

Gewerbemiete Und Teileigentum

6-8/11

11. Jahrgang

Heft 59

Juni/Juli/August 2011

S. 209-354

Erscheinungsort Bonn

Beiträge

M. J. Schmid: Änderung des Abrechnungsmaßstabs wegen Leerstands

R. Adam: Baumängel und Schäden im Verkehrswertgutachten

K. E. Heinz: Der deutsche Staat und sein Raubgut

Wirtschaft und Verbände

Themenschwerpunkt Energiewende

- mit Beiträgen aus Regierung, Wissenschaft, Verbänden, Unternehmen und Politik -

Gewerbemiete

Textform (BGH)

Vermieter als Verbraucher (OLG Koblenz)

Geschäftsgrundlage (BGH; OLG Düsseldorf)

Miethöhe eines Trinkhallen-Kiosk (AG Dortmund)

Betriebskosten im EKZ (BGH)

Dauerhaft defekte Heizungsanlage (KG)

Vorschuss zur Mängelbeseitigung (OLG Celle)

Gemischter Dienst-, Werk- und Verwahrungsvertrag (LG Aachen)

Teileigentum

Umwandlung in Wohnungseigentum (KG)

Sondereigentum; Heizkörper (BGH)

Gaststätte als Spielhalle mit Internetcafé (LG München I)

Stimmrechtsverbot (BGH)

WEG-Verwalter; Vermögensschaden-Haftpflicht (KG)

Wettbewerb

D. Dingeldey, Internet - Umschau August 2011

Besteuerung

K.-Chr. Callsen, Steuern - Umschau August 2011

Magazin

Inhalt

Beiträge

M. J. Schmid,
Änderung des Abrechnungsmaßstabs wegen Leerstands bei der Gewerberaummiете – Zugleich eine Besprechung von OLG Düsseldorf, Urt. v. 28. 10. 2010 – I-24 U 28/10 – GuT 2011, 270 – 213

R. Adam,
Baumängel und Schäden im Verkehrswertgutachten des Mietgrundstücks 215

K. E. Heinz,
Der deutsche Staat und sein Raubgut Zum Urteil des Kammergerichts vom 28.1.2010 – 8 U 56/09 – und zu der vom BGH zugelassenen Revision – V ZR 279/10 219

Wirtschaft und Verbände

Modernes Mietrecht: Mosaikstein für Energiewende
BMJ-Pressemitteilung vom 17.11.2011 220

K. E. Heinz,
Gedanken zum Referentenentwurf (Stand: 25.10.2011) der deutschen Bundesregierung für ein Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (MietRÄndG) 222

Der Energieeffizienzverband für Wärme, Kälte und KWK e.V. / Verband für Wärmelieferung e.V.,
Gemeinsame Stellungnahme vom 8. August 2011 zum Referentenentwurf v. 11.5.2011 zur Änderung des Mietrechts – Wärmelieferung 226

F. Sprenger,
Das zeitgemäße Rohrleitungssystem Einrohrheizung oder Zweirohrheizung 229

H.-J. Heigl,
Kermi ermöglicht mit „eccolution“ den Abgleich von Einrohr-Heizungsanlagen 230

R. Hirschberg,
Zur Sanierung von Einrohr-Heizungsanlagen mit dem System „eccolution“ Auszüge und Anlehnungen an ein Interview in IKZ-Haustechnik 2011, 68 232

Bund Heimat und Umwelt in Deutschland (BHU),
Energiewende im Fokus des Engagements 232

N. Röttgen,
Die Energiewende – das herausragende umweltpolitische Thema dieser Legislaturperiode Rede zum Haushaltsgesetz 2012 vor dem Deutschen Bundestag am 22. November 2011 234

A. Merkel,
Inbetriebnahme der Nord Stream-Pipeline Rede am 8. November 2011 in Lubmin 236

Energie Wirtschaft Immobilien 2010/2011 Richtungen, Königswege, Umwege, Irrwege, Sackgassen 236

Gewerbemiete

Textform, nachträgliche handschriftliche Ergänzungen; Rechtsanwalt-Vergütungsvereinbarung; Stichtag 1. Juli 2008 (BGH) 259

Kündigung durch Einschreibebrief; Klausel zu Schriftform und Zugangssicherung (OLG Düsseldorf) 261

Gewerberaummiете; Vertragsabschluss im Namen einer Limited (engl.); Vertretung; Durchgriffshaftung (OLG Düsseldorf) 261

Gewerbliche Miete; Haustürgeschäft; Vermieter als Verbraucher; Widerrufsrecht; Vermietung eines Werbetafelplatzes (OLG Koblenz) 262

Vertrag über Kauf und Verkauf von Grundstücken, Grundstückstausch; Störung der Geschäftsgrundlage; Gewährleistung; Risiko; Verletzung der Pflicht zur Anpassung des Vertrags (BGH) 263

Gewerberaummiете; Trinkhalle-Kiosk; Ermittlung der zulässigen Miethöhe; EOP-Methode; indirekte Vergleichswertmethode; Preisüberhöhung; sittenwidrige Überhöhung; Wucher (AG Dortmund) 266

Gewerberaummiете; Ladenlokal im Einkaufszentrum EKZ; Betriebskosten; Nebenkosten; Kosten „Verwaltung“; Kosten „Center-Manager“, „Centermanagement“; Formularvertrag; Transparenzgebot (BGH) 268

Geschäftsraummiете; Änderung der Geschäftsgrundlage des Abrechnungsschlüssels für Betriebskosten; Wegfall eines stromversorgten Nebengebäudes (OLG Düsseldorf) 270

Raummiете; Betriebskosten; Hausmeister; Wespennest-Beseitigung (AG München) 271

Gewerberaummiете; Ladenlokal; Mietrückstände; Tilgungsbestimmungen von Mietzahlungen; Verjährung von Ansprüchen aus einer Mietbürgschaft (OLG Düsseldorf) 271

Gewerberaummiете; Autohaus; Anmietung vom Insolvenzschuldner; Mangelkenntnis bei Vertragsschluss; Schaden am Dach; Abrede zum Minderungsausschluss für anfängliche Mängel; Beweislast (OLG Düsseldorf) 272

Gewerberaummiете; Mangel; Heizungsanlage; hohe Heizkosten; Heizleistung (OLG Düsseldorf) 273

Gewerberaummiете; Mietgegenstand; „Lageplan“; Markthalle; Trödelmarkt; dauerhaft defekte Heizungsanlage; Mietminderung; angemessene Heizkostenvorauszahlung auf Null; Kündigungsrecht des Grundstückserwerbers (KG) 274

Gewerberaummiете; Lebensmittel-Selbstbedienungsladen; Rückforderung nicht verbrauchten titulierten Vorschusses zur Mängelbeseitigung am Fußboden; Verjährung des Rückforderungsanspruchs (OLG Celle) 276

Gewerberaummiете; Einrichtungen des Mieters; Umbauten; Wegnahmerecht; Abtretung von Mängelbeseitigungsansprüchen des Untermieters an den Hauptvermieter (OLG Düsseldorf) 280

Gewerberaummiете; Einzelhandel; Sonderkündigungsrecht bei verweigerter Untervermietungs-erlaubnis; Nutzungsänderung Buchhandlungsketten-Filiale in „Ein-Euro-Shop“ (OLG Düsseldorf) 281

Gewerberaummiете; Überlassung an Dritten; Beweislast für Zustandekommen eines Untermietvertrags (OLG Düsseldorf) 282

Gewerberaummiете; Untermiete; Arztpraxis für Orthopädie; vertragswidriger Gebrauch durch zusätzliche Allgemeinanzpraxis; Vertragsgefahr für den Untervermieter; Abmahnung; Verwirkung (KG) 282

Gewerberaummiete; Pacht; Verlängerungsoption; Schriftform durch vertraglich fingierte Ausübung der Option (OLG Düsseldorf)

Gemischter Vertrag; Dienst-, Werk- und Verwahrungsvertrag; Möbelschreinerei; Tischlerei; Zerlegen, Aufarbeiten, Verwahren, Entsorgen von Möbeln nach einem Feuerschaden (LG Aachen)

Gewerberaummiete; befristeter Vertrag; Bürgschaft; Schuldmitübernahme/Schuldbeitritt des GmbH-Geschäftsführers auf Mieterseite; Kündigung seiner persönlichen Mietsicherheit aus wichtigem Grund nach Abberufung als GF (BGH)

Verkehrssicherungspflicht in einem Blumengeschäft; Ausrutschen auf einem Blatt (OLG Koblenz)

Goodwill; freiberufliche Praxis; selbständige Steuerberaterpraxis; Anteilseigner einer (Steuerberatungs-)GmbH; Bewertungen; Zugewinnausgleich (BGH)

Zustimmungspflicht eines Miterben zur Grundstücksveräußerung (OLG Koblenz)

Versicherungsvertrag; Altvertrag; Leistungskürzung bei grob fahrlässiger Obliegenheitsverletzung; Leitungswasserschaden bei Leerstand in der Frostperiode (BGH)

Versicherungsvertrag; Leistungskürzung auf Null bei grob fahrlässiger Obliegenheitsverletzung; absolute Fahruntüchtigkeit (BGH – nur Leits.)

Prozessrecht

– Streitwert; Beschwer; Bestehen einer Rechtsschutzversicherung; Gewährung von Deckungsschutz (BGH)

– Wiedereinsetzungsantrag; schuldhafte Fristversäumung; nachlässiger Brieftransport zum Briefkasten (KG)

– Raummiete; Prozesskostenhilfe PKH; Beweislast des Vermieters für Schadensstehung durch den Mietgebrauch; Anscheinsbeweis (OLG Naumburg)

– Raummiete; Substantiierung von Mängeln im Prozess (BGH)

– Gewerberaummiete; Untermiete; Pacht; Erinnerung des Untermieters gegen Anordnung der Zwangsverwaltung gegen den Hauptvermieter; Beteiligtenstellung (BGH)

– Gewerbliches Mietverhältnis über Räume und Flächen; Teilkündigung des Erstehers einer Teilfläche mit Garagen (KG)

– Zwangsversteigerungsverfahren; Verschleuderung des Grundbesitzes; Zuschlagsbeschwerde; sittenwidrige Härte (BGH)

Einsichtnahme in das Grundbuch; Präsentation am Bildschirm; Herstellung von Fotografien (KG)

Gerichtskosten; Gebührenbefreiung von Bundesgerichten; Kirchen; Diakonisches Werk der evangelischen Kirche in Baden-Württemberg; Diakonie (BGH)

Gerichtskosten; Gebührenbefreiung; Deutsches Rotes Kreuz DRK; Analogie; Konkurrierende Gesetzgebung (OLG Düsseldorf)

Gewerberaummiete; Räumungsklage; Streitwertbemessung am Miet-Jahresentgelt bei Staffelmietvereinbarung; Betriebskosten; Umsatzsteuer (OLG Düsseldorf)

Kurzfassungen / Leitsätze Gewerbemiete etc.

Teileigentum

283 Teilungserklärung; Begründung von Wohnungseigentum; Zustimmung der Grundpfandrechtsgläubiger (KG) **310**

285 Teileigentum; Arztpraxis; Büro; Umwandlung in Wohnungseigentum; Zustimmung der Grundpfandrechtsgläubiger (KG) **311**

288 Sondereigentum; nachträgliche Zuordnung von Heizkörpern mitsamt zugehörigen Leitungen des Anschlusses an die Zentralheizung durch Teilungserklärung oder Vereinbarung zu Sondereigentum; Umstellung der Heizkörper und Anschlussleitungen im Sondereigentum an das System der gesamterneuten Zentralheizung; Abtrennung der alten Geräte von der neuen Anlage (BGH) **313**

289 Teileigentum; Verpachtung; Zweckbestimmung; Gaststätte/Imbiss als Spielhalle mit Internetcafé; Charakter der WE-Anlage; Wirkung am Standort auf das Umfeld; süchtiges Spielverhalten als kriminogener Faktor; Begleitkriminalität beim Betrieb einer Spielhalle (LG München I) **315**

295 Wohnungseigentümerbeschluss; Stimmrechtsverbot; verfahrensrechtliche Maßnahme (BGH) **318**

296 WEG-Verwalter; Verletzung einer Verwalterpflicht; Deckungslücke im Versicherungsschutz; Vermögensschaden-Haftpflicht (KG) **320**

297 Dauernutzungsrecht; Dauerwohnrecht; vertragliche Pflicht des Berechtigten zur Zahlung einer Nutzungsgebühr (BGH) **322**

297 Gemeinschaftseigentum; Werklohn-Klage für Zimmerer-, Klempner- und Dachdecker-Arbeiten; richtiger Beklagter; Parteiwechsel; Teilrechtsfähigkeit; Verwaltungsschulden (BGH) **324**

297 Wohnungseigentum; Hausgeldrückstände im Zwangsversteigerungsverfahren; Verbrauch des Vorrechts zur Zuordnung der Forderung zu der Rangklasse 2 des § 10 Abs. 1 ZVG (BGH) **327**

Wettbewerb

298 D. Dingeldey, Internet – Umschau August 2011 **327**

301 Wettbewerb; Werbung; Irreführung durch Preisangaben; Einführungspreise; durchgestrichene Normalpreise; Original Kanchipur (BGH Leits. u.a.) **331**

302 Wettbewerb; Subunternehmervertrag; Immobilienmakler; Konkurrenzverbot nach Vertragsbeendigung; Verwendung von Kundendaten; Kundenschutzklausel (KG) **331**

304 Wettbewerb; Markenrecht; Namensrecht; Domain Flugplatz-Ortsname; Unterscheidungskraft „Flugplatz Speyer“ (OLG Frankfurt/M.) **334**

305 Kurzfassungen / Leitsätze Wettbewerb etc. **336**

Besteuerung

306 K.-Chr. Callsen, Steuern – Umschau August 2011 **336**

Magazin

306 Politik und Recht **337**

Impressum **350**

307 **308** **GuT Heft 59 – Themenschwerpunkt: Energiewende**



Deutscher Mietgerichtstag 2012

Kongresszentrum Westfalenhallen Goldsaal, Rheinlanddamm 200, Dortmund

Gesellschaft im Wandel – Neue Fragen – Neues Mietrecht?

Freitag, 16. März 2012

- 9.30 Begrüßung
- 9.45 **Der Stromverbraucher im Geflecht des Marktes**
Festvortrag: Johannes Kindler, Vizepräsident der Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen, Bonn
- 10.45 Kaffeepause
- 11.15 **Das Mietverhältnis als Dauerschuldverhältnis – Rechtsfolgen für Gewährleistung, Rücksichtnahmepflichten und Vertragsänderungen**
Referent: Prof. Dr. Marc-Philippe Weller, Freiburg
- 13.00 gemeinsames Mittagessen
- 14.30 **Arbeitskreise**
- 1. Mietminderung und Betriebskostenabrechnung**
Einführung von RiBGH Dr. Peter Günter, Karlsruhe; Leitung: VorsRiLG a.D. Dr. Hans Langenberg, Hamburg
- 2. Mietrechtliche Aspekte des Betreuten Wohnens**
Einführung von RA Marcel Eupen, Berlin; Leitung: RA Jürgen Fritz, Düsseldorf
- 3. Beginn und Ende mietrechtlicher Verjährungsfristen**
Einführung von Prof. Dr. Carl-Heinz Witt, Heidelberg; Leitung: Prof. Dr. Markus Artz, Bielefeld
- 4. Sanktionen bei Nichtzahlung der Kaution**
Einführung von RA Dr. Hans Reinhold Horst, Hannover; Leitung: RiBGH Dr. Karin Milger, Karlsruhe
- 16.00 Kaffeepause
- 16.30 **Arbeitskreise**
- 5. Umsetzung des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes**
Einführung von VizPräsAG Dr. Beate Flatow, Kiel; Leitung: RA Jost Riecke, Magdeburg
- 6. Neue Medien und Mietrecht**
Einführung von Dr. Peter Hitpaß, Hamburg; Leitung: Dr. Ulrike Kirchhoff, München
- 7. Räumungsklage bei Eigentümer- und Vermieterwechsel**
Einführung von Prof. Dr. Beate Gsell, München; Leitung: Prof. Dr. Peter Derleder, Bremen
- 8. Nutzungsbeschränkungen bei Wohnungseigentum und Miete**
Einführung von Prof. Dr. Florian Jacoby, Bielefeld; Leitung: RiBGH a.D. Hans-Jörg Kraemer, Bretten
- 19.00 gemeinsames Abendessen

Samstag, 17. März 2012

- 9.00 **Schnittstellen von Mietrecht und Energierecht**
Referent: Prof. Dr. Stefan Klinski, Berlin
- 9.45 **Contracting in der Wohn- und Gewerberaummiere**
Referent: RiBGH a.D. Dr. Dietrich Beyer, Karlsruhe
- 10.30 Kaffeepause
- 11.00 **Die Hinterlegungsanordnung und die Räumungsverfügung**
Referent: VorsRiLG Elmar Streyl, Krefeld
- 11.45 **Die Räumungsvollstreckung**
Referent: VorsRiOLG a.D. Winfried Schuschke, Köln

nichtöffentlicher Teil:

- 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 16. 3. 2012.

Anmeldung: Online unter 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. 2. 2012 möglich.

Hotel: 1. Im Parkhotel, Strobelallee 41, 44139 Dortmund, steht ein Zimmerkontingent zum Abruf bereit.
Stichwort „Mietgerichtstag“. Telefon 02 31 / 12 04-230, Fax 02 31 / 12 04-555, parkhotel@westfalenhallen.de.
2. Steigenberger MAXX Hotel, Berswordtstr. 2, 44139 Dortmund, Stichwort „Mietgerichtstag“.
Telefon 02 31 / 90 21-666, Fax 02 31 / 90 21-999.

RiOLG, RiBayObLG a.D. Dr. Michael J. Schmid, München

Änderung des Abrechnungsmaßstabs wegen Leerstands bei der Gewerberaummiete

– Zugleich eine Besprechung von OLG Düsseldorf, Urt. v. 28.10.2010 – I-24 U 28/10 – GuT 2011, 270¹ –

I. Einleitung

Es ging diesmal nicht um eine leerstehende Wohnung, sondern um eine außer Betrieb genommene Tennishalle. Das Problem scheint jedoch jedenfalls auf den ersten Blick das Gleiche zu sein: Kann der Vermieter eine Änderung des Abrechnungsmaßstabes verlangen, wenn Teile des Mietobjekts leer stehen? Das OLG Düsseldorf² scheint eine unterschiedliche Sachbehandlung für Wohnungs- und Geschäftsraummietverhältnisse für angezeigt zu erachten. Davon abgesehen, verdient die Entscheidung nicht nur in materiell-rechtlicher Hinsicht, sondern auch im Hinblick auf die prozessuale Durchsetzung eines eventuellen Änderungsanspruchs Beachtung.

II. Voraussetzungen für das Änderungsverlangen

1. Rechtsgrundlage

Im Anschluss an die Rechtsprechung des BGH³ stützt die h.M.⁴ das Änderungsbegehren des Vermieters auf § 313 Abs. 1 BGB. Demgegenüber wird mit dem beachtlichen Argument, dass das Leerstandsrisiko den Vermieter trifft, die Auffassung vertreten, dass sich ein Änderungsanspruch nur aus § 242 BGB ergeben kann.⁵ Auch für einen Änderungsanspruch des Mieters zieht der BGH⁶ § 242 BGB heran. Die Praxis wird sich jedoch an der Rechtsprechung des BGH orientieren.

2. Umfang des Leerstands

Der BGH hat sich nicht dazu geäußert, wie hoch ein Leerstand sein muss, um einen Änderungsanspruch zu begründen. Er überlässt dies dem Tatrichter.⁷ Diskutiert werden 20–30%,⁸ bei kleineren Wohnanlagen 70–80%.⁹ 6% sind zu wenig.¹⁰ Als Richtschnur kann es vielleicht dienen, dass der BGH¹¹ bei § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG eine Mehrbelastung von 25% der Kosten gegenüber einem anderen Abrechnungsmaßstab als regelmäßige Untergrenze bereits für eine (einfache) Unbilligkeit ansieht. Darunter kann auch für Gewerberäume eine nicht mehr hinnehmbare Unbilligkeit nicht angesetzt werden. Ein Wegfall der Nutzung von 47% der Gesamtfläche erfüllt bei einem gewerblich genutzten Objekt die Voraussetzungen für eine unbillige Belastung des Vermieters.¹²

3. Vertretenmüssen

Einer der wesentlichen Unterschiede zu den bisher bei einem Wohnungsleerstand bekannt gewordenen Fällen liegt darin, dass der Leerstand nicht darauf beruht, dass es keine Mieter gibt. Jedenfalls hat das OLG Düsseldorf¹³ keine diesbezüglichen Feststellungen getroffen. Dass der Vermieter den Leerstand nicht zu vertreten hat, wurde bisher jedenfalls bei Wohnraummietverhältnissen als wesentliches Kriterium für ein Anpassungsverlangen nach § 313 Abs. 1 bzw. § 242 BGB angesehen.¹⁴ Hieran ist m.E. festzuhalten und dieser Grundsatz ist auch

auf die Geschäftsraummieter anzuwenden. Auch außerhalb der Leerstandsproblematik wird die Auffassung vertreten, dass der Schuldner, der die Änderung verschuldet hat, keine Rechte wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage hat.¹⁵ Es wäre auch schwer einsehbar, wenn sich der Vermieter durch einen von ihm selbst freiwillig geschaffenen Zustand die Möglichkeit einer Änderung der Abrechnungsmaßstäbe verschaffen könnte. Es kann nicht zu Lasten des Mieters gehen, wenn der Vermieter „in der Hoffnung auf bessere Zeiten“ mit der Vermietung abwartet. Im Übrigen könnte ansonsten auch ein Mieter, der seine Mieträume nicht nutzt, mit der gleichen Begründung eine Änderung des Kostenverteilungsmaßstabes verlangen.

III. Zeitpunkt

1. Grundsätzliches

Nicht in der nur für Wohnraum geltenden¹⁶ Vorschrift des § 556a Abs. 2 Satz 2 BGB, sondern in der auch für Geschäftsräume geltenden¹⁷ Regelung des § 6 Abs. 4 Satz 2 HeizkostenV ist vorgesehen, dass Abrechnungsmaßstäbe nur für die Zukunft geändert werden können. Hieraus wurde jedenfalls für einseitige Regelungen der allgemeine Rechtsgrundsatz abgeleitet, dass eine Änderung nur für künftige Abrechnungszeiträume zulässig ist.¹⁸

1) GuT 2011, 270 = GE 2011, 689 = IMR 2011, 230.

2) GuT 2011, 270.

3) NJW 2006, 2771 = WuM 2006, 440 = ZMR 2006, 758.

4) OLG Düsseldorf GuT 2011, 270; Langenberg in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 10. Aufl., 2011, § 556a Rn. 11.

5) Wall in: Eisenschmid/Wall, Betriebskosten-Kommentar, 3. Aufl., 2010, Rn. 1781.

6) NJW 2006, 3557 = NZM 2006, 895 = ZMR 2006, 919 = WuM 2006, 613.

7) BGH WuM 2010, 685 = NZM 2010, 855.

8) Vgl. Maaß ZMR 2006, 761.

9) Sternel NZM 2006, 812.

10) AG Charlottenburg ZMR 2005, 872.

11) NZM 2010, 624 = WuM 2010, 520.

12) OLG Düsseldorf GuT 2011, 270.

13) GuT 2011, 270.

14) Wall in: Eisenschmid/Wall, Betriebskosten-Kommentar, 3. Aufl., 2010, Rn. 1788; Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, 11. Aufl., 2009, Rn. 4014a; Sternel NZM 2006, 812; Wall WuM 2006, 44.

15) Grüneberg in: Palandt, BGB, 70. Aufl., 2011, § 313 Rn. 22.

16) OLG Düsseldorf GuT 2011, 270; Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, 11. Aufl., 2009, Rn. 4094.

17) § 1 HeizkostenV.

18) OLG Hamburg WuM 1992, 76; OLG Frankfurt a.M. ZMR 2004, 182; Wall in: Eisenschmid/Wall, Betriebskosten-Kommentar, 3. Aufl., 2010, Rn. 1798.

Dabei handelt es sich allerdings um einseitige Erklärungen, während die Vertragsanpassung nach dem Wortlaut des § 313 Abs. 1 BGB als Vertrag konstruiert ist. Zudem hat der BGH¹⁹ das Rückwirkungsverbot auch im Bereich des Wohnungseigentumsrechts aufgeweicht. Vom theoretischen Ansatz her wird man deshalb der Rückwirkung schwerlich etwas entgegensetzen können, so dass eine Rückwirkung nicht ausgeschlossen ist.²⁰ Hieraus können sich für den Mieter erhebliche Nachzahlungen ergeben, was unter Billigkeitsgesichtspunkten auch nicht unbedingt überzeugt.

Probleme der Ausschlussfristen für Nachzahlungen bzw. Einwendungen des Mieters stellen sich bei der Gewerberaummieta nicht, da § 556 Abs. 3 BGB hierauf nicht angewendet wird.²¹

2. Einzelprobleme

a) Feststellung des Zeitpunktes der Änderung

Die Anpassung nach § 313 BGB setzt voraus, dass der Leerstand ein dauerhafter ist.²² Das kann in der Regel nur nach Ablauf einer gewissen Zeit sicher beurteilt werden, es sei denn, der Vermieter hat sich zum dauerhaften Leerstand entschlossen.²³ Wenn der Vermieter erfolglose Vermietungsbemühungen unternimmt, ist nur schwer feststellbar, ab welchem Zeitpunkt der vorübergehende Leerstand zu einem dauerhaften wird. Welcher Zeitpunkt soll hier angesetzt werden? Da es auf den objektiven Zustand ankommt, ist konsequenterweise auf den Zeitpunkt zurückzugreifen, zu dem das letzte Mietverhältnis endete.

b) Änderung der Verhältnisse während des Abrechnungszeitraumes

Besonders kompliziert wird es, wenn Änderungen innerhalb des Abrechnungszeitraumes eintreten und zum Zeitpunkt ihres Eintritts berücksichtigt werden sollen. Der Vermieter muss die hierzu erforderlichen Berechnungen in der Abrechnung nachvollziehbar darstellen.²⁴

c) HeizkostenV

Ungeklärt ist auch das Verhältnis des § 313 BGB zur HeizkostenV. Jedenfalls wird aus § 313 Abs. 1 BGB kein Anspruch darauf abzuleiten sein, dass entgegen der HeizkostenV abgerechnet wird, wenn diese anzuwenden ist.

In materieller Hinsicht werden bei einer Störung der Geschäftsgrundlage auch immer die Voraussetzungen für eine Änderung aus sachgerechten Gründen nach § 6 Abs. 4 Satz 2 Nr. 3 HeizkostenV vorliegen.

Nach § 6 Abs. 4 Satz 2 HeizkostenV ist eine Änderung der Abrechnungsmaßstäbe nur für künftige Abrechnungszeiträume zulässig. Außerdem darf die Änderung nur zum Beginn eines Abrechnungszeitraumes erfolgen (§ 6 Abs. 4 Satz 3 HeizkostenV). Diese Regelungen knüpfen aber an die von der HeizkostenV vorgegebenen Änderungsmöglichkeiten an. Sie sind ein Ausgleich dafür, dass der Nutzer unter relativ einfachen Voraussetzungen eine Änderung der Abrechnungsmaßstäbe hinnehmen muss. Außerdem dient die HeizkostenV der Energieeinsparung. Eine solche kann aber nicht rückwirkend erreicht werden. Diese Gesichtspunkte treffen für eine Änderung nach § 313 BGB nicht zu. Lässt man eine rückwirkende Änderung generell zu,²⁵ können deshalb aus § 6 Abs. 4 HeizkostenV kein Rückwirkungsverbot und kein Verbot der unterjährigen Änderung abgeleitet werden.

IV. Unmittelbar Klage auf Zahlung

1. Grundsätzliches

Die h.M.²⁶ geht davon aus, dass bei einem Anspruch auf Vertragsanpassung nach § 313 Abs. 1 BGB nicht auf Zustimmung zur Vertragsänderung zu klagen ist, sondern unmittelbar auf Erbringung der infolge der Vertragsänderung geschuldeten Leistung. Dem hat sich das OLG Düsseldorf²⁷ auch für eine Veränderung des Abrechnungsmaßstabes angeschlossen.

Ob diese dem Gesetzeswortlaut entgegenstehende Auffassung generell zutrifft mag dahinstehen. Jedenfalls bei Änderung

des Abrechnungsmaßstabes wegen Leerstands bestehen hiergegen Bedenken. Auch der BGH²⁸ hat – ohne die Frage zu problematisieren – über eine mögliche Anpassung nach § 313 Abs. 1 BGB im Rahmen einer Klage auf Zustimmung zu einer Vertragsänderung entschieden und in den Entscheidungsgründen ausdrücklich hervorgehoben, dass die für eine Änderung des Abrechnungsmaßstabes erforderliche Zustimmung des Mieters nur durch eine Verurteilung des Mieters zur Abgabe einer solchen Willenserklärung ersetzt werden kann (§ 894 ZPO). Das ist auch sachgerecht, da eine Zahlungsklage nur punktuell den geltend gemachten Anspruch betrifft, während bei einer dauerhaften Veränderung auch eine dauerhafte Änderung des Abrechnungsmaßstabes sachdienlich ist. Die unmittelbare Klage auf Leistung kommt ohnehin nicht in Betracht, wenn man den Anpassungsanspruch nicht auf § 313 Abs. 1 BGB, sondern auf § 242 BGB stützt.²⁹ Schließlich versagt die Zahlungsklage auch dann, wenn sich für den Mieter trotz Änderung des Abrechnungsmaßstabes noch eine Rückzahlung ergibt.

Anspruch und Klage richten sich füglich auf Zustimmung zu einer Änderung des Abrechnungsmaßstabes, nicht darauf, dass ohne Weiteres anders abgerechnet und eine Abrechnungsspitze nachgezahlt wird.³⁰ Einen prozessökonomischen Ausweg bietet in geeigneten Fällen eine Stufenklage auf Zustimmung und Zahlung.

2. Vorheriges Verhandeln

Obleich es ebenfalls dem Gesetz nicht zu entnehmen ist, soll es Voraussetzung für eine Klage aus § 313 Abs. 1 BGB sein, dass der Kläger zunächst mit dem Beklagten über die Anpassung verhandelt.³¹ Jedenfalls erledigen sich die Verhandlungen sogleich, wenn der Mieter erklärt, zu einer Änderung nicht bereit zu sein. Sie sind entbehrlich, wenn der Mieter bereits vorher definitiv erklärt hat, zu einer Änderung nicht bereit zu sein.³²

V. Auswirkungen auf andere Mieter

Noch wenig Beachtung hat die Frage gefunden, wie sich ein Urteil gegenüber einem Mieter auf die Kostentragungspflicht der anderen Mieter auswirkt. Klar dürften hier nur zwei Dinge sein: Zum einen, dass die Rechtskraft der Entscheidung die Prozessbeteiligten, aber auch nur diese bindet. Zum anderen, dass der Vermieter nie mehr an Mietnebenkosten erhalten kann, als ihm Kosten erwachsen sind, während er einen Minderbetrag selber tragen muss. Der Vermieter muss deshalb, gleichgültig ob er auf Zahlung oder Zustimmung klagen kann, gegen jeden Mieter vorgehen. Dabei kann es zu unterschiedlichen Entscheidungen kommen, da klare Richtlinien für den Anpassungsanspruch bisher fehlen³³ und auch die Situation bei verschiedenen Mietern verschieden gelagert sein kann.

19) WuM 2011, 381.

20) OLG Düsseldorf GuT 2011, 270.

21) GuT 2010, 26 = NJW 2010, 1065 = MDR 2010, 496 = NZM 2010, 240.

22) BGH NJW 2006, 2771 = WuM 2006, 440; OLG Düsseldorf GuT 2011, 270.

23) Siehe jedoch hierzu oben II. 3.

24) Vgl. Wall in: Eisenschmid/Wall, Betriebskosten-Kommentar, 3. Aufl., 2010, Rn. 1801.

25) Oben III. 1.

26) BGH NZM 2005, 144 = WuM 2005, 132; Grüneberg in: Palandt, BGB, 70. Aufl., 2011, § 313 Rn. 41; a.A. Roth in: MünchKommBGB, 5. Aufl., 2007 ff., § 313 Rn. 90, der auch eine Klage auf Leistung oder Feststellung zulässt.

27) GuT 2011, 270.

28) NJW 2006, 2771 = WuM 2006, 440.

29) Oben II. 1.

30) Schmid in: Schmid, Mietrecht, 2. Aufl., 2009, § 556a Rn. 17; Langenberg in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 10. Aufl., 2011, § 556a Rn. 11; a.A. Schach GE 2010, 1580; Blank IMR 2010, 506.

31) OLG Düsseldorf GuT 2011, 270; Grüneberg in: Palandt, BGB, 70. Aufl., 2011, § 313 Rn. 41; Roth in: MünchKommBGB, 5. Aufl., 2007 ff., § 313 Rn. 93.

32) OLG Düsseldorf GuT 2011, 270.

33) Oben II. 2.

VI. Vertragliche Regelungen

Die vorstehend aufgezeigten Probleme legen eine vertragliche Regelung der Leerstandproblematik nahe.

1. Generelle Leerstandsklauseln

Dabei ist jedoch bei der bei der Regelung von Abrechnungsmaßstäben notwendigen Verwendung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen zu beachten, dass eine Abwälzung des Leerstandsrisikos auf den Mieter als unbillige Benachteiligung im Sinne des § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB angesehen wird.³⁴ Für unwirksam erachtet wurde eine Klausel, wonach Betriebskosten nach dem Verhältnis der vermieteten Flächen umgelegt werden.³⁵ Das gilt auch für die Vermietung von Geschäftsräumen.³⁶ Im Individualvertrag wird man solche Vereinbarungen grundsätzlich als zulässig ansehen können.³⁷ Der BGH³⁸ hat in einem Verfahren nach dem Unterlassungsklagengesetz entschieden, dass eine Klausel unwirksam ist, die vorsieht, dass die Grundgebühr für Wasser ohne Rücksicht auf mögliche Leerstände nach dem Verhältnis der Verbräuche umgelegt wird. Eine generelle Klausel, die über das hinausgeht, was sich ohnehin aus §§ 242, 313 BGB ergibt, erscheint deshalb zumindest risikobehaftet.

2. Änderungsvorbehalt für den Vermieter

Einen Ausweg bietet ein Änderungsvorbehalt für den Vermieter. Im Mietvertrag kann vereinbart werden, dass der Vermieter den Umlegungsmaßstab einseitig ändern kann.³⁹ Das gilt sowohl für Wohnraum als auch für Gewerberaum. § 556a BGB schließt eine solche Vereinbarung nicht aus.⁴⁰ Es handelt sich um eine Vereinbarung nach § 556a Abs. 1 BGB, für die die Unabdingbarkeitsregelung des § 556a Abs. 3 BGB nicht gilt.⁴¹ Auch § 557 Abs. 4 BGB steht nicht entgegen, auch wenn die Änderung des Abrechnungsmaßstabs zu einer höheren Belastung des Mieters führt.⁴² § 556a BGB, der Vereinbarungen über den Abrechnungsmaßstab zulässt, ist nämlich *lex specialis* zu § 557 BGB. Die Änderung des Abrechnungsmaßstabs ist keine Änderung der Miethöhe. Eine höhere Miete kann lediglich Folge der Änderung des Abrechnungsmaßstabs sein.

Dabei ist bei Formularmietverträgen jedoch zu beachten, dass die Rechtsprechung eine Änderungsklausel nach §§ 307, 308

Nr. 4, § 310 BGB für unwirksam hält, wenn nicht die Änderungsbefugnis ausdrücklich an das Vorliegen sachlicher Gründe gebunden ist und diese Gründe in der Klausel genannt sind.⁴³ Auf die Beachtung des billigen Ermessens muss in der Änderungsklausel hingewiesen werden.⁴⁴ Liegen die Voraussetzungen des § 313 BGB vor, entspricht die Änderung auch billigem Ermessen. Es muss dann allerdings auch der neue Maßstab billigem Ermessen entsprechen. Behält sich der Vermieter die Bestimmung eines nur geeigneten Umlegungsmaßstabes ohne einen Hinweis auf die Billigkeit und die Einschränkungen des § 6 HeizkostenV vor, ist die Formulklausel unwirksam.⁴⁵

Bei der Ausübung des Änderungsvorbehalts ist im Rahmen des billigen Ermessens zu berücksichtigen, dass das Leerstandsrisiko beim Vermieter liegt.

VII. Fazit

Eine Sonderbehandlung des Leerstandes bei Gewerberäumen ist grundsätzlich nicht angezeigt. Die für Wohnraummietverhältnisse entwickelten Grundsätze können auch bei Gewerberäumen angewendet werden.

34) Wall in: Eissenschmid/Wall, Betriebskosten-Kommentar, 3. Aufl., 2010, Rn. 1797.

35) AG Görlitz WuM 1997, 648.

36) OLG Hamburg WuM 2001, 343.

37) Schmid in: Schmid, Mietrecht, 2. Aufl., 2009, § 556a Rn. 13; a.A. Langenberg WuM 2002, 589, der in der Übernahme der Leerstandskosten eine variable Mieterhöhung sieht.

38) WuM 2010, 685 = GE 2010, 1615 = IMR 2010, 506.

39) Langenberg in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 10. Aufl., 2011, § 556a Rn. 10; Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, 11. Aufl., 2009, Rn. 4109.

40) LG Bonn WuM 1988, 220; Schmid DWW 2002, 123; a.A. Stempel WuM 2003, 243 (247); Blank DWE 2005, 107.

41) Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, 11. Aufl., 2009, Rn. 4109.

42) Schmid in Harz/Käab/Riecke/Schmid, Handbuch des FA Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Kap. 5 Rn. 402; a.A. Lehmann-Richter ZWE 2009, 345.

43) BGH BGHZ 124, 351, 362 f.; LG Hamburg ZMR 1998, 36.

44) LG Frankfurt a.M. WuM 1990, 271, 273

45) BGH ZMR 1993, 263 (264) = WuM 1993, 109.

Ralf Adam, Dipl.-Wirtschaftsing. (FH) für Immobilienbewertung und Dipl.-Betriebswirt (FH) der Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, Hettstedt

Baumängel und Schäden im Verkehrswertgutachten des Mietgrundstücks

In Zusammenhang mit einem Verkehrswertgutachten kommt es im Regelfall bei der Wertermittlung auch darauf an, nicht nur die Frage nach den Kosten der Beseitigung von Mängeln und Folgemängeln oder Schäden und Folgeschäden zu beantworten, sondern auch danach, wie lange das Beseitigen dauert und ob es wirtschaftlich sinnvoll ist, d. h., wie sich dies ggf. auf die marktüblich erzielbaren Erträge im Sinne des § 15 ImmoWertV¹ bei dem Ertragswert auswirkt.

Zumindest die Mehrzahl der vermieteten bzw. verpachteten Wohn- und Gewerbeimmobilien weist zu Minderungsansprüchen führende Beeinträchtigungen des Gebrauchs auf, welche im Rahmen der Ertragsschätzung zu berücksichtigen sind.²

Ferner gibt es im Regelfall u. a. auch eine Fülle von weiteren Notwendigkeiten, um die restliche Nutzungsdauer von Bauteilen bzw. Bauteilschichten zu bewerten. Dabei kann es insbesondere um

– die Untersuchung von Ausführungsalternativen,

- die Ermittlung des Zeitwerts,
- die Berechnung von Schadensersatzansprüchen,
- einen Vorteilsausgleich oder
- Gutachten verschiedenster Art wie Beleihungs- und Versicherungswertermittlung

gehen. Bei all diesen Tätigkeiten ist damit zu rechnen, dass der Wert des jeweiligen Objekts durch „technischen Verschleiß“, Nutzerverhalten, bauliche und optische Einflüsse sowie damit verbundene Gerüche oder gar gesundheitliche Gefahren bzw. Beeinträchtigungen beeinflusst wird. Nachstehend sollen einige wenige dieser Faktoren und ihre Auswirkungen in dem Bereich der Verkehrswertermittlung betrachtet werden.

1) Vom 19. 5. 2010. Dieser Begriff ist an die Stelle des „nachhaltig“ erzielbaren Ertrags im Sinne von §§ 15 ff. der WertV vom 6. 12. 1988 getreten.

2) Fällige, aber nicht durchgeführte Instandhaltungsarbeiten werden bei dieser Betrachtung nicht berücksichtigt.

1. Begriffsbestimmungen

Zum besseren Verständnis erfolgen zunächst kurze Begriffsbestimmungen.

1.1 Mängel und Folgemängel sowie Schäden und Folgeschäden

Nachstehend werden in der gebotenen Kürze Mängel und Schäden sowie deren Folgen nur im bautechnischen Sinne betrachtet.

Mängel entstehen in Zusammenhang mit dem Errichten eines Gebäudes. Sie sind im Allgemeinen auf fehlerhafte Planung (Beispiele: unzureichender Feuchtigkeitsschutz, ungenügende Wärmedämmung, ungeeignete Baustoffe) bzw. mangelhafte Ausführung (Beispiel: nicht fachgerechte Verarbeitung) zurückzuführen.

Folgemängel können dann auftreten, wenn Mängel während der Planungs- oder Ausführungsphase erkannt wurden und die zu ihrer Beseitigung erfolgten Maßnahmen wiederum mangelbehaftet waren.

Schäden treten während der Nutzung eines Gebäudes auf. Sie sind im Allgemeinen auf den üblichen „Verschleiß“, aber auch den verstärkten bzw. den nicht vorgesehenen Gebrauch zurückzuführen.

Folgeschäden können dann entstehen, wenn notwendige Instandhaltungsarbeiten (vorbeugende oder regelmäßige Maßnahmen) und Instandsetzungsarbeiten (wiederherstellende Maßnahmen) nicht, verspätet oder nur unvollständig (Instandhaltungs- oder Instandsetzungsstau) vorgenommen werden.

1.2 Gebrauchsbeeinträchtigung

Hat die Miet- oder Pachtsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter oder Pächter einen Mangel,³ durch welchen die Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufgehoben wird, oder entsteht im Laufe der Miet- oder Pachtzeit ein solcher Mangel, so ist der Mieter oder Pächter für die Zeit, in der die Tauglichkeit aufgehoben ist, von der Miet- oder Pachtzahlung befreit. Ist die Gebrauchstauglichkeit mehr als nur unerheblich gemindert, so ist die Zahlung angemessen herabzusetzen.⁴

Problematisch ist dabei, dass sich der Miet-Minderungsumfang⁵ auf die Brutto-Warm-Miete bezieht: Grundlage für die Bemessung der Minderung nach § 536 BGB ist die Bruttomiete (Miete einschließlich aller Nebenkosten). Dabei ist unerheblich, ob die Nebenkosten als Pauschale oder Vorauszahlung geschuldet werden.

Hinzu ist nach der BGH-Rechtsprechung dann, wenn ein Mangel sich nur periodisch erheblich auf die Gebrauchstauglichkeit auswirkt, der Mietzins auch nur für diesen Zeitraum kraft Gesetzes herabgesetzt.⁶

Es liegt nahe, dass diese BGH-Entscheidungen auch für die Pacht gelten.

2. Bewertung verschiedener baulicher Einflüsse auf die Höhe des Verkehrswertes

Im Regelfall erfolgt die Erfassung werthaltiger Einflüsse durch Mängel bzw. Folgemängel und Schäden bzw. Folgeschäden sowie zu erwartender Instandsetzungsarbeiten auf das zu bewertende Bauwerk über Erfahrungswerte oder mittels Tabellen wie z. B. den Häufigkeitskatalog.

Die exaktere Werterfassung über Angebote oder gar Ausschreibungen ist zeitaufwendig und kostenintensiv, bei rückwirkenden Bewertungen zumindest schwierig, bei einem in der Zukunft liegenden Stichtag fast gänzlich ausgeschlossen.

Reicht das eigene Erfahrungswissen nicht aus, müssen fachkundige Dritte beteiligt werden, was bei gesundheitlichen Aspekten wohl der Regelfall ist.

2.1 Behebbarer oder nicht behebbarer Einflüsse und deren Auswirkungen

Wenn beispielsweise ein Reihen-Mittelhaus im Kellerschoss durchfeuchtete Außen- und Innenwände aufweist, ist zu

berücksichtigen, dass die rückseitige Kellerwand meist nur ohne Maschineneinsatz in konventioneller Bauweise saniert werden kann. Die Seitenwände sind dagegen nur von den Nachbargrundstücken aus zugänglich, was allein schon die Sanierungsmöglichkeiten eng begrenzt.

Hier kommt noch hinzu, dass dies auch auf die Sanierungsdauer und zugleich auf die Erträge während der Zeit der Beeinträchtigung erhebliche Auswirkungen hat, weil bei solchen Kellern die Miete oder Pacht im Regelfall gemindert werden kann.

2.2 Bewertung von Miet- oder Pachtminderungen

Zur Kellerfeuchte seien beispielhaft angeführt:

a) Wohnungen

- In der Broschüre des DMB „Wohnungsmängel und Mietminderung“ wird zu einer nur eingeschränkten Kellernutzungsmöglichkeit ein Urteil des AG Hannover 548 C 10867/85 – ohne weitere Angaben – mit einer 5% Mietzinsminderung angeführt. Dieses Urteil erwähnen mit den gleichen Daten Thieler/Huber „Mietminderungs-Liste von A–Z“.⁷
- Allein die Gefahr, dass es wegen Wassereintritten nach starken Regenfällen in einem Mieterkeller zu weiteren Wasserschäden kommen könnte, reicht nach Ansicht des AG Schöneberg vom 30.1.2008 Aktenzeichen 12 C 411/07⁸ aus, um die Miete um 5% zu mindern. Wenn der Keller wegen seiner Lage in einer Senke bei Regenfällen überflutet werden könnte, ist der Einbau einer neuen Rückstauklappe nicht ausreichend.
- Das LG Berlin hat in seinem Urteil 63 S 54/00 vom 15.3.2002⁹ entschieden, dass ein Wassereintritt in den Keller nach starkem wolkenbruchartigen Regen grundsätzlich ein beanstandenswerter Zustand und ein Grund für eine Minderung ist. Die Wassereinwirkung hielt sich in diesem Fall allerdings in Grenzen, wobei nicht ersichtlich war, ob der Mieterkeller überhaupt davon betroffen war. Sporadisch auftretende bloße zeitweise Behinderungen des Zugangs zu dem Keller des Mieters wurden als unerhebliche Einschränkung der Kellernutzung angesehen.
- Das AG Köln hat in seinem Urteil WM 1981, U 19¹⁰ bei einem der Nutzung entzogenen Keller eine Minderung in Höhe von 10% als gerechtfertigt angesehen.
- Vom AG Nidda wurde in seinem Urteil 1 C 59/81 vom 15.9.1981¹¹ bei einem Kellerraum, dessen Nutzung durch gelegentlich eindringende Feuchtigkeit beeinträchtigt war, eine Mietzinsminderung von 5% als gerechtfertigt angesehen.
- Das AG Halle-Saalkreis hat mit Urteil 96 C 463/99 vom 5.5.1999¹² bei durchnässten Wänden des Vorratskellers, wobei dem Mieter ein Kellerraum zum Unterstellen von feuchteempfindlichen Elektrogeräten vermietet worden war, eine Minderung des Netto-Kalt-Mietzinses von 10% zugebilligt.
- Das AG Bergheim hat mit seinem Urteil 28 C 147/10 vom 12.4.2011¹³ eine Mietminderung bei einem Kellerraum, der

3) Hiermit sind neben rechtlichen Fehlern sowohl Mängel als auch Schäden sowie deren Folgen im baulichen Sinne gemeint.

4) Genauer juristischer Wortlaut siehe § 536 BGB.

5) BGH, Urteil XII ZR 225/03 vom 6.4.2005, GuT 2005, 166.

6) BGH, Urteil XII ZR 132/09 vom 15.12.2010, GuT 2010, 436.

7) 1999, 75.

8) Bisher unveröffentlicht, unter Hinweis auf die Kommentare Emmerich/Sonnenschein, Miete, 8. Auflage, § 536 Randnummer 3 und Blank/Börstinghaus, Miete, 2. Auflage, § 536, Randnummer 60, Stichwort: Wasserschäden.

9) Juris und MM 2002, 225 ff.

10) DMB Wohnungsmängel und Mietminderung 1998, 55.

11) Bei Isenmann, Feuchtigkeiterscheinungen in bewohnten Gebäuden, Anhang 7 Rechtsprechung zu Feuchtigkeitsschäden, 4. Auflage (Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen).

12) Bisher unveröffentlicht.

13) WuM 2011, 359.

seit längerer Zeit so massiv feucht war, dass sich auf dem Kellerboden sogar Pfützen bildeten, und der deshalb nur zur Lagerung von feuchtigkeitsunempfindlichen Gegenständen geeignet und so feucht war, dass weder Holzmöbel, Papier, Kleidungsstücke noch korrosionsempfindliche Metallgegenstände darin gelagert werden konnten, eine Minderung von 10% zugebilligt. Diese Mietminderung wurde unter Berücksichtigung der bereits zitierten BGH-Rechtsprechung (Urteil XII ZR 225/03 vom 6. 4. 2005), wonach die Grundlage für die Bemessung der Minderung nach § 536 BGB die Bruttomiete (Miete einschließlich aller Nebenkosten) ist und es dabei unerheblich ist, ob die Nebenkosten als Pauschale oder Vorauszahlung geschuldet werden, um einen geschätzten pauschalen „Betriebskostenzuschlag“ von 50% der Beeinträchtigung auf insgesamt 15% erhöht. Dies wurde damit begründet, dass ein solcher Kellerraum nahezu nutzlos ist, weil die meisten Mieter über eine Vielzahl von Gegenständen verfügen, die nicht ständig benötigt und daher üblicherweise im Keller gelagert werden, wobei die Zuschlagshöhe der allgemeinen Lebenserfahrung entspreche.

- Kinne weist in „Mängel in Mieträumen“¹⁴ auf ein Urteil des LG Berlin (GE 1994, 1381) hin, wonach bei solchen Räumen die Methode praktikabel sei, die von dem Verhältnis der vom Mangel betroffenen Räume (Vorratskeller, Kellerräume und Nebengelasse) zur Gesamtwohnfläche ausgehe. Er übersieht aber dabei, dass für diese Nebenräume üblicherweise kein Mietzins gezahlt wird, sondern die Nutzung unentgeltlich möglich ist. Auch weil ein Mietvertrag üblicherweise keine getrennten Flächen für Wohnung und Kellerraum aufführt, ist im Regelfall eine flächenmäßige Berechnung des beeinträchtigten Teils der Mietsache nicht möglich.

b) Gewerbe

- Bei Kellerräumen, die nicht nur zur Lagerung von feuchtigkeitsunempfindlichen Gegenständen vermietet worden sind, kann die Miete bei mangelhafter Abdichtung der Kelleraußenwände nach dem Beschluss des KG 12 U 172/09 vom 5. 7. 2010¹⁵ um 10% gemindert werden, wobei der Mieter gegen den Vermieter einen Anspruch auf Beseitigung des Mangels sowie Ersatz von Stromkosten für den Betrieb von Lüftern oder Heizmatten hat.

Kommt es dagegen darauf an, die Beeinträchtigungen des vertragsgemäßen Gebrauchs bei anderen Räumen eines Objekts zu werten, gibt es vor allem 2 bewährte und gerichtsfeste Methoden:

Ismann¹⁶ hat sehr detailliert eine Bewertungs-Kurzmethode entwickelt, mittels welcher die Gebrauchsbeeinträchtigung gut erfasst und nachvollziehbar bewertet werden kann. Hierbei haben die einzelnen Objekträume entsprechend ihrer Nutzung unterschiedliche Raumwertzahlen.

Hierzu folgendes Muster:

Raum	Wertzahl
Wohnzimmer	100
Diele	90
Kinderzimmer 80	80
Küche	60
Esszimmer	50
Bad mit Dusche/WC	50
Schlafzimmer	40
Sep. WC	20

Die Gesamtheit aller Räume wird sodann individuell je nach der Art und dem Umfang der Gebrauchsbeeinträchtigung betrachtet und daraus werden die Beeinträchtigungswertzahlen ermittelt.

Hierzu folgendes Muster:

Grad der Beeinträchtigung	Bedeutung des Merkmals in %				
	Sehr wichtig	Wichtig	Mittel wichtig	Nicht wichtig	Nicht vorhanden
Sehr stark	100,00	75,00	50,00	25,00	0,00
Stark	75,00	56,25	37,50	18,75	0,00
Mittel Stark	50,00	37,50	25,00	12,50	0,00
Wenig vorhanden	25,00	18,75	12,50	6,25	0,00
Nicht vorhanden	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Dann werden beide Wertzahlen miteinander ins Verhältnis (Beeinträchtigungs-Gesamtwertzahl : Raum-Gesamtwertzahl) gesetzt und so die Beeinträchtigung errechnet. Was hier kompliziert wirkt, ist in der Anwendungspraxis relativ einfach. Die Anwendung ist für jedes Wohn- und Gewerbeobjekt möglich, dessen Nutzung beeinträchtigt ist.

Die Bewertung – anhand eines konkret begutachteten Sachverhalts – kann folgendermaßen tabellarisch vorbereitet werden:

Raum	Wertzahl	Beeinträchtigung des Gebrauchs		
		Art	in %	in Wertzahl
Flur EG	90			
Ess-/Wohnzimmer	150	b + G + o	50	75,00
Küche	60			
Bad/WC EG	40	b + G + o	33,33	13,33
Flur DG	50	b + G + o	25	12,50
Kinderzimmer	80			
Schlafzimmer	40			
WC DG	20			
Insgesamt	530			100,83

b = Baulich; G = Gerüche; o = Optisch (Gerüche waren hier nicht zu werten.)

Ergebnis: 100 (abgerundet) : 530 = 18,86%.

Die Broschüre von Börstinghaus „Mietminderungstabelle – Entscheidungssammlung in Tabellenform“¹⁷ ist – wie schon der Titel sagt – mehr auf Gerichtsentscheidungen aufgebaut, obwohl auch sie eine Berechnungshilfe enthält.

Beiden Methoden ist eigen, dass sie damit das Problem nicht lösen, wonach sie die nach der schon erläuterten BGH-Rechtsprechung von der Minderung mit umfassten Betriebskosten nicht beziffern können. Müsste sie so wie vom BGH geurteilt bewertet werden, würde dies nur eine rückwirkende Berechnung zu einem Zeitpunkt ermöglichen, wo die Kostenabrechnung schon vorliegt. Dies würde eine monatelange Unsicherheit und periodisch schwankende Beträge beinhalten und ist deshalb für die Anwendung wenig tauglich.

Hier hat sich in der Praxis – siehe auch vorstehendes Urteil des AG Bergheim – eine Methode bewährt, diesen Anteil einfach zu schätzen. Wenn die objektspezifischen Betriebskosten zwischen x Euro und y Euro jährlich schwanken, bietet es sich an, den Mittelwert zu Grunde zu legen und diesen auf m²/Nutzfläche/monatlich umzurechnen.

2.3 Bewertung von repräsentativen Wohn- und Geschäftsräumen

Wenn solche Räume z. B. als Folge eines Wassereintritts und der damit verbundenen Beeinträchtigung der Geschäftstätigkeit zu werten sind, kommt diesen Beeinträchtigungen – nach Meinung des Verfassers – eine höhere Minderung zu. So sah dies

14) 57. Rdn.-Nr. 177.

15) GuT 2010, 218 ff.

16) O. Fn. 11.

17) München, 2009 (C.H. Beck).

auch das LG München I in seinem Urteil 15 S 18478/84 vom 19. 6. 1985.¹⁸ Allerdings dürfte es wohl hier keine allgemeingültigen Erfahrungssätze geben, wie hoch dieser „Zuschlag“ ist.

Allerdings ist in solchen Fällen nicht die tatsächliche Nutzung maßgebend, sondern es kommt auf die vertragsgemäße Bestimmung an. Deshalb hat es das OLG Naumburg in dem Urteil 6 U 97/99 vom 31. 5. 2000¹⁹ abgelehnt, eine höhere als sonst übliche Minderungsquote zuzubilligen. In dem entschiedenen Fall konnte der Nachweis nicht geführt werden, dass das Objekt als eines der „attraktivsten und exklusivsten Einkaufszentren“ vermietet wurde.

2.4 Sonderfälle

Einer generalisierenden Betrachtung sind die Fälle nicht zugänglich, wo die sich aus der jeweiligen baulichen Situation ergebende Beeinträchtigung des Gebrauchs finanziell so gering auswirkt, dass sich die Beseitigung nicht lohnt, sondern aus wirtschaftlichen Gründen eine dauerhafte Minderung hingenommen wird. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass sich z. B. ein Schaden vergrößern kann und sich so die Einschätzung zum Wertermittlungszeitpunkt in der Zukunft nicht als dauerhaft erweist.

Ähnliches gilt für nur geringfügige Gebrauchsbeeinträchtigungen, wo eine Miet- oder Pachtminderung wegen Unerheblichkeit nach § 536 BGB gar nicht in Betracht kommt. Im Allgemeinen gilt hier eine Grenze von 5% Minderungsumfang.²⁰

2.5 Nutzungsdauer

Bei den Mängeln und Folgemängeln sowie den Schäden und Folgeschäden gilt es neben der Bewertung der zum Stichtag erkennbaren Einflüsse auch zu prüfen, welche demnächst auftreten könnten. Dabei wird die übliche Nutzungsdauer eines Bauteils (oft unzutreffend als „Lebensdauer“ bezeichnet) zu Grunde gelegt. Hierfür gibt es keine festen Größen. Die Nutzungsdauer hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab. Hierzu zählen insbesondere:

- Stoff- bzw. Schichtqualität
- Bauteileigenschaften
- Ausführungsqualität bei der Herstellung und beim Einbau
- Konkrete Beanspruchung
- Komplexität des Bauteils
- Umwelteinflüsse
- Nutzung
- Schadensanfälligkeit
- Wartung bzw. Pflege und regelmäßige Instandsetzungen

Unter der Bauteilnutzungsdauer wird im Allgemeinen der Zeitraum verstanden, in dem ein Bauteil unter allmählicher Alterung als Folge der vorgesehenen Nutzung seinen Zweck noch störungsfrei erfüllt.

Dabei wird der Alterungsbegriff im Sinne der DIN 50035-1 Ausgabe 1989-03 als „Gesamtheit aller im Laufe der Zeit in einem Material irreversibel ablaufenden chemischen und physikalischen Vorgänge“ verstanden.

Veröffentlichte Tabellen zu Instandsetzungserfordernissen von Bauteilen im Wohnungs- und Gewerbebau sind nur wenige vorhanden. Angaben hierzu sind vor allem in der inzwischen vergriffenen Broschüre „Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes. Ziele, Maßnahmen, Kosten und Finanzierung. Mit vielen Tabellen, Schaubildern, Statistiken und Abbildungen auf Farbtafeln, Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen e. V. (kurz: GdW-Tabelle), Köln, 1. Auflage 1976, enthalten, die als so genannter *Häufigkeitskatalog* bezeichnet wird. Die in diesem Katalog enthaltenen Zahlen (überwiegend als „von-bis-Werte“ aufgeführt) gehen auf eine Datenerhebung und -auswertung von mehreren Millionen Gewerbe- und Wohnobjekten zurück. Bei ihrer Anwendung ist zu beachten, dass sie für eine in der betrieblichen Immobilienwirtschaft übliche *Kalkulationsdauer von 80 Jahren* ausgewiesen sind.

Als weitere Quellen sind zu nennen:

- „Leitfaden nachhaltiges Bauen“ vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BMBau), Stand 2001
- „Lebensdauer der Baustoffe und Bauteile zur Harmonisierung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer im Wohnungsbau“, Institut für Bauforschung, Hannover, Stand 2004
- „Lebensdauer von Bauteilen und Bauteilschichten“, Institut für die Erhaltung und Modernisierung von Bauwerken (IEMB), Berlin, Stand 2006 (es handelt sich um die aktualisierte Fassung des BMBau-Leitfadens)

Die Unterschiede zwischen den einzelnen Tabellenwerten sind gering. In der Praxis hat sich die GdW-Tabelle durchgesetzt.

Einen anderen Weg geht RA Dr. Horst in seinem Beitrag „Schadensersatzpflicht des Mieters wegen Beschädigung der Mietsache“,²¹ wo er die jeweiligen Bauteile mit der von der Rechtsprechung in Zusammenhang mit dem Vorteilsausgleich bei durch den Mieter beschädigten Gegenständen und dem dabei ggf. erforderlichen „Abzug neu für alt“ entschiedenen Nutzungsdauer²² aufführt.

3. Fazit

Letztlich muss jeder Sachverständige selbst entscheiden, ob er bei der Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – wie beispielsweise von den marktüblich erzielbaren Erträgen wegen Gebrauchsbeeinträchtigungen erheblich abweichende Erträge – durch einen pauschalen Abschlag oder in anderer geeigneter Weise (hier: durch Ermittlung des Minderungsumfanges) berücksichtigt. Gerade bei schwierigen Marktbedingungen ist es erforderlich, vorhandene Beeinträchtigungen des Gebrauchs unter Beachtung der Rechtsprechung sorgfältig zu bewerten.

Hierbei können die vorstehend erwähnten Instrumente bzw. Hilfsmittel eine sinnvolle Hilfe sein.

18) Siehe Fachbuch Feuchtigkeitserscheinungen in bewohnten Gebäuden aaO.
19) GuT 2002, 15–18 unter Hinweis auf 6 U 126/96 vom 13. 12. 1996 in WuM 1997, 675 f.

20) Näheres hierzu bei Isenmann, o. Fn. 18

21) DWW 6/2011, 129 ff., 136–137.

22) Hierbei handelt es sich immer um Einzelfallentscheidungen. Sie sind allenfalls mit Einschränkungen auf andere Fälle übertragbar, geben aber eine Tendenz wieder.

Zu „Gewerbemiete und Teileigentum“ (GuT) Ausgabe Nov./Dez. 2009 erschien die Beilage 51a zu Heft 51:

Mario H. Kraus,

**Konfrontation, Kooperation, Kommunalmediation?
Stellenwert einvernehmlicher Streitbeilegung
in städtischen Siedlungsräumen**

Die Beilage 51a wurde den Abonnenten mit Heft 51 ausgeliefert.

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

Einzelstücke der Beilage 51a, Umfang 134 Seiten, DIN A4, können zum Preis von 20,00 EUR inkl. 7% MwSt zzgl. Porto bei der Prewest Verlag Pressedienste Medien und Kultur GmbH, Fax 0228/470954, info@prewest.de, bezogen werden. Preis bei Mehrbezug auf Anfrage.

Dr. jur. utr. Karl Eckhart Heinz, Bonn

Der deutsche Staat und sein Raubgut

Zum Urteil des Kammergerichts vom 28. 1. 2010 – 8 U 56/09 – und zu der vom BGH zugelassenen Revision – V ZR 279/10

Das Kammergericht Berlin hat kürzlich ein Urteil erlassen, das eine breitere Aufmerksamkeit verdient, weil es wiederum um Privatvermögen geht, das einst von der deutschen Staatsmacht weggenommen wurde und heute nach dem Willen der deutschen Gerichtsbarkeit weiter in der öffentlichen Hand verbleiben soll. Spektakuläre Beispiele hierfür bietet bereits die sogenannte „Alteigentümer“-Rechtsprechung, bei der es um riesige private Vermögen an Schlössern, Wäldern und landwirtschaftlichen Nutzflächen geht, die mit *Bodenreformaßnahmen* der Länder in der Sowjetischen Besatzungszone enteignet wurden und nach dem Willen *aller deutschen Bundesregierungen seit 1989* nun zur *Finanzierung der Wiedervereinigungskosten* dienen sollen – und durch Entscheidungen aller höchsten deutschen Gerichte, einschließlich des Bundesverfassungsgerichts, dafür auch dienen dürfen, obgleich eine *Rückgabepflicht für enteignete Werte nach dem Wegfall des Enteignungszwecks* schon frühzeitig verbindlich festgestellt war¹.

Die Rabulistik der heutigen Rechtsprechung² tut sich umso leichter, nachdem die deutsche Rechtswissenschaft keine theoretische Grundlegung für Eigentum und Besitz bietet³, dazu allerdings – angesichts der Freiheit der Wissenschaft⁴ – auch nicht verpflichtet werden kann. Anders steht es dagegen mit der deutschen Gerichtsbarkeit, die sich ihrer rechtsstaatlichen Aufgabe⁵, in Streitigkeiten aufgetretene Fragen der Rechtsordnung zu klären (oder klären zu lassen), nicht entziehen darf, diese Pflicht aber gerade im Hinblick auf Eigentum und Besitz derzeit offensichtlich für vernachlässigbar hält. In diesem Zusammenhang deutet auch einiges auf eine Empfänglichkeit der höchsten deutschen Gerichte durch die deutsche staatliche Politik, deren Untersuchung eine interessante Aufgabe für eine Neuere *Rechtsgeschichtswissenschaft* sein könnte, falls es eine solche Disziplin in Deutschland gäbe.

I.

Das Urteil des Kammergerichts Berlin – 8 U 56/09 – ist veröffentlicht und kann im Internet in der Sammlung der Gerichtsentscheidungen des Landes Brandenburg nachgelesen werden. Der Entscheidung liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

Im Jahre 1938 wurde im Auftrag des Reichspropagandaministeriums die umfangreiche und kulturhistorisch wertvolle Plakatsammlung des Vaters des Klägers weggenommen, der noch im gleichen Jahr mit seiner Familie wegen der Judenverfolgung in die Vereinigten Staaten emigrierte und dort im Jahre 1974 verstarb. Er wurde von seiner Frau beerbt, die im Jahre 1998 verstarb; Erbe ist nunmehr der Kläger.

Die Plakatsammlung war nach dem 2. Weltkrieg verschollen. Im Jahre 1961 erhielt der Vater des Klägers für den Verlust der Sammlung im Vergleichsweg den Betrag von 225.000 DM als Wiedergutmachung nach den Vorschriften des Bundesrückerstattungsgesetzes; erst später erfuhr er, dass Teile der Sammlung in der DDR aufgetaucht waren. Heute ist die Sammlung im Besitz des „Deutschen Historischen Museums“ zu Berlin, einer von der *Bundesrepublik Deutschland* getragenen Stiftung.

Der Kläger verlangte von der Beklagten die Herausgabe zweier Plakate – „Dogge“ und „Die blonde Venus“ – was die Beklagte ablehnte. Vom Landgericht Berlin wurde dem Kläger in Erster Instanz das Plakat „Dogge“ zugesprochen, nicht aber das Plakat „Die blonde Venus“, weil der Kläger insoweit sein Eigentum nicht beweisen konnte. Das Plakat war nach Ansicht des Klägers nicht mehr auf dem Leinen aufgezogen, das die Zugehörigkeit zu seiner Plakatsammlung dokumentierte; er vermutete, dass das ursprüngliche Leinen ausgetauscht war, und

verlangte mit seiner Berufung gegen das landgerichtliche Urteil die Herausgabe auch dieses Plakats. Demgegenüber verlangte die Beklagte mit ihrer Berufung gegen das landgerichtliche Urteil dessen Aufhebung hinsichtlich des Plakats „Dogge“ und die Feststellung, dass der Kläger entweder kein Eigentum mehr an der Plakatsammlung habe oder einen Herausgabeanspruch an der Sammlung rechtens nicht mehr erheben könne. Dabei ist bemerkenswert, dass die Beklagte die Ergebnisse der Ausstellung „Legalisierter Raub“, die sie vom 12. Mai bis 11. September 2005 in ihren Räumen veranstaltet hatte, für sich selbst wohl nicht als gültig erachtete.

II.

Auch das Kammergericht stellte wie das Landgericht fest, dass der Kläger sein Eigentum an der Plakatsammlung nicht verloren habe. Dennoch kam das Kammergericht zu dem Schluss, der Kläger könne die Herausgabe der Sammlung – oder Teilen davon – nicht verlangen. Hierzu berief sich das Kammergericht – offensichtlich angelehnt an die „Alteigentümer“-Rechtsprechung – auf einen *Vorrang des alliierten Rückerstattungsrechts* und der *Vorschriften des Bundesrückerstattungsgesetzes*, womit eine Wiedergutmachung nur nach Maßgabe dieser Vorschriften, nicht aber nach allgemeinem bürgerlichen Recht möglich sei. Dies entspreche einer gefestigten Rechtsprechung, der sich das Kammergericht ausdrücklich anschloss. Auch hob das Gericht die Verfahrenskosten der Streitparteien gegeneinander auf.

Tatsächlich bestand der Zweck der alliierten Rückerstattungsregelungen⁶ aber darin, einerseits mit einer *Umkehr der Beweislast* den Eigentumsnachweis an nationalsozialistisch entzogenen Vermögensgegenständen zu erleichtern⁷, andererseits im Interesse einer baldigen Beruhigung des Wirtschaftslebens die durch eine Rückerstattung veranlassten Vermögensverschiebungen innerhalb einer angemessenen Frist zum Abschluss zu bringen⁸ und durch diesen Abbau von Investitionshindernis-

1) BVerfGE 38, 175.

2) Karl Eckhart HEINZ „Alteigentum“ und Vertriebenenrechte. Bundesgerichtshof, Bundesverwaltungsgericht und Bundesverfassungsgericht zu Eigentumsfragen – GuT 2010, 407.

3) Karl Eckhart HEINZ Der Besitz. Rechtstheoretische Erkenntnisse zu einem umstrittenen Begriff, in: *ders.* (Hrsg.) Inhaberschaft – Eigentum – Besitz. Gesammelte Schriften zur Theorie von Gewahrsam, Eigentum und Besitz an Sachen und Informationen einschließlich Patent- und Urheberrecht (Bonn 2003) S. 195.

4) Art. 5 Abs. 3 GG.

5) Art. 20 Abs. 3 GG.

6) Gesetz Nr. 59 (Rückerstattung feststellbarer Vermögensgegenstände) der Militärregierung Deutschlands – Amerikanisches Kontrollgebiet – vom 10. 11. 1947, ABl. der Militärregierung Deutschlands – Amerikanisches Kontrollgebiet – Ausgabe G, S. 1; Verordnung Nr. 120 betreffend Rückerstattung geraubter Vermögensobjekte, ABl. des französischen Oberkommandos in Deutschland Nr. 119 vom 14. 11. 1947; Gesetz Nr. 59 (Rückerstattung feststellbarer Vermögensgegenstände an Opfer der nationalsozialistischen Unterdrückungsmaßnahmen) der Militärregierung Deutschlands – Britisches Kontrollgebiet – vom 12. 05. 1949, ABl. der Militärregierung Deutschlands – Britisches Kontrollgebiet – Nr. 28, S. 1169; Anordnung BK/O (49) 180 (Rückerstattung feststellbarer Vermögensgegenstände an Opfer nationalsozialistischer Unterdrückungsmaßnahmen) der Alliierten Kommandantur Berlin vom 26. 07. 1949, VOB1. Für Groß-Berlin I, S. 221; Harald KÖNIG Wiedergutmachung außerhalb des Wiedergutmachungsrechts? – Die Rückgabe verfolgungsbedingt entzogener Kunstgegenstände aus ehemaligem Reichsbesitz im Zuständigkeitsbereich des BARoV, in: IFLA Informationsdienst für Lastenausgleich, BVFG und anderes Kriegsfolgenrecht, Vermögensrückgabe und Entschädigung nach dem Einigungsvertrag, 6/2004, S. 62.

7) TATZKOW/HENICKE, ZOV 2000, 67; GERTZEN, ZOV 1996, 3.

8) BGH NJW 1953, 1909.

sen *Rechtssicherheit und Rechtsklarheit*⁹ zu schaffen. Diese Regelungen verfolgten daher ganz bestimmte politische Zwecke, die heute nicht mehr zu erfüllen sind.

Nachdem also im vorliegenden Fall eine Enteignung der entzogenen Vermögensgegenstände nicht behauptet wurde und damit die *Eigentumslage feststand*, ferner keine Beunruhigung des Wirtschaftslebens durch eine Herausgabe der Plakate zu befürchten war, gab es auch keinen Grund, den Anspruch auf Herausgabe der Vermögensgegenstände nach bürgerlichem Recht etwa mit dem Hinweis auf die alliierten Rückerstattungsregelungen zu verweigern. Diesen Zusammenhang hat das Kammergericht verkannt oder nicht sehen wollen.

Besonders überraschend erscheinen jedoch die Ausführungen des Kammergerichts über eine „Verwirkung der Eigentumsrechte“ des Klägers, seines Vaters oder seiner Mutter, nachdem sie trotz ihrer Kenntnis vom Vorhandensein der Plakatsammlung bei der Rechtsvorgängerin der Beklagten ihre Herausgabeansprüche nicht geltend gemacht haben; dies widerspreche den Regeln von „Treu und Glauben“ (§ 242 BGB). Wusste die Beklagte aber denn nicht aufgrund der Beschriftung der Plakatsammlung, dass an der Sammlung *fremdes Eigentum* bestand? Von einer eventuellen Begründung ihres Eigentums konnte also keine Rede sein, denn sie war lediglich Besitzerin, nicht aber *Eigenbesitzerin*, und es stand im Belieben des Eigentümers und seiner Erben, ob und wie lange sie diesen Besitz bestehen ließen. Das Eigentum und der Herausgabeanspruch wurden hierdurch nicht berührt.

Im übrigen war die Beklagte als Besitzerin verpflichtet, die Plakatsammlung *ordnungsgemäß zu verwahren*, was auch Restaurierungsarbeiten einschloss; ebenso konnte sie die Sammlung für Ausstellungen und andere Zwecke nutzen. Doch durfte sie die Sammlung keinesfalls in ihren eigenen Bestand eingliedern. Und aus einem solchen rechtswidrigen Vorgang konnte sie schon gar nicht etwaige *Rechte* für sich herleiten.

III.

Das Berufungsurteil des Kammergerichts Berlin weist damit erhebliche Mängel auf, und es ist nur schwer nachvollziehbar, dass das Kammergericht die Zulassung der Revision verweigerte, denn die Anlehnung an die Rechtsprechung zum Rückerstattungsrecht überzeugt ebensowenig wie die weitere Behauptung, es handle sich „ohnehin um eine Entscheidung unter Abwägung der Umstände des Einzelfalles“, also um keine Entscheidung von grundsätzlicher Bedeutung. Darüber hinaus erscheint die Kostenentscheidung des Gerichts erstaunlich, war doch der Streitwert auf Seiten der Beklagten – insgesamt 4259 Plakate umfassend – mit dem Streitwert der 2 vom Kläger herausverlangten Plakate zweifellos nicht einmal entfernt vergleichbar.

Erfreulicherweise hat der Bundesgerichtshof auf die Nichtzulassungsbeschwerde des Klägers die Revision wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtssache zugelassen (V ZR 279/10)¹⁰. Denn die Frage des Verhältnisses zwischen dem Rückerstattungsrecht und dem allgemeinen Zivilrecht bedarf zweifellos einer Überprüfung und Klärung, wobei der vorliegende Fall noch einen besonderen Anlass gibt, insofern es hier weniger um das Problem der „Fristversäumnis“ nach Rückerstattungsregeln im Hinblick auf das späte Auftauchen der Sammlung geht, als um das grundsätzliche Problem, ob Eigentumsansprüche außer durch Ersitzungsregeln (§§ 937 ff. BGB) auch aus anderen Gründen untergehen können, wie sie das Kammergericht hier unter dem Gesichtspunkt von „Treu und Glauben“ erörtert hat.

9) BVerfG ZOV 1999, 23.

10) Verhandlungstermin ist der 10. Februar 2012; dazu Kalendarische Vorschau-Terminübersicht (Stand: 27.10.2011), BGH-Homepage – Presse.

Wirtschaft und Verbände

Modernes Mietrecht: Mosaikstein für Energiewende

BMJ-Pressemitteilung vom 17.11.2011

Zum heute an Länder und Verbände versandten Gesetzentwurf zur Mietrechtsreform erklärt Bundesjustizministerin Sabine Leutheusser-Schnarrenberger:

Die Energiewende gehört zu den größten Herausforderungen des 21. Jahrhunderts. Die erneuerbaren Energien müssen gezielt gefördert, der Energieverbrauch muss konsequent gesenkt werden. Rund ein Viertel der verbrauchten Primärenergie entfällt auf private Haushalte. Modernisierungen können den Energiebedarf deutlich senken, bei Altbauten um mehr als die Hälfte.

Die Bundesregierung baut die Förderung energetischer Modernisierungen aus und setzt sich für verbesserte steuerliche Rahmenbedingungen ein. Ein modernes Mietrecht ist ein weiterer Mosaikstein für die Energiewende. Für Ressourcenschonung und Klimaschutz müssen alle ihren Beitrag leisten. Die geplante Mietrechtsänderung verteilt Nutzen und Lasten ener-

getischer Modernisierungen ausgewogen auf Vermieter und Mieter. Energetische Modernisierungen werden erleichtert, der soziale Mieterschutz bleibt gewahrt.

Das Contracting braucht eine gesetzliche Grundlage: Die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung kann Energie sparen oder effizienter nutzen. Die Kosten können nur auf den Mieter umgelegt werden, wenn für ihn die Kosten von Heizung und Warmwasser dadurch nicht steigen.

Der Schutz gegen „Mietnomaden“ wird verbessert. Die Durchsetzung von Räumungsurteilen wird erleichtert. Eine neue Hinterlegungsanordnung wird dazu beitragen, dass der Vermieter nicht mehr auf Mietschulden sitzenbleibt, die während langwieriger Prozesse auflaufen.

Im Interesse der Mieter werden wir die Umgehung des Kündigungsschutzes bei der Umwandlung in Eigentumswohnungen durch das „Münchener Modell“ verhindern.

Hintergrund:

Ab heute haben auch die Länder und Verbände Gelegenheit, zu dem Referentenentwurf des Bundesjustizministeriums Stellung zu nehmen. Geplant sind folgende Regelungen:

I. Energetische Modernisierung

Das Mietrecht muss dafür sorgen, dass Nutzen und Lasten einer energetischen Modernisierung fair zwischen Vermieter und Mieter verteilt werden.

- Die Vorschriften über die Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (bisher: § 554 BGB) werden reformiert. Größeres Gewicht erhält der neu geschaffene Tatbestand der „energetischen Modernisierung“. Er umfasst alle Maßnahmen, die zur Energieeinsparung in Bezug auf die Mietsache beitragen, etwa den Einsatz von Solartechnik für die Warmwasserbereitung oder die Umstellung von Ölheizung auf Holzpellet-Heizung. Das schafft Rechtssicherheit für den investitionswilligen Vermieter. Rein klimaschützende Maßnahmen oder Maßnahmen wie die Installation einer Fotovoltaikanlage auf dem Dach, deren Strom der Vermieter in das öffentliche Stromnetz einspeist, muss der Mieter zwar dulden. Sie berechtigen aber nicht zur Mieterhöhung.
- Energetische Modernisierungen sollen für eine begrenzte Zeit von drei Monaten nicht mehr zu einer Mietminderung (§ 536 BGB) führen. Ist etwa eine Dämmung der Außenfassade mit Baulärm verbunden, ist für die Dauer von drei Monaten die Mietminderung wegen dieser Beeinträchtigung ausgeschlossen. Ab dem vierten Monat mindert sich die Miete wie bisher, sofern die Baumaßnahme bis dahin nicht abgeschlossen und die Nutzung der Wohnung weiter beeinträchtigt ist. Der vorübergehende Minderungsausschluss gilt nur für energetische Modernisierungen. Bei anderen Modernisierungen (z. B. Modernisierung eines Bades) bleibt es beim unbeschränkten Minderungsrecht.
- Bisher konnte sich der Beginn von Modernisierungsmaßnahmen verzögern, wenn der Mieter vorträgt, dass die gesetzlich vorgesehene Umlage von Modernisierungskosten eine für ihn unzumutbare wirtschaftliche Härte sei. Diese Härtefallprüfung wird in das spätere Mieterhöhungsverfahren verlagert, damit die Modernisierung zunächst ohne Verzögerungen realisiert werden kann. Berufung auf ein Einkommen, das die Modernisierungsumlage nicht verkraften kann, so kann der Vermieter die geplante Maßnahme dennoch durchführen. Das schafft Planungssicherheit in der Bauphase. Der Härtegrund der fehlenden wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit wird im Mieterhöhungsverfahren nach Abschluss der Maßnahmen geprüft. Der Mieter behält also seinen Schutz vor Mieterhöhungen, die er nicht tragen kann. Er muss dann, wenn der Härtegrund gegeben ist, trotz der duldenden Modernisierung später die erhöhte Miete nicht zahlen.
- Die formalen Anforderungen an die Begründungspflichten des Vermieters bei Modernisierungen werden gesenkt, um überzogene Anforderungen zu beseitigen. Der Vermieter kann sich etwa auf anerkannte Pauschalwerte berufen, um die Wärmeleitfähigkeit alter Fenster zu beschreiben, die ausgetauscht werden sollen. Die Rechtsprechung verlangt hier bisher teilweise kostspielige Sachverständigengutachten.
- Bei dem Grundsatz, dass die Kosten von Modernisierungsmaßnahmen mit jährlich maximal elf Prozent auf die Miete umgelegt werden können, wird das geltende Recht nicht verändert (§ 559 BGB). Die Umlagemöglichkeit gilt auch für die energetische Modernisierung.

II. Contracting

Mit der Umstellung auf Contracting (gewerbliche Wärmelieferung durch ein spezialisiertes Unternehmen) kann Energie gespart oder effizienter genutzt werden. Vermieter, die bisher in Eigenregie für die Wärmeversorgung ihrer Häuser gesorgt haben, können einen Beitrag zu Klimaschutz und Ressourcenschonung leisten, wenn sie einen gewerblichen Wärmeliefe-

ranten beauftragen, der in der Regel in eine neue, sparsamere Heizungsanlage investiert. Die Umlage der Contractingkosten auf den Mieter anstelle der bisherigen Heizkosten, und damit ein Umstellungsanspruch des Vermieters, soll nun gesetzlich geregelt werden.

Wenn Vermieter von der Wärmeversorgung in Eigenregie auf Wärmelieferung durch einen gewerblichen Anbieter umstellen, können sie die Kosten dieser Wärmelieferung künftig unter folgenden Voraussetzungen als Betriebskosten auf den Mieter umlegen: Die Umstellung muss zu einer Effizienzsteigerung der Heizungsanlage führen, und die Umstellung muss für den Mieter kostenneutral sein. Außerdem muss die Umstellung rechtzeitig zuvor angekündigt werden, damit der betroffene Mieter prüfen kann, ob die Voraussetzungen für eine spätere Umlage als Betriebskosten tatsächlich vorliegen.

III. Bekämpfung des „Mietnomadentums“

Die Bekämpfung des „Mietnomadentums“ kann durch neue Verfahrensregeln verbessert werden:

- Mit einer neuen Hinterlegungsanordnung kann der Mieter verpflichtet werden, die Monat für Monat auflaufende Miete für die Dauer eines laufenden Gerichtsverfahrens zu hinterlegen. Damit soll verhindert werden, dass der Vermieter durch das Gerichtsverfahren einen wirtschaftlichen Schaden erleidet, weil der Mieter am Ende des Prozesses nicht mehr in der Lage ist, die während des Prozesses aufgelaufenen Mietschulden zu bezahlen. Befolgt der Mieter bei einer Räumungsklage wegen Zahlungsverzugs eine vom Gericht erlassene Hinterlegungsanordnung nicht, kann der Vermieter im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes schneller als bislang ein Räumungsurteil erwirken.
- Die in der Praxis entwickelte „Berliner Räumung“ erleichtert die Vollstreckung von Räumungsurteilen. Sie soll auf eine gesetzliche Grundlage gestellt werden. Hat ein Vermieter vor Gericht ein Räumungsurteil erstritten, soll der Gerichtsvollzieher die Wohnung räumen können, ohne gleichzeitig die – oft kostenaufwendigen – Wegschaffung und Einlagerung der Gegenstände in der Wohnung durchzuführen. Die Räumung kann also darauf beschränkt werden, den Schuldner aus dem Besitz der Wohnung zu setzen. Auf diese Weise fällt kein Kostenvorschuss für Abtransport und Einlagerung der in der Wohnung verbleibenden Gegenstände an. Die Haftung des Vermieters für die vom Schuldner zurückgelassenen Gegenstände wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit begrenzt.
- Wenn der Gerichtsvollzieher an der Wohnungstür klingelt, um ein Räumungsurteil zu vollstrecken, öffnet manchmal ein Unbekannter die Tür und behauptet, Untermieter zu sein. Auch wenn der Vermieter von der Untermiete nichts wusste, kann die Wohnung zunächst nicht geräumt werden, weil das Räumungsurteil nur gegen die Personen wirkt, die dort benannt sind. Ein neuer Anspruch im einstweiligen Verfügungsverfahren gibt dem Vermieter die Möglichkeit, in dieser Situation schnell einen weiteren Räumungstitel auch gegen den unberechtigten Untermieter zu bekommen.

IV. Unterbindung des „Münchener Modells“

Der bewährte Mieterschutz bei der Umwandlung von Miethäusern in Eigentumswohnungen darf nicht umgangen werden. Der bereits bestehende Schutz (§ 577a BGB) gilt für drei Jahre nach Umwandlung, die Landesregierungen können diese Frist für gefährdete Gebiete (Ballungsräume) bis auf zehn Jahre verlängern. Beim „Münchener Modell“ umgehen Erwerber von Miethäusern diesen Schutz, indem sie noch vor Umwandlung in Wohneigentum wegen des Eigenbedarfs einzelner Erwerber kündigen. Diese Schutzlücke wird geschlossen

Gedanken zum Referentenentwurf (Stand 25.10.2011) der deutschen Bundesregierung für ein Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (MietRändG)

Die deutsche Zivilistik und der bundesdeutsche Gesetzgeber gehen heute noch immer von der Idee aus, dass das Bürgerliche Gesetzbuch dem *Willen des Gesetzgebers* entspringt und dass die Vertragsmodelle des Bürgerlichen Gesetzbuchs nur in der vom Gesetzgeber bezeichneten Form anwendbar sind. Diese Auffassung des „bürgerlichen Rechts“ und die auf ihr beruhende zivilistische Dogmatik sind nicht erst durch die Freiheitsgarantien des deutschen Grundgesetzes fragwürdig geworden¹, und spätestens seit dem Inkrafttreten des Grundgesetzes im Jahre 1949 sollte diese Auffassung eigentlich obsolet sein. Gleichwohl greift der Gesetzgeber noch immer nach seinem Gutdünken in die geschützte Vertragsfreiheit der Bürger ein, wofür der vorliegende Referentenentwurf ein Beispiel darstellt². Das Ziel dieses Referentenentwurfs ist, gemäß dem *Energiekonzept der Bundesregierung* für eine „umweltschonende, zuverlässige und bezahlbare Energieversorgung“ und angesichts knapper Energiereserven und des Klimawandels den *Wohnungsbestand energetisch zu modernisieren*, dessen Bedürfnis die bestehenden Vorschriften des Mietrechts nicht mehr gerecht würden. Ferner sollen rechtliche Rahmenbedingungen für die Umlage von Kosten einer gewerblichen *Wärmelieferung durch Dritte* (Contracting) bei bestehenden Mietverhältnissen geschaffen, die Durchsetzung von *Räumungstiteln* gegen zahlungssäumige Mieter vereinfacht und die Mietvertragskündigung bei beabsichtigter *Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen* eingeschränkt werden. Dies diene zugleich dem sozialen wie auch dem wirtschaftlichen Interesse des überwiegenden Teils der deutschen Bevölkerung, ohne dass die öffentlichen Haushalte belastet würden noch Kostenbelastungen für die Wirtschaft und Auswirkungen auf das Verbraucherpreisniveau zu erwarten seien; auch entstünden keine neuen Bürokratiekosten.

Um diese Ziele zu erreichen, sieht der Referentenentwurf folgende Maßnahmen vor:

1. Neuregelung des Rechts der Duldung von Maßnahmen des Vermieters zur Erhaltung und Modernisierung der Mietsache;
2. Abstimmung solcher Maßnahmen mit dem Recht der Mietzinserrhöhung nach einer Modernisierung;
3. kein Mietminderungsrecht bei energetischer Modernisierung für die Dauer von drei Monaten;
4. Duldungspflicht für Modernisierungsmaßnahmen und Unzulässigkeit des Einwands wirtschaftlicher Härte;
5. geringere Begründungsanforderungen bei energetischer Modernisierung;
6. Umlegbarkeit der Kosten energetischer Modernisierung von jährlich 11%;
7. Umlegbarkeit von Vertragskosten der Wärmeenergielieferung durch Dritte als Betriebskosten;
8. Hinterlegungspflicht des Mieters bei Streitigkeiten über Mietkosten;
9. Erleichterung des Räumungsverfahrens;
10. Neuregelung von Mietkündigungsgründen.

Mietbesitz als Vertragsinhalt

Nach herrschender Dogmatik beruht die Miete auf einem gegenseitigen Vertrag, der einerseits das Besitzrecht des Mieters

an der Mietsache gewährt und andererseits die Pflicht zur Zahlung eines Mietzinses durch den Mieter begründet. Hiernach handelt es sich bei einem Mietvertrag anscheinend um den *Austausch individueller Leistungen*; auch der Referentenentwurf geht von diesem Gedanken ganz offensichtlich aus.

Diese Interpretation wird jedoch den Interessen der Vertragsparteien nicht gerecht. Denn der Vermieter ist im Unterschied zu einem *Verpächter*³ daran interessiert, dass von der Mietsache nur ein bestimmter vereinbarter Gebrauch gemacht wird – etwa die Nutzung der Mietsache als Wohnung – und dass der Mieter von dieser Vereinbarung nicht abweicht. Dies erfordert eine *Kontrolle des Mietgebrauchs* durch den Vermieter, den ein *delegativer Besitz* im Unterschied zu einem mandativen Besitz gewährt⁴. Ein delegativer Besitz setzt jedoch das Bestehen eines *kollektiven Verhältnisses* – hier zwischen Vermieter und Mieter – voraus⁵; auch die Pflicht zur Mietzinsleistung kann also nur in diesem kollektiven Verhältnis entstehen. Dies gilt für jede Art von Miete. Bei der Wohnungsmiete kommt hinzu, dass das Wohninteresse für den Mieter grundsätzlich von *existentieller Bedeutung* ist und deshalb eine besonders sensible Rücksicht von Seiten des Vermieters erfordert; diese Gegebenheit gehört also zur *Geschäftsgrundlage des Wohnungsvertrags*.

Auch Maßnahmen zur Erhaltung oder Modernisierung einer Mietsache sind Angelegenheiten, die daher nicht allein den Vermieter angehen, sondern gleichermaßen den *Mieter*; es sind also *gemeinsame Anliegen* von Vermieter und Mieter, über die beide nur *gemeinsam entscheiden* können.

Mietrecht als Zivilrecht

Das Mietrecht hat in Deutschland erst durch das Bürgerliche Gesetzbuch von 1900 Eingang in die Zivilrechtsordnung gefunden, sodass der Gedanke naheliegt, hierbei habe es sich um einen Akt des Gesetzgebers gehandelt, der das Mietrecht durch ein (öffentlichrechtliches) Gebot zur Entstehung brachte. Denn nach der im 19. Jahrhundert herrschenden Ansicht der Pandektistik verschaffte ein Mietvertrag lediglich die *faktische Inhaberschaft* einer Mietsache, nicht aber einen *Mietbesitz als Rechtsanspruch*; ein Wandel dieser Rechtsansicht erfolgte erst aufgrund der Bemühungen Rudolf v. Jherings⁶. Dass vom Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bürgerlichen Gesetzbuchs ein Mietbesitz beansprucht werden konnte, beruhte jedoch nicht etwa auf einem Eingriff des Staates in die Zivilrechtsordnung, sondern auf einem *Wandel der Rechtsansicht*, die von der Argumentation Rudolf v. Jherings geprägt war. Folglich handelte es

1) Karl Eckhart HEINZ Ursprung und Entwicklung des Zivilrechts, GuT 2011, 129.

2) *Red.*: Vom Abdruck des Referentenentwurfs in GuT wird abgesehen. Für eine Übergangszeit kann dessen pdf bei der Redaktion GuT zur kostenfreien Zusendung per e-mail angefordert werden (info@prewest.de). Zum Herunterladen des vorangegangenen Referentenentwurfs (Stand: 11.5.2011) von der Homepage des Deutschen Mietgerichtstags: www.mietgerichtstag.de/download/116457701/BMJ+RefE+MietRändG+Stand+11-05-11.pdf

3) Karl Eckhart HEINZ Risikoverteilung bei Miete und Pacht, GuT 2004, 79. Eine richtige Konsequenz sind daher die Regelungen der §§ 540, 541 BGB.

4) Karl Eckhart HEINZ Delegation und Mandat. Eine rechts- und verfassungstheoretische Untersuchung, Der Staat 1997, 495.

5) HEINZ (FN 4) ebd. – Etwas anders Karl Eckhart HEINZ Der Mietvertrag, GuT 2006, 111.

6) HEINZ (FN 5) ebd.

sich bei dem neuen Rechtsanspruch des Mietbesitzes um eine *regulativ-rechtswissenschaftliche Erkenntnis* und durchaus nicht um die normative Regelung eines Gesetzgebers⁷. Der Mietbesitz – und der Mietvertrag selbst – gehört folglich zum ordentlichen Bestand der *logisch-topischen Regeln*⁸ des deutschen Zivilrechts.

Die heutige Betrachtung des Mietvertrags als Regelung eines Austauschs von Leistungen, wie sie im § 535 BGB zum Ausdruck kommt, leidet jedoch offensichtlich ebenfalls unter einem argumentativen Mangel, denn weder eine Pflicht zur Einräumung des Mietbesitzes noch eine Pflicht zur Leistung des Mietzinses können Gegenstand der Mietvereinbarung sein, wenn der Zweck des Mietvertrags in einer gemeinsamen Nutzungsbestimmung der Mietsache liegt und der Mietvertrag sich nur hierdurch von einem Pachtvertrag unterscheidet. Der Vermieter kann also nicht verpflichtet sein, die Mietsache dem Mieter in einem „gebrauchsmäßigen Zustand“ zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten; vielmehr erhält der Mieter die Mietsache in dem Zustand, in dem sich die Mietsache bei Abschluss des Vertrags befindet, und es ist die gemeinsame Aufgabe von Vermieter und Mieter, für die Erhaltung des gebrauchsfähigen Zustands der Mietsache zu sorgen⁹. Ebenso gehören die auf der Mietsache ruhenden Lasten zur gemeinsamen Aufgabe der Mietparteien. Art und Höhe des „Mietzinses“ jedoch – der ein *Entgelt für die Nutzung der Mietsache* darstellt – ergeben sich darüber hinaus nur logisch-topisch aus dem Zustand der Mietsache im Vergleich mit ähnlichen am Mietmarkt aktuell verfügbaren Mietsachen und sind nicht Gegenstand einer willkürlichen Vereinbarung. Ist der Mietvertrag aber einmal geschlossen, dann sind spätere Anpassungen des Mietentgelts nur im Hinblick auf inflationäre oder deflationäre Entwicklungen des Geldwerts zulässig und nicht mehr durch den Hinweis auf Entwicklungen des Wohnungsmarkts; denn die Mietsache ist aktuell nicht mehr Gegenstand des Wohnungsmarkts, ein „Mietpiegel“¹⁰ ist hier also nicht anwendbar. Auch kann von der „Mietminderung bei Sach- oder Rechtsmängeln“ (§ 536 BGB) keine Rede sein; werden vielmehr nach Vertragsabschluss solche Mängel erkannt, dann sind sie nach den Grundsätzen einer *logisch-topischen Gerechtigkeit* auszugleichen, falls die Mängel nicht überhaupt später entstanden sind und ihre Beseitigung dann eine gemeinsame Aufgabe der Mietparteien ist. Gleiches gilt hinsichtlich der Regelungen der §§ 536 a–d BGB.

Mietrecht unter der Garantie der Vertragsfreiheit

Es erübrigt sich, an dieser Stelle näher auf die Frage einzugehen, ob die Regeln des geltenden deutschen Mietrechts mit den Garantien des deutschen Grundgesetzes vereinbar sind, soweit diese Regeln bereits durch eine innovierende Dogmatik des Mietrechts abgelöst werden.

Zwei dieser Regeln verdienen jedoch eine besondere Aufmerksamkeit, weil sie auf den ersten Blick kein Ergebnis dogmatischer Überlegung sind, sondern auf rechtspolitischen Eingriffen des Staates beruhen, nämlich die Regeln der §§ 554, 554 a BGB. Beide Regelungen stehen im Untertitel *Mietverhältnisse über Wohnraum* und scheinen damit den Bedürfnissen geschuldet, die als existentielle Bedürfnisse von Mietern anzusehen sind. § 554 BGB zwingt den Mieter, Maßnahmen des Vermieters zur Erhaltung und Modernisierung der Mietsache zu dulden, lässt aber zugleich eine Umlegung der Kosten für Modernisierungsmaßnahmen auf den Mieter zu (§ 559 BGB), während § 554 a BGB den Vermieter zwingt, Maßnahmen des Mieters für eine behindertengerechte Gestaltung der Mietsache zu dulden. Im letzteren Fall ist das existentielle Interesse des Mieters unmittelbar einsichtig, doch auch im ersteren Fall wird das existentielle Interesse des Mieters zumindest insofern berücksichtigt, als der Vermieter den Mietvertrag nicht einfach kündigen darf, wenn er – aus welchen Gründen auch immer – die Mietsache „modernisieren“ will; ein Kündigungsrecht wird hier vielmehr nur dem Mieter zugebilligt.

Gleichwohl lassen sich aus dogmatischen Erwägungen diese Regeln nicht begründen. Durch den Abschluss des Mietver-

trags wird die Mietsache zu einem gemeinsamen Anliegen beider Vertragsparteien, sodass weder das Erhaltungs- noch ein Modernisierungsanliegen individual dem Vermieter (oder auch etwa einem Mieter, der vielleicht besonders ökologisch interessiert ist) zugerechnet werden darf; können sich die Vertragsparteien nicht einigen, dann bleibt nur der Weg der Kündigung des Mietvertrags, um das Erhaltungs- oder Modernisierungsanliegen durchzusetzen; doch muss die Kündigung moralisch gerechtfertigt¹¹ sein, was im Fall einer Modernisierung schwerlich nachweisbar sein dürfte.

Nichts anderes kann im Fall des Eintritts einer Behinderung des Mieters oder eines seiner Familienangehörigen gelten. Es mag zwar moralisch begründbar erscheinen, dass sich der Vermieter im kollektiven Mietverhältnis auf solche Bedürfnisse seines Mieters einzustellen hat, zumal der Eintritt von Behinderungen stets zum Risiko des menschlichen Lebens – und damit zur Existentialität des Menschen – gehört. Dennoch kann nicht angenommen werden, dass der Eintritt einer – Änderungen an der Mietsache erfordernden – Behinderung auf Seiten des Mieters eine normale Geschäftsgrundlage jedes Wohnungsmietvertrags bildet, auf die sich der Vermieter im Fall des Eintritts der Behinderung notwendigerweise einlassen müsste, denn ein normaler Mietvertrag geht von der (körperlichen und wirtschaftlichen) Leistungsfähigkeit der Mietpartei aus, und diese Leistungsfähigkeit bildet daher die normale Geschäftsgrundlage des Mietvertrags. Der Vermieter muss sich also nicht auf Vorschläge des Mieters zur baulichen Anpassung der Mietwohnung an die Erfordernisse einer Behinderung einlassen, sondern dem Mieter obliegt gegebenenfalls die *Kündigung der Mietwohnung*, um eine behindertengerechte Wohnung zu finden, worauf sich der Vermieter moralisch einlassen muss. Handelt es sich bei der Behinderung im Umkreis des Mieters aber um ein der „Sozialaufgabe“¹² des Staates unterliegendes Bedürfnis, dann ist der Staat zur Hilfeleistung verpflichtet, und er kann diese Pflicht nicht durch einen Eingriff in die Privatautonomie von Mietvertragspartnern auf den Vermieter abwälzen, um etwa staatliche Kosten einzusparen; es bedarf keiner näheren Darlegung, dass ein solches staatliches Handeln aufgrund der Garantie des Artikels 2 GG unzulässig ist.

Absichten des Referentenentwurfs zur Mietrechtsänderung

Hatten die Mietrechtsregeln schon bisher eine Duldungspflicht des Mieters für Maßnahmen zur Erhaltung und zur Verbesserung der Mietsache sowie zur Einsparung von Energie oder Wasser und zur Schaffung neuen Wohnraums formuliert – Maßnahmen, die den Mietparteien ebenso wie einer staatlichen Politik zugutekommen konnten –, so liegt der Schwerpunkt der neuen Vorschläge unbestreitbar auf den *politischen Zielen des Staates*, die in der Betonung der „Nachhaltigkeit“ solcher Maßnahmen zum Ausdruck kommen. Der betroffene Mieter soll nunmehr zwar die Möglichkeit haben, eine Vereinbarung über die künftige Höhe der Miete zu schließen, doch erscheint fraglich, warum sich der Vermieter auf einen solchen Vertrag einlassen sollte, wenn er den Aufwand für Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen auch ohne eine vertragliche Abrede auf den Mieter überwälzen kann, ungeachtet dass hierfür eine Grenze von 11% der Kosten jährlich festgesetzt ist. Jedenfalls kann also der Vermieter den Mieter zu einer Beteiligung an den Kosten von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zwingen und erreicht damit im Ergebnis eine Mietzinserhöhung, die den ursprünglichen Mietvertrag zu Lasten des Mieters ändert. Dass hierdurch – über steuerliche Anreize für energetische Modernisierungen hinaus¹³ – zugleich die politischen Interessen

7) HEINZ (FN 1) ebd.

8) Theodor VIEHWEG Topik und Jurisprudenz (5. Aufl. 1974).

9) Die Regel des § 538 BGB kann daher nicht zutreffend sein.

10) HEINZ (FN 5) ebd.

11) HEINZ (FN 1) ebd.

12) Art. 20 Abs. 1 GG. – Karl Eckhart HEINZ Der Sozialbegriff im deutschen Grundgesetz, VR 2011, 151.

13) Deutscher Bundestag am 30. Juni 2011, Annahme: Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden.

des Staates gefördert werden, kann für den Mieter kein Trost sein, es sei denn, er identifiziert sich selbstlos mit den staatlichen Interessen¹⁴. Wie sehr es dem Staat darauf ankommt, das Eigeninteresse des Vermieters an Modernisierungen der Mietsache anzureizen, lässt sich aus den geringeren Anforderungen an die Begründung von Modernisierungsvorhaben ermes- sen. Das Bild rundet sich, wenn der Referentenentwurf sogar die Vertragskosten der Lieferung von Wärmeenergie durch Dritte als *Betriebskosten* umzulegen erlaubt.

Der Referentenentwurf setzt somit eine Tendenz staatlicher Eingriffe in bürgerlichrechtliche Verhältnisse fort, die mit der Garantie der Vertragsfreiheit durch das deutsche Grundgesetz nicht vereinbar sind. Die Verhältnisse der Bürger bedürfen keiner staatlichen Bevormundung, soweit nur eine Dogmatik vorhanden ist, die angemessene regulative Anweisungen für ein richtiges gegenseitiges Verhalten – oder im Fall der Miete für das *gemeinsame* Verhalten der Mietparteien bezüglich der Mietsache – liefert.

Dies betrifft auch die Frage einer Kündigung des Mietverhältnisses. Im Unterschied zur Pacht ist das Mietverhältnis sensibel gegenüber Verfehlungen der Vertragsparteien, sei es, dass der Mietbesitz übernutzt, der Mietzins nicht in der vereinbarten Weise gezahlt oder die Kontrolle des Vermieters nicht zugelassen wird; ebenso darf der Vermieter seine Kontrollbefugnis nicht missbrauchen oder die Nutzung der Mietsache eigenwillig beschränken. Solche Verfehlungen rechtfertigen grundsätzlich die Kündigung des Mietverhältnisses. Dabei bedarf die Aufhebung des Mietverhältnisses nicht etwa deshalb eines besonderen Handelns der Vertragspartner, weil die Miete ein „Dauerschuldverhältnis“ darstellt; vielmehr ist die Miete ein *Kollektivverhältnis* zwischen den Mietpartnern, die ihre Kollektivität gemeinsam begründet haben und auch nur gemeinsam durch eine Abwicklung ihrer gegenseitigen Ansprüche beenden können. Deshalb kann über die Wirkung von Verfehlungen in einem Mietverhältnis gestritten werden, während ein Pachtverhältnis den Austausch bestimmter Leistungen zum Gegenstand hat und ein Streit lediglich über eventuelle Schadensersatzansprüche bei Übernutzung der Pachtsache entstehen kann. Im Mietverhältnis ist eine *Kündigung ohne vorherige Abmahnung* schwerlich mit dem Wesen der Kollektivität des Verhältnisses vereinbar; bei der *Wohnungsmiete* dürfte dies aber wegen der Existentialität des Wohnbedürfnisses ganz ausgeschlossen sein.

Ein wesentlicher Unterschied zwischen Miet- und Pachtverhältnis zeigt sich auch darin, dass ein Mietverhältnis grundsätzlich *keiner zeitlichen Begrenzung* unterliegt – dies wäre mit der Kollektivität des Verhältnisses nicht vereinbar –, während Pachtverhältnisse *stets nur auf eine bestimmte Zeit abgeschlossen* werden, damit der Pächter den Gebrauch der Pachtsache planen kann und der Verpächter weiß, wie lange er seinen Einfluss auf die Pachtsache verliert; dass der Pachtvertrag nach Ablauf einer Pachtzeit jeweils verlängert werden kann, ändert daran nichts. Daher stellt beispielsweise der Vertrag über ein Hotelzimmer keinen Mietvertrag dar, sondern muss als *Pachtvertrag* angesehen werden; dies entspricht auch der Unpersönlichkeit des Verhältnisses zwischen Gast und Gastwirt.

Schlussfolgerungen bezüglich der geplanten Neuregelungen

Sind bereits die bisherigen gesetzlichen Regelungen der §§ 554 f. BGB mit der dogmatischen Betrachtung des Mietrechts ebensowenig vereinbar wie mit der grundrechtlichen Garantie der Vertragsfreiheit, so gilt dies noch mehr bezüglich der Eingriffe in Mietverhältnisse durch das geplante MietRÄndG. Weder darf ein Mieter gezwungen werden, über Erhaltungsmaßnahmen¹⁵ des Vermieters hinausgehende Maßnahmen und Modernisierungen der Mietsache zu dulden, noch darf der Vermieter ein gesetzliches Recht zur Mietzinserhöhung nach einer Mo-

dernisierung oder einen Anspruch auf Duldung von Modernisierungsmaßnahmen gegen den Willen des Mieters erhalten, und es ist auch nicht zulässig, die Umlegung der Kosten einer „energetischen Modernisierung“ – oder der „Vertragskosten einer Wärmeenergielieferung“ – durch gesetzliche Regelung festzulegen, wie der Gesetzgeber auch nicht befugt ist, überhaupt „Mietkündigungsgründe“ zu normieren, gleichgültig ob er meint, die Mieter- oder Vermieterseite bedürfe seiner staatspolitischen Unterstützung. Soweit der deutsche Staat jedoch *politische Ziele* – wie etwa die energetische Modernisierung – anstrebt, ist der staatliche Zwangseingriff in die bürgerlichen Verhältnisse zweifellos ein falscher Weg und wird vor den Garantien des deutschen Grundgesetzes auch zum Scheitern verurteilt sein.

Durchsetzung von Räumungstiteln

Es mag überraschen, dass ein Gesetz zur Mietrechtsänderung einen umfangreichen Abschnitt über das Recht der Zwangs-räumung enthalten soll. Der Referentenentwurf erklärt dies damit, dass „das bestehende Recht den Erfordernissen eines modernen und effizienten Mietrechts nicht mehr gerecht wird“; das gelte besonders für Mieter, die ihren Zahlungsverpflichtungen aus dem Mietverhältnis nicht mehr nachkommen, aber auch für jene Fälle eines sogenannten „Mietnomadentums“, bei dem sich einzelne Mieter planmäßig ihren Zahlungsverpflichtungen entziehen.

In der Tat enthält die einschlägige Regelung des § 885 ZPO bisher nur wenige Anhaltspunkte für das Verfahren der Zwangs-räumung und hat auch kaum dogmatische Einsichten gefördert. Die vorgesehene Neuregelung schafft ebensowenig Klarheit, und nur aus der Neuregelung des § 885 a ZPO ergibt sich für die Sorgfaltspflicht des Gerichtsvollziehers ein Hinweis. Dass seit dem Inkrafttreten der Zivilprozessordnung ein Wandel insofern eingetreten ist, als der Bürger gegen staatliche Zwangseingriffe in sein Eigentum durch Verfassungsgarantien des deutschen Grundgesetzes weitgehend geschützt ist, hat im Verfahren der Zwangs-räumung offenbar noch keinen Niederschlag gefunden. Die Zwangs-räumungsregelungen des Referentenentwurfs sind daher dringend ergänzungsbedürftig.

Prüft man die einzelnen Schritte der Zwangs-räumung und ihrer möglichen Folgemaßnahmen, so erlangt der Gerichtsvollzieher im Verlauf der Zwangs-räumung einen *öffentlichrechtlichen Besitz* an den geräumten Sachen, wobei er jede Besitzbegründung *dokumentieren* muss, um den Eingriff nachvollziehbar zu machen. Der Gerichtsvollzieher erlangt also keinen Besitz im Wege einer Verfügung des Eigentümers – folglich liegt hier weder ein delegativer noch ein mandatarischer zivilrechtlicher Besitz vor –, sondern im Wege des *hoheitlichen Eingriffs*, mit dem aber *Sorgfaltspflichten des Gerichtsvollziehers* wie bei jedem (faktischen) *Gewahrsam* oder (zivilrechtlichen) *Besitz* gegenüber dem Eigentümer entstehen¹⁶.

Überträgt jedoch der Gerichtsvollzieher seinen erlangten öffentlichrechtlichen Besitz auf ein *Transportunternehmen* und lässt dabei wie üblich durch den Abschluss eines *zivilrechtlichen* Vertrages die zwangsgeräumten Sachen von diesem Unternehmen einlagern, so nimmt sein eigener Besitz lediglich die

14) Für den Vorschlag des Deutschen Mieterbundes, die Kosten einer Modernisierung zu jeweils einem Drittel dem Staat, dem Vermieter und dem Mieter aufzuerlegen – Stellungnahme des Präsidenten des *Deutschen Mieterbundes*, Franz-Georg Rips, in der Sitzung der Ethikkommission vom 28. 4. 2011, GuT 2011, 137 – lassen sich daher keine vernünftigen Gründe finden.

15) Zu Begriff und Umfang vgl. Volker EMMERICH in EMMERICH/SONNENSCHNIG, *Miete Handkommentar* 8. Aufl. (Berlin 2003) § 554 RdNr. 2–4.

16) Dies ergibt sich aus dem *abgeleiteten* Charakter des *Besitzes* ebenso wie aus dem mutmaßlichen Verhältnis zu einem Eigentümer im Fall eines bloßen *Gewahrsams*; Karl Eckhart HEINZ Der Besitz – rechtstheoretische Erkenntnisse zu einem umstrittenen Begriff, in: *ders.* Inhaberschaft – Eigentum – Besitz. Gesammelte Schriften zur Theorie von *Gewahrsam*, Eigentum und Besitz an Sachen und Informationen einschließlich Patent- und Urheberrecht (Bonn 2003) S. 195, sowie *ders.* Der Besitz als Rechtsverhältnis, in: *ders.* Holzwege der deutschen Zivilistik (Bonn 2008) S. 59.

Form eines *mittelbaren Besitzes* an, ohne dass sich im übrigen am *öffentlichrechtlichen Charakter* seines Besitzes etwas ändert. Auch bleibt die Sorgfaltspflicht des Gerichtsvollziehers gegenüber dem Eigentümer weiter bestehen; deshalb ist anzunehmen, dass mit dem Transport- und Einlagerungsvertrag nur ein *delegativer zivilrechtlicher Besitz* des Transport- und Lagerunternehmens begründet werden kann, damit der Gerichtsvollzieher eine *Kontrollbefugnis* erhält.

Im Hinblick auf die Sorgfaltspflicht des Gerichtsvollziehers ist davon auszugehen, dass *jede einzelne Besitzbegründung* hinreichend dokumentiert werden muss. Dies gilt auch bezüglich derjenigen Gegenstände, die aufgrund ihrer Verderblichkeit nicht aufbewahrt werden können und deshalb unmittelbar entsorgt werden müssen, und selbstverständlich für alle Gegenstände, die der Gerichtsvollzieher oder Mitarbeiter des Transportunternehmens an sich nehmen, um sie zu verbrauchen; denn in allen diesen Fällen wird das Eigentum des Räumungsschuldners durch den hoheitlichen Eingriff des Gerichtsvollziehers beeinträchtigt. Dabei können moderne Dokumentationsstechniken Verwendung finden, mit denen auch *Sachgesamtheiten* erfassbar sind, wie etwa der Inhalt einer Bibliothek – soweit die einzelnen Buchtitel bei fotografischer Aufnahme noch erkennbar sind – oder Schmuck-, Service- und Besteckteile. Es versteht sich, dass der Räumungsschuldner bei der Inbesitznahme seiner Habe durch den Gerichtsvollzieher anwesend sein kann, um die Ordnungsmäßigkeit der Vorgänge einschließlich Dokumentation zu überprüfen.

Während einer Frist von 2 Monaten – nach dem Referentenentwurf während einer Monatsfrist – kann der Eigentümer vom Gerichtsvollzieher die Sachen zurückverlangen und damit sowohl den Besitz des Gerichtsvollziehers wie den Besitz des Lagerunternehmens beenden; allerdings ist der *Räumungsschuldner* als Eigentümer verpflichtet, die Kosten des Transports und der Lagerung sowie die Kosten des Gerichtsvollziehers zu tragen, wenn er eine Pfändung und eventuelle Verwertung seiner Sachen vermeiden will.

Dies setzt voraus, dass der Schuldner Kenntnis von der Höhe dieser Kosten erhalten hat, um eine Entscheidung über sein Eigentum treffen zu können. Nach bisheriger Praxis bleibt dem Schuldner überlassen, durch Kontaktnahme mit dem Gerichtsvollzieher die nötige Auskunft zu erhalten, doch wird dabei nicht berücksichtigt, dass der Gerichtsvollzieher aufgrund seiner Besitzerstellung gegenüber dem Schuldner eine Sorgfaltspflicht wahrzunehmen hat, aus der sich auch seine Verpflichtung ergibt, dem Schuldner die nötigen Mitteilungen über die Kosten der Zwangsäumung, ferner über die Gegenstände der zwangsgeräumten Sachen, die in Höhe der angefallenen Kosten einer Pfändung unterliegen, sowie schließlich auch über den Termin einer eventuellen Verwertung zu übersenden. Es ist also die *Aufgabe des Gerichtsvollziehers*, den Schuldner vor weiteren Maßnahmen hinsichtlich der zwangsgeräumten Sachen eingehend zu informieren; der bloße Hinweis auf die Regeln und die Frist des § 885 BGB genügt hierzu nicht.

Ist der Schuldner nicht in der Lage, die Kosten der Zwangsäumung einschließlich Transport und Lagerung aufzubringen, oder kümmert er sich nicht um sein Eigentum innerhalb der vom Gerichtsvollzieher genannten Frist, dann kann sich der Gerichtsvollzieher von seinem Besitz befreien, indem er hinsichtlich der *angefallenen Kosten* die Sachen des Schuldners pfändet und sie im Wege des Verkaufs oder der Versteigerung verwertet. Soweit der Schuldner sein Eigentum durch Nichthandeln preisgibt, obliegt dem Gerichtsvollzieher aufgrund seiner dem Schuldner gegenüber noch immer bestehenden *hoheitlichen* Sorgfaltspflicht die Aufgabe, das Interesse des Räumungsschuldners zu wahren, indem er wie ein *Geschäftsführer ohne Auftrag* die Sachen des Schuldners verkauft oder versteigert und den erzielten Betrag – abzüglich der entstandenen Kosten – hinterlegt. Es gehört zur Aufgabe des Gerichtsvollziehers, für einen *angemessenen Gegenwert* der Sachen des Schuldners zu sorgen; nur soweit dies nicht gelingt, kann sich der Gerichtsvollzieher auf andere Weise seines Besitzes entledigen.

Gerade wenn zukünftig mit einer wachsenden Zahl der Zwangsäumungen von Mietwohnungen gerechnet wird, sollten klare Regeln für den Einsatz der Staatsgewalt vorhanden sein, um die Rechtsstaatlichkeit der Zwangsmaßnahmen zu sichern. Wie wichtig es sein mag, Maßnahmen der Zwangsversteigerung – auch aus Kostengründen – zu *vereinfachen*, so darf über diesem Ziel nicht vergessen werden, dass eine der wichtigsten Aufgaben des Staates darin besteht, für die Rechtssicherheit der Bürger und für die Wahrung der deutschen Verfassungsgarantien zu sorgen, zu denen auch die *Rechtsstaatlichkeit* aller hoheitlichen Verfahren gehört.

Zwangsäumung bei Gewerbemiete

Im übrigen ist darauf hinzuweisen, dass eine an den Garantien des Grundgesetzes orientierte Regelung des Zwangsäumungsverfahrens zu kurz greift, wenn sie lediglich auf die Zwangsäumung bei der Wohnungsmiete abstellt und nicht ähnliche Bedürfnisse bei gewerblichen Mietverhältnissen berücksichtigt. Zwar können gewerbliche Mieter grundsätzlich kein existenzielles Bedürfnis geltend machen, wie es bei einem Wohnungsmieter naturgemäß zu vermuten ist, und bei der Zwangsäumung etwa von Filialen eines Handelskonzerns dürfte ein solches Bedürfnis auch kaum zu begründen sein. Bei einer Einzelhandelsfirma jedoch bildet das Warenlager und die Ausstattung des Geschäftslokals oftmals das gesamte Kapital des Kaufmanns, sodass eine Zwangsäumung nach den herkömmlichen Verfahrensweisen der Gerichtsvollzieher durchaus zu Schäden führen kann, die eine Gefährdung der Existenz des Kaufmanns bedeuten. Diese Existenzgefährdung gehört nicht etwa zum normalen Risiko eines Kaufmanns, wenn er einer Zwangsäumung unterliegt, sondern ist allein durch die Art und Weise der Durchführung von Zwangsäumungen bedingt, die heute der Entscheidungspraxis des Gerichtsvollziehers überlassen bleibt.

*

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Mietrechtsänderungsvorschläge des aktuellen Referentenentwurfs noch erheblicher Nachbesserung bedürfen. Darüber hinaus sollte aber auch klar geworden sein, dass die *Mietregeln des Bürgerlichen Gesetzbuchs* grundlegend zu überarbeiten sind, was freilich keine besondere Eile hat, weil alle Streitfragen auf dem Weg der *richterlichen Rechtsfindung*¹⁷ entschieden werden können. Dennoch ist zu fragen, ob es sinnvoll ist, den Gesetzgeber vorläufig zum Erlass einiger Mietrechtsänderungen zu drängen, die besser mit einer *grundsätzlichen Neuordnung des Miet- und Pachtrechts im Bürgerlichen Gesetzbuch* zu verbinden wären. Vermutlich wird das Bundesjustizministerium einen solchen Kraftakt allerdings scheuen, obgleich es sehr einfach wäre, Prinzipien des Mietverhältnisses zu formulieren, deren detaillierte Folgen ohnehin von der Rechtsprechung zu entwickeln sind; das Ministerium müsste sich nur bemühen, auf seine bisher üblichen politischen Eingriffe in das (Wohnungs-)Mietrecht zu verzichten.

Ganz anders muss dagegen der zweite Gegenstand des Referentenentwurfs beurteilt werden, die „vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln“. Zwar kann der gewählte Ansatz keine Zustimmung finden, weil er die Interessen des Vermieters einseitig auf Kosten der Interessen des Mieters bevorzugt. Doch ist zu loben, dass der Referentenentwurf überhaupt das Problem der Zwangsäumung aufgreift, deren rücksichtslose und oft brutale Durchführung allzu lange unbeachtet blieb. Hier erscheint es dringend erforderlich, dass dieses Verfahren rechtsstaatlich durchleuchtet wird und dass vor allem dem Gerichtsvollzieher eindeutige Verfahrensregeln an die Hand gegeben werden, damit der Räumungsschuldner auch den *Schutz* erfährt, auf den er kraft der Garantie des Grundgesetzes einen Anspruch hat. Nachdem es sich bei den Maßnahmen der Zwangsäumung um *hoheitliche Tätigkeiten* handelt, ist hier der *Gesetzgeber* ganz besonders gefordert, für eine einwandfreie rechtsstaatliche Ordnung dieses Handelns zu sorgen.

17) HEINZ (FN 1) ebd.

Gemeinsame Stellungnahme vom 8. August 2011 zum Referentenentwurf v. 11. 5. 2011 zur Änderung des Mietrechts – Wärmelieferung

Die unterzeichnenden Verbände treten für eine klimaschonende, wirtschaftliche und energie-effiziente Versorgung mit Strom, Wärme und Kälte ein. Die in ihnen organisierten Unternehmen bieten energieeffiziente Wärmelieferungsmodelle an. Die Verbände begrüßen, dass die Bundesregierung die Initiative ergreift, um die Erschließung von Energieeinsparpotentialen durch die eigenständige gewerbliche Lieferung von Wärme zu erleichtern, halten es aber für erforderlich, bei einer gesetzlichen Regelung einen anderen Regelungsansatz zu wählen.

Das Bundesjustizministerium hat am 11. Mai 2011 den Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Mietrechts und zugehöriger gesetzlicher Vorschriften in die Referentenabstimmung gegeben.

Der Gesetzentwurf enthält einen neuen § 556c BGB. Darin werden die Voraussetzungen für eine Umstellung auf die Umlage von Wärmelieferungskosten geregelt. Eine Zustimmung des Mieters ist nicht mehr erforderlich, wenn die Bedingungen des § 556c BGB – Kostenneutralität und nachgewiesene Energieeinsparung – eingehalten werden.

Die detaillierten Regelungen dazu, wie die Kostenneutralität nachgewiesen wird, sollen in einer eigens dazu erlassenen Verordnung geregelt werden. Die „Verordnung über die Wärmelieferung für Mietwohnraum“ enthält zusätzlich Vorgaben für den Wärmelieferungsvertrag, die Ankündigung der Umstellung und den Inhalt der Vergleichsrechnung.

Der vorliegende Entwurf enthält einige Regelungen, die die Umsetzung gegenüber der heutigen Rechtslage erschweren und nicht erleichtern. Dabei handelt es sich insbesondere um folgende Aspekte:

Der Entwurf schreibt in der Verordnung über die Wärmelieferung für Mietwohnraum andere Preisänderungsklauseln als die AVBFernwärmeV vor. Diese Regelung zwingt u. a. zu unterschiedlichen Wärmelieferungsverträgen für:

- a) modernisierten Mietwohnraum im Zusammenhang mit der Umstellung von Eigenversorgung auf gewerbliche Lieferung durch einen Wärmelieferanten.
- b) neu geschaffenen Mietwohnraum, vom Eigentümer genutzten Wohnraum und Räume, die von anderen Wärmekunden (Gewerbe, Handel, Dienstleistung) genutzt werden.

Durch die unterschiedlich vorgeschriebenen Elemente der Preisänderungsklauseln muss die Preisentwicklung zwangsläufig unterschiedlich verlaufen. Einheitliche Versorgungsbedingungen in Gebieten, in denen mehrere Abnehmer aus einer Anlage versorgt werden, sind damit nicht mehr möglich.

- Die Regelung zur Kostenneutralität schafft keine Rechtssicherheit, weil die Kostenbetrachtung und damit die Aussage zur zukünftigen Kostenhöhe maßgeblich davon abhängt, welche Jahresnutzungsgrade man annimmt.

Jahresnutzungsgrade können nur ermittelt werden, wenn Brennstoffeinsatz und erzeugte Wärme gemessen werden. Die erzeugte Wärme wird jedoch bisher in bestehenden Gebäuden nahezu nie gemessen. Auch für neue Anlagen können nur die nach DIN berechneten Werte zugrunde gelegt werden. Aufgrund von Einzeluntersuchungen wissen wir jedoch, dass aufgrund verschiedener Ursachen rechnerisch ermittelte Jahresnutzungsgrade erheblich von den gemessenen Werten abweichen können.

Es wird deshalb zu Rechtsstreitigkeiten kommen, in denen mit umfangreichen Sachverständigengutachten geklärt werden muss, ob die Nutzungsgradannahmen richtig waren. Weil

das Ergebnis solcher Sachverständigengutachten nicht vorhersehbar ist, werden die Vermieter weiterhin aus Angst vor der Rechtsunsicherheit von einer Umstellung absehen.

- Kurzfristige Preisschwankungen des eingesetzten Energieträgers können durch die Regelungen zur Ermittlung der Kostenneutralität dazu führen, dass in der Phase sinkender Energiepreise nach einer Hochpreisphase die Wirkung der Energieeinsparung durch den Preiseffekt überlagert wird. Die Realisierung von Modernisierungsmaßnahmen wird damit von kurzfristigen Brennstoffpreiseffekten bestimmt. Dies steht im Widerspruch zu den genannten Zielen der Änderungen im Mietrecht.
- Die Forderung nach einer Kostenneutralität führt zu einer Ungleichbehandlung von Sanierungsmaßnahmen, die durch Contractoren durchgeführt werden, gegenüber Maßnahmen, die durch den Eigentümer selbst durchgeführt werden. Vom Vermieter selbst durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen ermöglichen die Erhöhung der Kaltmiete um elf Prozent der anteiligen investierten Kosten ohne Obergrenze, die von einem Contractor durchgeführte Modernisierungsmaßnahme muss dagegen kostenneutral sein.

Im Ergebnis verschlechtern sich damit die Aussichten, über Wärmelieferung weitere Einspar- und Klimaschutzpotentiale zu erschließen. Wir schließen uns der Bewertung des Entwurfes durch die Richterinnen am Bundesgerichtshof, Frau Dr. Milger, in einer für den Deutschen Mietgerichtstag erstellten Stellungnahme vom 26. 6. 2011 an: „Die Neuregelung birgt erhebliches Streitpotential, das sich nach meiner Einschätzung in einer weiteren Zunahme der ohnehin zahlreichen Betriebskostenprozesse niederschlagen und die Gerichte durch alle Instanzen erheblich belasten wird. Nennenswerte Effekte der Energieeinsparung und des Klimaschutzes dürften letztendlich nur dann erreicht werden, wenn die „Kostenneutralität“ durch staatliche Zuschüsse gewährleistet wird. Der beabsichtigte Schutz des Mieters vor Kostensteigerungen im Zusammenhang mit der Umstellung der Wärmeversorgung wird hingegen gewährleistet.“

Empfehlung: Die gesetzliche Regelung sollte deshalb die zwischenzeitliche Entwicklung der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH, 8. 2. 2011, VIII ZR 145/10; 27. Juni 2007, VIII ZR 202/06 sowie 16. April 2008, VIII ZR 75/07) aufgreifen und die Umlage der Wärmelieferungskosten nach einer Umstellung auf Wärmelieferung dann zulassen, wenn der Vermieter unter strenger Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes des § 560 Abs. 5 BGB einen Wärmelieferungsvertrag abgeschlossen hat. Alles Andere führt zu einer Zersplitterung des Rechts und zu einer zunehmenden Belastung der Gerichte (siehe auch: Stellungnahme zu einzelnen Bestimmungen im Referentenentwurf Mietrecht. Stand Mai 2011. Dr. Milger Rin BGH, 26. 6. 2011)

Diese Einschätzung des Entwurfes im Einzelnen ergibt sich wie folgt:

1. Umstellung ohne Mieterzustimmung

Die Regelung ist anwendbar, wenn im Mietvertrag vereinbart ist, dass der Mieter die Betriebskosten für Wärme und Warmwasser zu tragen hat. Der Vermieter kann sich also nicht auf sie berufen, wenn er eine Warmmiete vereinbart hat.

Schlussfolgerung: Es ist gerade nicht erforderlich, dass der Mietvertrag schon die Umlage von Wärmelieferungskosten zulässt. Die Regelung dient also dazu, die Umlage von Wärmelieferungskosten dann zu ermöglichen, wenn bisher nach dem Mietvertrag nur die Umlage der Kosten des Eigenbetriebes der Heizung durch den Vermieter möglich war. Dieser Ansatz ist sinnvoll, weil dann ein einzelner fehlerhaft formulierter Mietvertrag nicht mehr die Umstellung auf Wärmelieferung in einem ganzen Haus blockieren kann.

2. Energieeinsparung

Voraussetzungen für die Anwendbarkeit der Regelung ist eine auf unterschiedliche Weise herbeigeführte Energieeinsparung:

- a) eine nachhaltige Einsparung von Primärenergie oder
- b) eine nachhaltige Einsparung von Endenergie oder
- c) eine effizientere Nutzung von Energie

Fall a) ist z. B. dann gegeben, wenn die Endenergie „Wärme“ effizient durch neue oder modernisierte Anlagen erzeugt wird.

Fall b) Endenergie kann eingespart werden durch a) Wärmedämmung, b) Maßnahmen an der Erzeugungsanlage im Gebäude oder c) durch Maßnahmen am Wärmenetz im Gebäude (wie z. B. einen hydraulischen Abgleich, die Reduktion von Durchflussmengen in Duschen und anderen Zapfstellen für Warmwasser oder durch Wärmedämmung der Rohrleitungen).

Fall c) liegt vor, wenn in einer Kraft-Wärme-Kopplungsanlage im Gebäude Strom und Wärme gekoppelt erzeugt werden und damit der Primärenergieeinsatz eingespart wird oder wenn die Wärme aus der Abluft und dem Abwasser eines Gebäudes wieder gewonnen wird.

Die Energieeinsparung muss nachhaltig sein, dies bedeutet, dass sie auf Dauer erzielt werden muss.

3. Kostenneutralität

Die Umlage von Wärmelieferungskosten nach der Umstellung ist nur zulässig, wenn die Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme und Warmwasser nicht übersteigen.

Kurzfristige Veränderungen der Energiepreise, und auch mit Einschränkungen Veränderungen bei den Energiesteuern, können die Wirkung der Energieeinsparungen auf die Betriebskosten überlagern. Die Kostenneutralität kann trotz nachhaltiger Effizienzsteigerung in einzelnen Jahren dann nicht eingehalten werden, wenn nach einer Hochpreisphase der Energiepreis wieder sinkt. Schwankungen im zweistelligen Prozentbereich, wie beim leichten Heizöl oder etwas vermindert beim Erdgas im Jahr 2008 (vom Abdruck einer Tabelle wird abgesehen, *Red.*), führen mit dieser Regelung dazu, dass die Realisierung von Projekten von kurzfristigen Preisentwicklungen abhängig gemacht wird.

Ähnliches gilt auch für die Fälle, in denen die Modernisierungsmaßnahme erst in den Folgejahren zu niedrigeren Gesamtkosten gegenüber der Altanlage führt. Wird in der Vergleichsbetrachtung die Kostenneutralität nicht erreicht, dann bedeutet dies, dass auch in den Folgejahren (in denen Brennstoffpreise z. B. so angestiegen sind, sodass dann Kostenneutralität oder sogar Einsparungen gegeben sind) der Mieter trotzdem ein Kürzungsrecht bei der durchgeführten Umstellung behält. Daraus ergeben sich dann weitere Probleme, da der Vermieter dann allenfalls die Kosten der bisherigen Wärmeversorgung als Betriebskosten umlegen kann. Er muss also dann ggf. mit Hilfe von Angeboten (des Heizungsinstallateurs und Brennstofflieferanten) die fiktiven Brennstoff- und Wartungskosten nachweisen.

Erfolgt die Wärmelieferung aus einem Fernwärmenetz, dann findet die Primärenergieeinsparung in der KWK-Anlage statt. Der Wärmenetzbetreiber finanziert mit dem, aus der Brennstoffeinsparung resultierenden, niedrigen Wärmepreis im wesentlichen Bau und Betrieb seines Wärmenetzes. Contractoren

müssen ihre Investitionen in der Regel aus den Einsparungen innerhalb der Vertragslaufzeit des Wärmelieferungsvertrages (also oftmals in 10 Jahren) amortisieren.

Die Pflicht, bei Bestandsbauten im Rahmen einer Erneuerung der Heizanlage zu einem bestimmten Teil regenerative Energien einzusetzen, gilt im Moment nur in Baden-Württemberg, wird aber perspektivisch zukünftig auch in anderen Bundesländern gelten. Solche Anlagen verursachen höhere Kosten als reine Gas- oder Ölkesselanlagen. Kann die Kostenneutralität bei diesen landesrechtlich vorgeschriebenen Maßnahmen nicht eingehalten werden, dann werden Contractingmodelle bei diesen Modernisierungsmaßnahmen zukünftig unberücksichtigt bleiben.

Schlussfolgerung: Die Forderung nach Kostenneutralität widerspricht den mietrechtlichen Grundsätzen zu den mietpreisrechtlichen Konsequenzen einer energetischen Modernisierung. Es ist zulässig und in den meisten Fällen unvermeidlich, dass die Miete infolge einer energetischen Sanierung des Gebäudes gemäß § 559 BGB erhöht wird. Es gibt keine Deckelung der zukünftigen Belastung der Mieter, die sich aus Kaltmiete und Betriebskosten ergibt, auf den bisherigen Gesamtbetrag aus Kaltmiete und Betriebskosten. Die von den Untergerichten früher angenommene Deckelung auf einen bestimmten Erhöhungsbetrag ist vom BGH ausdrücklich verneint worden (BGH, Urt. v. 3. 3. 2004, VIII ZR 153/03). Es gibt deshalb keinen mietrechtlichen Grund, bei einer Betriebskostenart – den Wärmelieferungskosten – ein Sonderrecht einzuführen, das es im gesamten Mietrecht sonst nicht gilt.

4. Vergleichsberechnung

Die in § 6 MietWohn-WärmeLV vorgeschriebene Vergleichsberechnung stellt die bisherigen Kosten des Eigenbetriebes den fiktiven Kosten der Wärmelieferung im letzten Jahr des Eigenbetriebes gegenüber.

Ausgangspunkt sind die durchschnittlichen Energieverbräuche des Gebäudes, und zwar der letzten drei Jahre. Diese sind von Witterungseinflüssen zu bereinigen, also z. B. mit Hilfe der Gradtagszahlmethode. Auf der Grundlage des so ermittelten Verbrauchs sind mit den Preisen des letzten Jahres vor der Umstellung die Kosten zu ermitteln.

Diesen so ermittelten Eigenbetriebskosten sind die Kosten gegenüber zu stellen, die sich theoretisch für die Wärmelieferung ergeben hätten, wenn diese im letzten Jahr vor der Umstellung schon stattgefunden hätte. Dazu ist die Wärmemenge zu bestimmen, die durchschnittlich in den letzten drei Jahren vor Umstellung verbraucht wurde. Wenn diese mit einem Wärmemengenzähler gemessen wurde, ist das einfach. Wärmemengenzähler gibt es in der Praxis bei bestehenden Gebäuden nahezu nie bei Eigenbetriebsanlagen, weil sie dort rechtlich nicht gebraucht werden und relativ teuer sind.

Alternativ muss die Wärmemenge aus dem verbrauchten Brennstoff unter Berücksichtigung „anerkannter Pauschalwerte“ ermittelt werden. Es muss jedenfalls ein im Gerichtsverfahren als verlässlich darstellbarer Wert sein. Es gibt aus den Erhebungen großer Abrechnungsunternehmen Erfahrungswerte über einen sehr großen Wohnungsbestand. Diese gelangen zu Jahresnutzungsgraden im Bereich von 70 bis 75%. Ob ein Gericht diese Werte anerkennt, ist nicht vorhersehbar. Im Zweifel wird das Gericht im Streitfall eine Nutzungsgradabschätzung für das konkrete Objekt verlangen. Weil der Streit über die Umlage der Wärmelieferungskosten immer erst nach der Umstellung erfolgt, gibt es die alte Anlage im Streitzeitpunkt nicht mehr. Der Sachverständige, der vom Gericht befragt wird, muss also rein theoretisch den Nutzungsgrad einer Anlage ermitteln, die er nicht mehr begutachten kann, weil sie bereits verschrotet ist. Der Nutzungsgrad einer konkreten Altanlage kann verlässlich, aber nur theoretisch ermittelt werden, weil nicht nur das Anlagenalter und der Typ dafür ausschlaggebend sind, sondern auch der Pflegezustand und die konkreten Einstellungen (Heizkurve, Vor- und Rücklauftemperatur, Brennereinstellun-

gen, etc.). Das Nutzerverhalten und der Umfang der Wärmeversorgung (ohne/mit Trinkwassererwärmung) spielt ebenfalls eine Rolle.

Es ist deshalb absehbar, dass es mit dieser Regelung zu Rechtsstreitigkeiten über die Richtigkeit der Vergleichsberechnung und damit über den angenommenen Nutzungsgrad kommen wird. Bestätigt das Gericht nicht die Annahmen, die der Vermieter seiner Vergleichsrechnung zugrunde legt, geht ihm die Umlagemöglichkeit verloren. Weil trotz sorgfältiger Planung und Berechnung das Ergebnis eines solchen Sachverständigengutachtens nicht vorhersehbar ist, bleibt es bei der von Vermieterseite seit Jahren beklagten Rechtsunsicherheit hinsichtlich der Umlage von Wärmelieferungskosten nach der Umstellung auf Wärmelieferung. Damit verfehlt die Regelung ihren Zweck, nämlich die Förderung der Umstellung auf Wärmelieferung sowie die Beseitigung der Rechtsunsicherheit von Wärmelieferungsverträgen.

Schlussfolgerung: Entsprechend der aktuellen BGH-Rechtsprechung sollten analoge Regelungen für alle Mietverträge eingeführt werden, die dem Vermieter und dem Mieter möglichst früh, jedenfalls vor Abschluss des Wärmelieferungsvertrages, Rechtssicherheit hinsichtlich der zukünftigen Umlage der Wärmelieferungskosten vermitteln.

5. Unwirksamkeit abweichender Vereinbarung

Nach § 556c Absatz 4 BGB ist eine zum Nachteil des Mieters von den Absätzen 1 bis 3 abweichende Regelung unwirksam.

Das bedeutet, dass in all den Fällen, in denen eine Umstellung auf Wärmelieferung nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes heute ohne Zustimmung des Mieters zulässig ist, weil im Mietvertrag die Umlage aller in der Betriebskostenverordnung als umlagefähig benannter Betriebskosten vereinbart wurde, zukünftig die Umstellung deutlich aufwändiger wird. Das stellt eine unnötige Behinderung der Umstellung dar, die – wie oben ausgeführt – mietrechtlich systemfremd ist.

Hinzu kommt, dass es dem Vermieter nicht möglich ist, mit den Mietern dann, wenn er z. B. eine besonders energieeffiziente Umstellung auf die Wärmelieferung aus Solaranlagen oder Pelletheizungen plant, eine Vereinbarung zu treffen, wonach die Mieter die Mehrkosten einer solchen gewollten anspruchsvolleren Lösung mittragen. Jeder Mieter, der eine entsprechende Vereinbarung abschließt, könnte sich am Tag nach Unterzeichnung schon nicht mehr daran gebunden sehen.

Schlussfolgerung: Die Möglichkeit anderslautender Vereinbarungen sollte erhalten werden.

6. Sonderrecht für Wärmelieferungsverträge

Der Abschnitt 2 der MietWohn-WärmeLV befasst sich nicht mit mietrechtlichen Fragen, sondern mit Kaufrecht. Denn ein Wärmelieferungsvertrag ist ein Kaufvertrag über Energie. Werden Wärmelieferungsverträge unter Verwendung allgemeiner Geschäftsbedingungen geschlossen, dann richtet sich ihr Inhalt nach der AVBFernwärmeV. Mit den hier in Abschnitt 2 der Verordnung geplanten Regelungen wird es zukünftig zwei Normen geben, die bei der Abfassung von Wärmelieferungsverträgen zu beachten sind.

Die in dieser Verordnung vorgesehenen Regelungen sind immer dann anwendbar, wenn es um Wärmelieferung in Wohnhäusern geht, bei denen von einer bestehenden eigenbetriebenen Zentralheizung auf Wärmelieferung umgestellt wird. Es ist egal, ob der Vertrag individuell ausgehandelt wurde oder unter Verwendung allgemeiner Versorgungsbedingungen erstellt wurde.

Weichen die Anforderungen der MietWohn-WärmeLV von denen in der AVBFernwärmeV ab, so gehen nach § 5 Abs. 2 des Entwurfes die Vorschriften dieser Verordnung vor.

Für Wärmelieferanten hat das zur Folge, dass sie im selben Netz unterschiedliche Verträge anbieten müssen, je nachdem ob es sich beim belieferten Objekt um Umstellungsobjekte oder

Neubauwohnprojekte, Gewerberaum und eigengenutzten Wohnraum handelt. Ein auf die Umstellung von Eigenbetrieb im vermieteten Wohnraum abgestimmter Vertrag ist also dort rechtswidrig, wo bei neuvermieteten, vom Eigentümer genutzten oder gewerblich genutzten Räumen Wärme geliefert wird.

Schlussfolgerung: Die Entstehung unterschiedlicher Wärmelieferungsverträge für das gleiche Produkt im gleichen Versorgungsgebiet sollte grundsätzlich durch die Neuregelung im Mietrecht vermieden werden. Alle Wärmelieferungsverträge sollten auch weiterhin einheitlich auf die AVB-Fernwärme Bezug nehmen.

7. Abweichende Preisänderungsklauseln

§ 4 MietWohn-WärmeLV schreibt vor:

(1) Die Preise des Wärmelieferungsvertrages können nur entsprechend den tatsächlichen Kostenanteilen erhöht werden, wenn sich Energie-, Lohn- oder Materialkosten ändern. Kostensenkungen sind weiterzugeben.

(2) Die Bezugnahme auf anerkannte Preisindizes zum Nachweis einer Kostenänderung ist zulässig.

(3) Bei einer Preisanpassung ist deren Berechnung nachvollziehbar zu erläutern.

Die Regelung ist gerade vor dem Hintergrund der Entscheidungen des Bundesgerichtshofes vom 6. 4. 2011 bemerkenswert. Der BGH versteht § 24 Abs. 4 AVBFernwärmeV so, dass das Kosten- und das Marktelement in einer Preisänderungsklausel abgebildet sein müssen. Nach dem hier geplanten Absatz 1 ist ein Marktelement verboten. Es wird rein auf Kosten abgestellt.

Daraus ergibt sich zwingend, dass unterschiedliche Wärmelieferungsverträge angewendet werden müssen, je nachdem ob es sich um ein Gebäude mit Mietwohnungen handelt, bei denen im laufenden Mietverhältnis umgestellt wird, oder ob es sich um ein Neubaugebäude mit Mietwohnraum bzw. Eigentumswohnungen oder Gewerberaum handelt. Für die Kunden geht damit die Transparenz der Preise verloren, da die unterschiedlichen Preiselemente zwangsläufig zu einer unterschiedlichen Preisentwicklung führen.

Beachtet ein Wärmelieferant das nicht, ist der Vertrag nach § 5 Abs. 1 MietWohn-WärmeLV insgesamt unwirksam. Die Parteien können also nicht wirksam vereinbaren, einen Vertrag abzuschließen, der der AVBFernwärmeV und nicht der MietWohn-WärmeLV entspricht.

Schlussfolgerung: Die geplanten Regelungen im Mietrecht sollten auf die AVB-Fernwärme Bezug nehmen. Unterschiedliche Wärmelieferungsverträge für eine einzelne Kundengruppe mit unterschiedlichen Preisanpassungsregeln sind zu vermeiden.

8. Keine Mieterdirektbelieferung

Ein zur einseitigen Umstellung auf Wärmelieferung berechtigender Vertrag muss gemäß § 2 MietWohn-WärmeLV einer zwischen Vermieter und Wärmelieferant sein. Es ist also nicht möglich, über die Neuregelung des § 556c BGB die Direktbelieferung von Mieterwohnungen durch den Wärmelieferanten einzuführen. Insbesondere die von Stadtwerken öfter angebotene direkte Abrechnung mit dem Mieter oder kombinierte Strom- und Fernwärmeangebote sind danach nicht umsetzbar. Mit der geplanten Regelung ist nur noch die Umlage der Heizungskosten auf den einzelnen Mieter durch den Eigentümer und ggf. über einen Abrechnungsdienst möglich. Sachliche Gründe für den Ausschluss solcher Lieferverhältnisse sind nicht ersichtlich.

Schlussfolgerung: Die Änderungen im Mietrecht sollten die Gestaltungsmöglichkeiten von Wärmedienstleistungen nicht unnötig einschränken und insbesondere auch zukünftig die Wärmedirektbelieferung von Mietwohnungen ermöglichen.

Dipl.-Ing. Frank Sprenger, Wetzlar*

Das zeitgemäße Rohrleitungssystem

Einrohrheizung oder Zweirohrheizung

Zur Wohnraumbeheizung kommt in Deutschland heute fast ausschließlich die Warmwasser-Zentralheizung zum Einsatz. Die Heizenergie wird über ein Wärmeverteilsystem zu den Heizflächen transportiert, die die Wärme an den Raum abgeben. Das notwendige Verteilsystem wird dabei nach den individuellen Anforderungen zugeschnitten. Sehr wohl können aber zwei Grundtypen unterschieden werden. Dies sind die Ein- und die Zweirohrheizung, die jedoch unterschiedliche Eigenschaften mit sich bringen.

Charakterisierung der Zweirohrheizung

Die Zweirohrheizung entspricht der klassischen Parallelschaltung: Das Heizungswasser wird hierbei in getrennten Vor- und Rücklaufleitungen geführt. Dadurch erhalten alle Heizkörper annähernd die gleiche Vorlauftemperatur und erbringen bei einheitlichen Dimensionen die gleiche Leistung. Eine Beeinflussung der Heizkörper untereinander ist so praktisch nicht gegeben. Selbst das Absperrn einzelner Heizkörper hat keine Auswirkungen auf die Wärmeleistung der anderen Heizkörper.

Die separate Ausführung von Vor- und Rücklaufleitung kann jedoch dazu führen, dass die Heizkörper bei unterschiedlich hohen Druckverlusten unausgewogen mit Heizungswasser versorgt werden. Mit zunehmender Entfernung vom Eingangsstrom werden nämlich die Strömungswiderstände im Rohrnetz größer. Da Wasser bekanntlich immer den Weg des kürzesten Widerstandes sucht, würde ohne Gegenmaßnahmen der größte Volumenstrom über die am günstigsten gelegenen Heizkörper strömen. Dies hätte eine Unterversorgung der ungünstiger gelegenen Heizkörper mit verringerter Wärmeleistung zur Folge. Deshalb ist ein so genannter hydraulischer Abgleich notwendig, damit sich über allen Heizkörpern der gleiche Druckverlust einstellt. Diese Begrenzung des maximalen Durchflusses am Heizkörper wird an der Rücklaufverschraubung oder am Thermostatventil eingestellt.

Eine Sonderform der Zweirohrheizung, bei dem der hydraulische Abgleich entfällt, ist die Rohrverlegung nach dem System der gleichen Weglängen. Dieses Prinzip geht auf den deutschen Heizungsingenieur Tichelmann (1861 bis 1926) zurück. Hierbei ergeben sich für die Rohrlängen aus Vor- und Rücklauf zu jedem Heizkörper die gleiche Summe und somit annähernd gleiche Druckverluste. Ein hydraulischer Abgleich ist deshalb nicht mehr erforderlich.

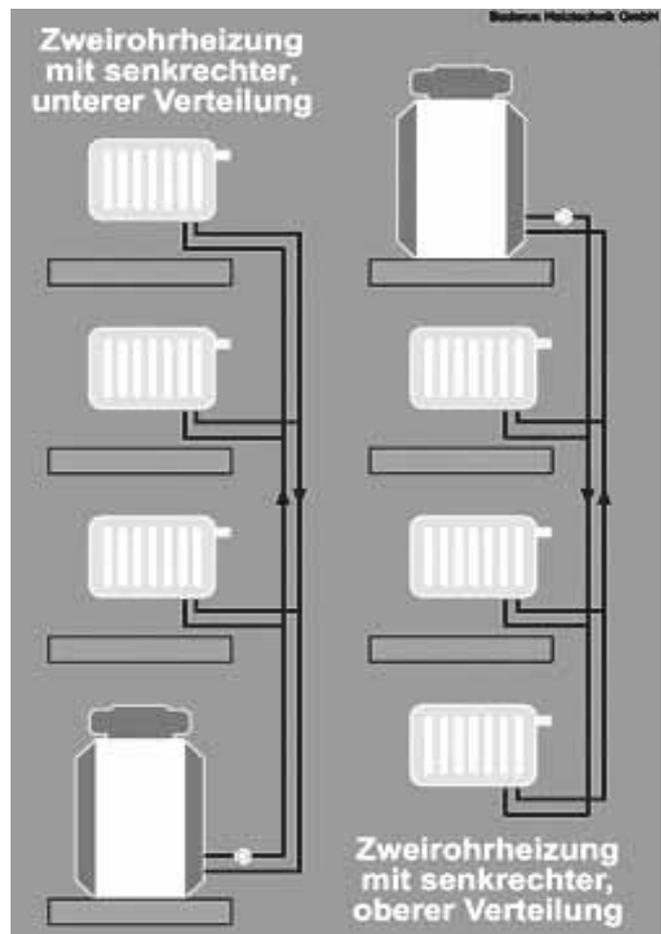


Integrationsmöglichkeiten von Heizkörpern in das System der Einrohrheizung.

Charakterisierung der Einrohrheizung

Die Einrohrheizung entspricht der klassischen Reihenschaltung: Das Heizungswasser wird in einer Ringleitung an allen Heizkörpern vorbeigeführt. Vor- und Rücklauf der Heizkörper sind hierbei im Bypass an die gemeinsame Rohrleitung angeschlossen. Bei diesem so genannten Nebenschlussystem strömt ein Teil des Heizungswassers durch den Heizkörper und der andere Teil durch die Kurzschlussstrecke.

Einrohrheizungen stehen im Ruf, ein besonders einfaches und preisgünstiges Heizwasserverteilsystem zu sein. Begründet wird dies u. a. damit, dass aufgrund der konstanten Durchflussmenge lediglich ein Rohrquerschnitt dimensioniert werden muss. Befürworter argumentieren zudem mit weniger Materialeinsatz und geringerem Montageaufwand. Beides jedoch relativiert sich sehr schnell, wenn sich das Rohrverteilsystem nicht im Ring verlegen lässt, sondern wieder zurückgeführt werden muss. Aber auch bei einer Ringverlegung fällt die Materialersparnis nur gering aus, da einheitlich mit einem konstant großen Rohrquerschnitt für den Gesamtvolumenstrom dimensioniert wird, während die Rohrquerschnitte in der Zweirohrheizung auf die jeweiligen Teilvolumenströme abgestimmt sind.



Hydraulisches Leitungsnetz einer Zweirohrheizung mit senkrechter Verteilung, die zum einen von unten und zum anderen von oben erfolgt.

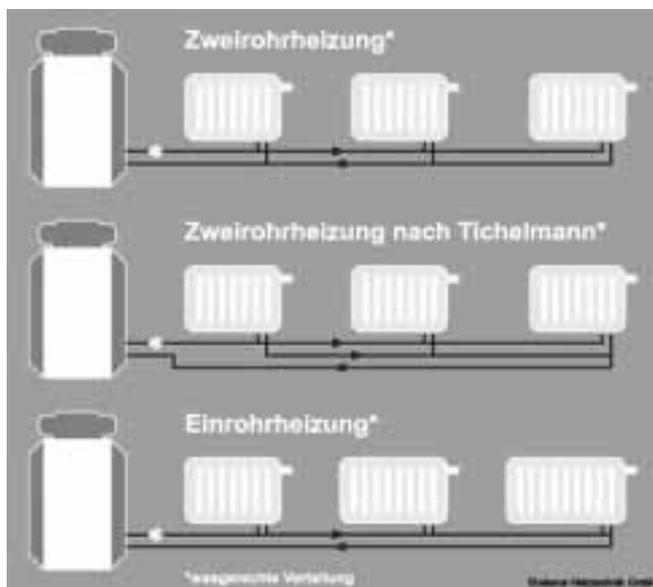
*) Dipl.-Ing. Frank Sprenger, Technische Public Relations, Buderus Heiztechnik GmbH, Wetzlar.

Bilder: Buderus Heiztechnik GmbH, Wetzlar.

<http://www.ikz.de/1996-2005/2003/11/0311030.php>

Die Einrohrheizung hat allerdings zur Folge, dass sich die Temperatur des Heizungswassers nach jedem durchströmten Heizkörper verringert. Deshalb ist es notwendig, jede nachfolgende Heizfläche entsprechend der sich einstellenden Temperaturverringerung zu vergrößern. Trotzdem beeinflussen sich die Heizkörper in ihrer Leistung gegenseitig: Die Absperrung eines Heizkörpers bedeutet eine Erhöhung der Wärmeleistung aller nachfolgenden Heizkörper. Um diese Effekte zu minimieren, existieren Planungsempfehlungen. So sollte der Raum mit dem größten Wärmebedarf möglichst am Stranganfang angebunden werden. Weiterhin ist es zweckmäßig, zwischen Vor- und Rücklauf nur eine Temperaturdifferenz von etwa 10 K zu wählen. Damit ist auch die Leistung aller angebundener Heizkörper auf etwa 12 kW begrenzt.

Der Anschluss der Heizkörper kann z. B. mit einem Saugfitting im Heizkörperrücklauf oder mit Lanzen-, Steigrohr- und Dreiwegeventilen realisiert werden. Der Anteil des Heizungswassers, der über den Heizkörper abgezweigt wird, richtet sich nach den Angaben des jeweiligen Ventilherstellers und liegt üblicherweise zwischen 35 bis 50 Prozent.



Aufbau des hydraulischen Leitungsnetzes bei der Ein- und Zweirohrheizung sowie bei der Zweirohrheizung nach Tichelmann.

Erwähnenswert ist die so genannte Mikrozirkulation: Das im Verteilnetz strömende Heizungswasser gelangt dabei über den Rücklaufanschluss in den Heizkörper, der daraufhin trotz geschlossenem Thermostatventil geringfügig Wärme abgibt. Als Ursache ist hier ein thermischer Auftrieb zu nennen, der durch

den Dichteunterschied zwischen dem kühlen Wasser im Heizkörper und dem wärmeren Verteilwasser entsteht. Bei Zweirohrheizungen ist dieser Effekt aufgrund der separaten Rücklaufführung und einem entsprechend niedrigem Rücklaufniveaum vernachlässigbar gering.

Die Temperatur spielt außerdem noch in einem anderen Zusammenhang eine entscheidende Rolle. So ist als Voraussetzung für den Betrieb von Brennwertkesseln eine unterhalb der Abgas-Taupunkttemperatur (Erdgas: ca. 55°C, Heizöl: ca. 47°C) liegende Rücklaufniveaum zu nennen. Die Absperrung von Heizkörpern wirkt sich jedoch in der Einrohrheizung mit einer Temperaturerhöhung im Heizwasserverteilsystem aus. Auch wenn die Systemtemperaturen auf eine Brennwertnutzung ausgerichtet sind, kann in Einrohrheizungen eine Rücklaufniveaumerhöhung über die Abgas-Taupunkttemperatur nicht in allen Betriebszuständen ausgeschlossen werden. Für Brennwertanlagen sind Einrohrheizungen deshalb weniger geeignet.

Gegenüberstellung

Einrohrheizung	Zweirohrheizung
Reihenschaltung der Heizkörper	Parallelschaltung der Heizkörper
Vergrößerung der Heizflächen am Strangende	einheitliche Heizkörperdimensionierung
Einstellung des Teilvolumenstroms am Heizkörper	hydraulischer Abgleich am Heizkörper
Sonder-Heizkörperventile	Standard-Heizkörperventile
nachträgliche Anlagenerweiterung nur mit Umplanung möglich	nachträgliche Anlagenerweiterung ohne große Umplanung möglich
Begrenzung der Leistung auf rund 12 kW	keine Leistungsbegrenzung
konstant hoher Volumenstrom/ Dp-geregelte Pumpe wirkungslos	abgestufter Volumenstrom/ Dp-geregelte Pumpe sinnvoll
Mikrozirkulation möglich	unbedeutende Mikrozirkulation
Einsatz eines Brennwertkessels weniger geeignet	Einsatz eines Brennwertkessels geeignet

Fazit

Zweirohrheizungen besitzen im Vergleich zu Einrohrheizungen energetische Vorteile, die sich günstig auf die Betriebskosten auswirken. Bezüglich Planung, Montage, Flexibilität und Materialverbrauch ergeben sich bei der Einrohrheizung keine nennenswerten Vorteile gegenüber der Zweirohrheizung, sodass hier keine Investitionskostendifferenz festgestellt werden kann. Insgesamt spricht aber mehr für die Zweirohrheizung, die hier deshalb als das zeitgemäßere Wärmeverteilsystem empfohlen wird, was sich auch in der größeren Verbreitung in der Praxis widerspiegelt.

Dipl.-Ing. (FH) Hans-Jürgen Heigl, Senior-Produktmanager der Kermi GmbH, Plattling*

Kermi ermöglicht mit „eccolution“ den Abgleich von Einrohr-Heizungsanlagen

Obwohl es die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) Teil C, DIN 18380 vorschreibt, sind 80 bis 85 Prozent der Heizungsanlagen im Gebäudebestand nicht einreguliert. Ein beträchtlicher Teil davon sind Einrohr-Anlagen, die aufgrund der Ringinstallation mit in Reihe geschalteten Heizkörpern bislang als „nicht abgleichbar“ galten.

Für Abhilfe sorgt jetzt das neue System „eccolution“ von Kermi. Der energetische Nutzen ist beachtlich: Bis zu 18 Prozent

beträgt das thermische Einsparpotenzial, der Aufwand für Pumpenstrom verringert sich sogar um bis zu 80 Prozent.

Einrohr-Wärmeverteilungen sind in den 70er Jahren millionenfach eingebaut worden. Damals waren die Materialpreise förmlich „explodiert“, so dass sich bei der Installation

*) Weitere Informationen unter www.eccolution.de (Red.)

von Wärmeverteilungen die Investitionskosten durch den Verzicht auf parallel verlegte Vor-/Rücklaufleitungen spürbar senken ließen.

Das hatte aber zugleich massive Auswirkungen auf den Energieeinsatz:

- Unabhängig vom Wärmebedarf wird im Einrohr-System immer der gleiche Heizwasser-Massestrom umgewälzt; die Heizkreispumpen sind also immer unter Vollast, der Einsatz energiesparender elektronisch geregelter Pumpen ist nicht möglich. In etwa 96 Prozent der Zeit läuft eine Heizungsanlage aber in Teillast ...
- Losgelöst vom Auslegungswert schwankt in Einrohr-Anlagen die Rücklaufemperatur, kann sogar je nach (fehlender) Wärmeabnahme an den Heizkörpern deutlich über der Auslegungstemperatur liegen; als Wärmeerzeuger sind Brennwertgeräte (mit ihrem entsprechend niedrigeren Primärenergiebedarf) damit nicht wirtschaftlich einsetzbar.

Diese energetischen Nachteile wurden aber aufgrund der damals noch vergleichsweise moderaten Energiepreise in Kauf genommen. Genauso wie der deutlich geringere Wärmekomfort durch die Einrohr-Heizungen:

- Die Heizkörper sind in Einrohr-Anlagen in Reihe geschaltet; je nach Wärmeabnahme der vorderen werden die hinteren nicht mehr richtig warm.
- Die Betriebsbedingungen an den einzelnen Heizkörpern ändern sich ständig in Abhängigkeit vom Öffnen oder Schließen der Ventile; die Regelgüte ist schlecht.

Bislang konnten diese Mängel im Rahmen von Sanierungen nur durch die Installation einer separaten Rücklaufleitung mit entsprechender Anbindung der Heizkörper erfolgen. Die Folge: In Deutschland sind nach wie vor mehr als 1,7 Millionen Einkreis-Anlagen in Betrieb, weil die Hausbesitzer den mit der Sanierung verbundenen Aufwand scheuen.

Variabler Bypass

Zentraler Ansatzpunkt bei der Entwicklung der Kermi-Lösung „eccolution“ war daher auch die Vorgabe, das vorhandene Heizungssystem aus Einrohr-Verteilung und in Reihe geschaltete Heizkörper nicht anzutasten. Was aber komplett neu „gedacht“ wurde, war zum Beispiel der Aufbau der alten Bypass-Ventile. Die verteilen bekanntlich statisch den Heizkreis-Volumenstrom auf die Menge, die den Heizkörper passiert bzw. jene, die zur Erwärmung zur Verfügung steht.

Mit der neuen „eccolution“-Armatur regelt Kermi diese Verteilung bedarfsabhängig. Dazu ist der beidseitig anströmbare Rotguss-Körper mit einem variablen Bypass und einem Gegenkegel ausgestattet worden. Der Heizkreis-Massestrom kann also bedarfsgerecht verteilt werden:

- Für den Auslegungsfall steht ein Drittel für die Raumerwärmung zur Verfügung, zwei Drittel sind Bypass-Anteil.
- Bei maximalem Heizbedarf stehen 70 Prozent des Massestroms für die Wärmeversorgung zur Verfügung.
- Wird keine Heizleistung abgerufen, schließt die neue Kermi-Armatur komplett, der Massestrom passiert diesen Heizkreis in vollem Umfang.

Damit lässt sich der Heizkreis prinzipiell genauso einregulieren, wie dies von zeitgemäßen Zweikreis-Heizungsanlagen bekannt ist – die gleichmäßige Wärmeversorgung aller im Kreis befindlichen Heizkörper ist also ebenso gesichert wie die gewünschte Temperaturspreizung. Dies gilt insbesondere, wenn über den reinen Austausch des alten Bypass-Ventils hinaus das abgestimmte „eccolution“-Komplettsystem aus Armatur, Regelventil mit Stellantrieb sowie Sollwertgeber und Sollwertsteller installiert wird: Durch die kontinuierliche Messung des Δt zwischen Vor- und Rücklauf mit automatischer Regulierung

des Massestroms kann die Spreizung so genau abgesichert werden, dass auch der Brennwerteffekt beim Wärmeerzeuger zum Tragen kommt.

Hohes Einsparpotenzial

Wie hoch das damit verbundene energetische Einsparpotenzial ist, hat Professor Dr.-Ing. Rainer Hirschberg von der Fachhochschule Aachen bewertet. Er stellte im Rahmen einer Studie unter anderem bei den Aufwandszahlen für die Wärmeübergabe besonders eklatante Unterschiede zwischen unsanierten Einrohr-Anlagen und solchen, in denen das „eccolution“-System installiert wurde, fest:

„In der Summe sinken die Aufwandszahlen bei der Wärmeübergabe nach DIN V 18599 bei Auslegung 70/55 °C von 1,205 auf 1,110; bei einer Spreizung im Heizkreis von 90/70 °C von 1,225 auf 1,135. Die relativen Einsparungen beim Endenergieeinsatz betragen damit, je nach Wärmeerzeuger, bis zu 18 Prozent.“

Hinzu kommen die Einsparungen beim Pumpenstrom, da Kermi – ebenso wie Professor Dr.-Ing. Hirschberg – empfiehlt, den Einsatz des „eccolution“-Systems generell im Rahmen einer Gesamtbetrachtung der Heizungsanlage zu sehen: „Die schrittweise Sanierung einer Einkreis-Anlage ist zwar möglich, schöpft aber nicht das volle Einsparpotenzial dieses Systems aus. Denn dazu gehört auch der Austausch der zentralen Heizkreis-Pumpen bzw. der Einbau von Hocheffizienzpumpen in den Etagenverteilungen“, so Hirschberg. Das bringt, nicht zuletzt aufgrund der auf 50 bis 60 Prozent verringerten umzuwälzenden Kreiswassermenge, bis zu 80 Prozent Energieeinsparung beim Pumpenstrom.

Einfacher Austausch

Das System „eccolution“ von Kermi ist für die Besitzer von Altbauten über die mögliche Energieeinsparung hinaus besonders interessant, weil es sich vergleichsweise einfach und zudem etagenweise im Austausch installieren lässt. Die Sanierungsinvestition amortisiert sich also zeitnah nicht nur für den Selbstnutzer, sondern über die schnellere Vermietbarkeit (aufgrund der verringerten Mietnebenkosten) auch im Objektgeschäft – vor allem Wohnungsbau-Gesellschaften mit einem großen, erst teilsanierten Altbestand in Regionen mit Wohnungsüberhang dürften davon profitieren.

Für das Fachhandwerk eröffnet sich in Zeiten stetig steigender Energiepreise gleichzeitig ein weiteres, interessantes Tätigkeitsfeld, bestätigt auch Professor Dr.-Ing. Hirschberg: „Mit dem neuen System wird dem Fachhandwerk eine Möglichkeit zur wirkungsvollen Sanierung von Einrohr-Anlagen im Bestand eröffnet. Hier liegt technisch wie energetisch noch sehr viel Potenzial brach, das jetzt aus ökonomischen wie ökologischen Gründen mit vergleichsweise geringem Aufwand gehoben werden kann.“

Fazit

Nach bisherigem Stand der Technik galten Einrohr-Heizungen als nicht sanierungsfähig und mussten im Sanierungsfall aufwändig zu Zweirohr-Systemen umgebaut werden. Das „eccolution“-System mit den variablen, bedarfsgesteuerten Bypass-Ventilen an den Heizkörpern im Austausch und den weiteren Systemkomponenten ist eine praxisgerechte Alternative, die Strangwassermenge dem tatsächlichen Wärmebedarf anzupassen und gleichzeitig die Regelgüte der Anlage deutlich zu verbessern: „Nach der Sanierung bietet die Einrohr-Anlage den vergleichbaren Komfort wie eine Zweirohr-Anlage“, hat beispielsweise Professor Dr.-Ing. Rainer Hirschberg (FH Aachen) in einer Studie dazu festgestellt.

Entscheidender aber ist zweifellos das energetische Einsparpotenzial, das bis zu 18 Prozent des Primärenergieeinsatzes für die Wärmeerzeugung betragen kann.

Zur Sanierung von Einrohr-Heizungsanlagen mit dem System „eccolution“

Auszüge und Anlehnungen an ein Interview in IKZ-Haustechnik 2011, 68

Was unterscheidet Einrohr- und Zweirohr-Heizkreise aus energetischer Sicht?

Bei Zweirohr-Anlagen sind die Heizkörper parallel geschaltet, werden also alle mit gleicher Vorlauftemperatur beaufschlagt. Bei Einrohr-Anlagen sind die Heizkörper in einer Reihe an einer Ringleitung montiert, sodass jeder aufeinanderfolgende Heizkörper mit abnehmender Vorlauftemperatur versorgt wird. Um auch einzelne Heizkörper in diesem Kreis betreiben zu können, sind die Heizkörper mit „Bypass-Ventilen“ angebunden, die immer einen konstanten Massestrom passieren lassen.

Was macht das „eccolution“-Ventil im Gegensatz zu Bypass-Ventilen denn wesentlich anders?

Zum einen reduziert das Ventil in Abhängigkeit von der Wärmeabnahme an den Heizkörpern den Massestrom. Zum anderen erhält das Ventil die ausgelegte Temperaturspreizung zwischen Vor- und Rücklauf – das sind die beiden unter energetischen Gesichtspunkten entscheidenden Punkte.

Welche Auswirkungen hat das?

Bisher muss in einer Einkreis-Anlage immer der volle Kreiswasservolumenstrom umgewälzt werden. Der Einsatz stromsparender drehzahl geregelter Pumpen – wie sie heute Stand der Technik sind – ist damit effektfrei. Anders sieht es bei einem Massenstrom aus, der sich analog zur Wärmeabnahme verändert. Unsere Simulationsrechnungen haben ergeben, dass sich durch die Temperaturdifferenzregelung des Einrohrkreises die umzuwälzende Kreiswassermenge im Jahr auf im Mittel 50 bis 60% reduziert. Es können also Hocheffizienzpumpen eingebaut werden. Deren Strombedarf liegt in der Folge um rund 80% niedriger.

Und das thermische Einsparpotenzial?

Das thermische Einsparpotenzial ergibt sich über die bedarfsgeführte Regelung der Kreiswassermenge aus der geringeren mittleren Belastung der Wärmeverteilung sowie durch die verbesserte Regelgüte der Heizkörper. Mit dem Einbau der „eccolution“-Ventile entspricht die im Übrigen der von Zweirohr-Heizkreisen bekannten, sodass zugleich ein deutlicher Komfortgewinn erzielt wird. In der Summe sinken die Aufwandszahlen bei der Wärmeübergabe nach DIN V 18599 bei Auslegung 70/55 °C von 1,205 auf 1,110; bei einer Spreizung im Heizkreis von 90/70 °C von 1,225 auf 1,135. Die relativen Ein-

sparungen beim Endenergieeinsatz betragen damit, je nach Wärmeerzeuger, bis zu 18%.

Ist der Austausch der vorhandenen Bypass-Ventile gegen das System des Herstellers inklusive Einbau einer neuen, drehzahl geregelten Pumpe optimal?

Die hier vorgestellte Innovation zur Sanierung ineffizienter Einrohr-Anlagen sollte auf jeden Fall im Zusammenhang des Gesamtsystems aus Wärmeerzeugung und Wärmeverteilung gesehen werden. Natürlich ist auch die schrittweise Sanierung ein erfolgversprechender Einstieg. Die größten Einspareffekte aber sind zu erzielen, wenn damit einhergehend auch die zentralen Heizkreis-Pumpen ausgetauscht bzw. die Etagenverteilungen mit Hocheffizienzpumpen ausgestattet werden. Abgerundet wird das Sanierungspaket – aufgrund der dann gewährleisteten, niedrigen Rücklauftemperaturen – schließlich durch einen Wärmeerzeuger mit Brennwerttechnik.

Verbessert sich der Komfort der bisherigen Einrohr-Heizungen?

Zumindest teilweise wurde diese Frage bereits im Zusammenhang mit dem thermischen Einsparpotenzial beantwortet: Durch die bedarfsgeführte Ventilsteuerung steigt die Regelgüte der Heizkörper um ein Vielfaches. Unabhängig von der Position im Heizkreis steht immer die Leistung zur Verfügung, die nach Auslegung gefordert ist – die von Einrohr-Anlagen bekannte Unterversorgung nachgeordneter Heizkörper gibt es nicht mehr. Nach der Sanierung bietet die Einrohr-Anlage also ohne aufwendige Umbauarbeiten einen vergleichbaren Komfort wie Zweirohr-Anlagen.

Wird die Wärmeverteilung mit Einrohr-Heizkreisen im Neubau damit wieder salonfähig?

Ganz klar: Nein. Mit dem neuen Ventil geht es ausschließlich darum, dem Fachhandwerk eine Möglichkeit zur wirkungsvollen Sanierung solcher Anlagen im Bestand zu eröffnen. Hier liegt technisch wie energetisch noch sehr viel Potenzial brach, das jetzt aus ökonomischen wie ökologischen Gründen mit vergleichsweise geringem Aufwand gehoben werden kann. Vor allem für größere Objekte dürfte dabei interessant sein, dass die Sanierung auch schrittweise – beispielsweise nach Etagen – erfolgen kann, um Investitionskosten strecken zu können. Alles andere ginge, selbst bei den aktuell wieder steigenden Rohstoff- und damit Rohmaterialpreisen, an der Realität vorbei.

Bund Heimat und Umwelt in Deutschland (BHU), Bonn

Energiewende im Fokus des Engagements

Mit den Auswirkungen der Energiewende auf die Kulturlandschaft u. a. stand ein hochaktuelles Thema im Mittelpunkt der Jahrestagung des Bund Heimat und Umwelt in Deutschland, die am 28. Mai 2011 im Internationalen Begegnungszentrum Kloster St. Marienthal in Ostritz b. Görlitz stattgefunden hat.

Mit der „St. Marienthaler Erklärung“ bekannte sich der BHU ausdrücklich zu der von der Bundesregierung beschlossenen Energiewende. Sie müsse zügig, aber zugleich umsichtig umgesetzt werden. Oberste Priorität müsse auch weiterhin das Energiesparen haben - es kann nicht Ziel einer neuen Energiepolitik sein, den schon heute zu hohen Verbrauch zur Grundlage für Zukunftsplanungen zu machen.

Unser Bedarf an Energie muss zukünftig immer stärker mit Erneuerbaren Energien gedeckt werden. Verstärkt sollte dabei Energie aus regionaler Produktion gefördert werden, da sie sowohl zur regionalen Wertschöpfung beiträgt als auch die kürzesten Transportwege hat. Neue Erzeugungs-, Verteilungs- und Speichersysteme werden erhebliche Veränderungen in unseren traditionsreichen und identitätsstiftenden Kulturlandschaften nach sich ziehen. Die Umsetzung der Energiewende muss von Anfang an im Bewusstsein des Wertes dieser Kulturlandschaften erfolgen, damit die benötigten neuen Anlagen und Leitungen landschaftsverträglich eingefügt werden können. Bürger-schaftliche Beteiligung am gesamten Planungsprozess ist un-

abdingbare Grundvoraussetzung, wenn die Energiewende gelingen soll. Der BHU und seine Landesverbände werden sich vor Ort dafür einsetzen, dass die Energiewende in diesem Sinne erfolgreich umgesetzt werden wird.

Dr. Klaus Töpfer, Vorsitzender der Ethikkommission der Bundesregierung für eine sichere Energieversorgung, dem die St. Marienthaler Erklärung nach der Versammlung vorgelegt wurde, unterstrich in seiner Stellungnahme die Bedeutung einer breitangelegten Bürgerbeteiligung angesichts solcher Herausforderungen: Nur so sei die Gestaltung der Energiewende als „Gemeinschaftswerk Zukunft“ möglich.

St. Marienthaler Erklärung Energiewende und Bürgerbeteiligung zur Sicherung unserer Kulturlandschaft: Die Wende jetzt gestalten!

Gewinnung und Verbrauch von Energie haben von je her maßgeblich den Wandel unserer Kulturlandschaften beeinflusst und werden dies auch weiterhin tun. Jetzt gilt es, diesen Wandel aktiv zu gestalten.

Der Bund Heimat und Umwelt begrüßt das Vorhaben von Bund und Ländern, ernsthaft und dauerhaft eine Energiewende so schnell wie möglich herbeizuführen. Erneuerbare Energien wie Biomasse, Solar-, Wind- und Wasserkraft können perspektivisch die Energieversorgung langfristig gewährleisten. Erneuerbare Energien sind unverzichtbare Grundlagen einer nachhaltigen Energiewirtschaft, die die Verantwortung der heute Handelnden gegenüber kommenden Generationen ernst nimmt.

Eine Verantwortung, die der BHU seit Jahrzehnten für die Bewahrung des kulturellen und natürlichen Erbes, aber auch für die aktive Zukunftsgestaltung einfordert.

Der Bund Heimat und Umwelt stellt fest: Die für die flächendeckende Nutzung der Erneuerbaren Energien notwendige Infrastruktur erfordert Eingriffe in Natur und Landschaft in vermutlich erheblichem Umfang, und damit auch in unsere in vielen Jahrhunderten gewachsenen Kulturlandschaft. Sie ist die Heimat vieler Menschen in unserem Land. Neue Windräder, Solaranlagen, Speicherkraftwerke und Leitungstrassen müssen errichtet werden, der Biomasseanbau wird intensiviert und bisherige Landnutzungsformen werden verdrängt.

Dieser Wandel in der Kulturlandschaft kann zu Unverständnis bis hin zur Ablehnung bei den Bürgern führen, die die notwendigen Veränderungen möglicherweise als Bedrohung ihrer vertrauten Heimat empfinden.

Energieeinsparung hat oberste Priorität: Je weniger Energie benötigt wird, umso geringer werden die Auswirkungen der Energiebereitstellung auf die Kulturlandschaft sein. Energiesparen ist daher immer auch Landschaftsschutz!

Der Bund Heimat und Umwelt fordert:

1. Bürgerinnen und Bürger müssen von Anfang an in die Diskussionen und Entscheidungen umfassend eingebunden werden: Sämtliche Aspekte der Energiewende müssen regional und lokal im Dialog mit dem Bürger erarbeitet und gemeinsam gestaltet werden. Die Bürger- und Heimatvereine sind aufgrund ihres engen lokalen Bezugs hier besonders geeignet und werden sich verantwortungsbewusst in die Planungen und Diskussionen einbringen.

2. Die öffentliche Vermittlung des Themas in allen seinen Facetten ist dringend geboten: Die bevorstehenden Veränderungen und Landschaftseingriffe müssen frühzeitig und konkret benannt werden. Historische Kulturlandschaften und sensible Bereiche bedürfen einer besonders sorgfältigen Betrachtung und Überplanung. Umweltschädliche Auswirkungen erneuerbarer Energien, wie z. B. Trinkwasserbelastung und Bodendegradierung durch intensiven Maisanbau, dürfen nicht verschwiegen, sondern müssen in den Abwägungs- und Entscheidungsprozess einbezogen werden.

3. Die Kompetenzbildung der Kommunen hinsichtlich ihrer Energieverantwortung muss gefördert werden: Denn die Energiewende findet auch lokal und regional statt. Um die Bürger und Bürgerinnen umfassend in die Planung einbeziehen zu kön-

nen, müssen ihre Kompetenzen gestärkt und kontinuierlich weiterentwickelt werden. Das Thema ist zudem in schulische und außerschulische Bildung zu integrieren. Eine wachsende Zahl von Kommunen hat sich bereits ihrer Verantwortung gestellt und beispielhafte Zukunftskonzepte entwickelt. Vielfach geschah dies in engem Dialog zwischen Politik, Verwaltung und Bürgerschaft. Die Bürger- und Heimatvereine stehen auch hier als Multiplikatoren und Partner für einen konstruktiven Dialog zur Verfügung.

4. Energie aus regionaler Produktion muss, wo wirtschaftlich sinnvoll, intensiver gefördert werden; sie sollte auch zur regionalen Wertschöpfung beitragen. Die Ausweitung des Angebots regional geeigneter Energiegewinnungsmöglichkeiten und der Ausbau ihrer Potentiale sollten durch weitere Forschung unterstützt werden. Zu prüfen ist auch, inwieweit historische Nutzungsformen, wie z. B. Brennholznutzung aus Heckenschnitt und Niederwaldwirtschaft, neue Aktualität gewinnen können. Hier können regionale Konzepte beispielgebend sein und zugleich regionale Identität erhalten. Regional- und Landesplanung sollten sich nach dem Gegenstromprinzip ergänzen und fördern.

5. Bürgerschaftliches Engagement muss aktiv gefördert werden: Bürger und Bürgerinnen, die heute ihre Verantwortung erkennen und aktiv handeln, sind anzuerkennen und zu unterstützen.

6. Die Gestalt unserer Umwelt liegt in unser aller Händen. Durch bewusstes und überlegtes Handeln von heute können die neuen Anlagen Teil einer attraktiven Kulturlandschaft von morgen werden. Es gilt, gemeinsam Heimat aktiv und nachhaltig zu gestalten. Daher erwarten wir von der Bundesregierung, die Energiewende auch auf europäischer Ebene voranzubringen.

7. Der Bund Heimat und Umwelt erwartet, dass die Bundesregierung in Abstimmung mit den Ländern und den Energieerzeugern Konzepte für eine Energiewende erarbeitet und die Bürgerinnen und Bürgern dabei einbezieht.

Der Bund Heimat und Umwelt mit seinen Landesverbänden stellt sich hier als wichtiger lokaler und regionaler Ansprechpartner zur Verfügung. Gemeinsam mit zahlreichen weiteren Organisationen des Natur-, Umwelt-, Kulturlandschafts- und Denkmalschutzes wollen wir den Verantwortlichen mit unserer Fachkompetenz und unseren Möglichkeiten zur Seite stehen und sind bereit, uns konkret in die Planungen einzubringen sowie uns an Pilot- und Modellverfahren aktiv zu beteiligen.

Eine fachübergreifende und vorausschauende Planung ist notwendig, um unsere wertvollen Kulturlandschaften vor einem überstürzten Ausbau Erneuerbarer Energien zu bewahren und die notwendige Akzeptanz in der Bevölkerung für den anstehenden Wandel zu finden.

Der Bund Heimat und Umwelt und seine Landesverbände stehen in dem Prozess der Energiewende als Moderatoren und Ansprechpartner zur Verfügung.

Bund Heimat und Umwelt in Deutschland (BHU), Bundesverband für Natur- und Denkmalschutz, Landschafts- und Brauchtumpflege e. V., Adenauerallee 68, 53113 Bonn, Telefon +49 228 224091, Fax +49 228 215503, Internet: www.bhu.de, E-Mail: bhu@bhu.de. Kontakt: Dr. Inge Gotzmann.

*Dokumentation,
Analyse, Entwicklung*

GuT

Gewerbemiete und Teileigentum

Die Energiewende – das herausragende umweltpolitische Thema dieser Legislaturperiode*

Rede zum Haushaltsgesetz 2012 vor dem Deutschen Bundestag am 22. November 2011

Herr Präsident!

Meine sehr geehrten Kolleginnen und Kollegen!

Auch ich möchte mich zunächst für die gute und konstruktive Zusammenarbeit bei Herrn Leutert, bei Herrn Beckmeyer, bei Herrn Kindler, bei Bernhard Schulte-Drüggelte und bei Herrn Thomae bedanken. Das ist eine gute, eine unterstützende Zusammenarbeit. Dass man hier auch Unterschiede darstellt, ist völlig in Ordnung, aber es gibt eben eine ganz konstruktive und sachliche Zusammenarbeit. Ich möchte mich dafür ehrlich bedanken, weil sie der Sache dient. Herzlichen Dank für die gute Kooperation an alle, an Opposition und Koalition in gleicher Weise!

Es ist schon vielfach die Energiewende als das herausragende Thema dieser Legislaturperiode angesprochen worden. Bis auf eine Fraktion ist sie von allen Fraktionen hier beschlossen worden. Es gibt aber noch andere Themen. Ich glaube, dass wir gemeinsam darauf achten sollten, dass auch der klassische Naturschutz und andere Themen in der Öffentlichkeit vorkommen. Die Biodiversität ist ebenfalls ein herausragendes Thema. Wir hatten gerade eine große Konferenz in Bonn zum Zusammenhang von Wasser, Ernährung und Energie. Also, es gibt auch noch andere Themen.

Weil wir aufeinander eingehen wollen, miteinander reden wollen, möchte ich natürlich auch auf die Energiewende als das ganz sicher herausragende umweltpolitische Thema dieser Legislaturperiode eingehen.

Herr Miersch, ich wollte Ihnen eigentlich ersparen, das Thema noch einmal in Erinnerung zu rufen; aber irgendwie zieht diese Peinlichkeit Sie immer an. Sie haben gesagt, Sie haben den Ausstieg, der Teil der Energiewende ist – es gibt einen Ausstieg und einen Einstieg –, durch Verträge mit den Energieversorgungsunternehmen beschlossen. Gerade darin besteht der Unterschied. Die Energiewende ist hier im Parlament durchgesetzt und beschlossen worden, und hier gehörte sie auch hin. Rot und Grün, Ihre beiden Fraktionen, haben einen Vertrag über den Ausstieg geschlossen, und das wird Sie immer begleiten. Das gehört ins Parlament; hier ist es beschlossen worden, und das ist auch richtig.

Ich will auf die weiteren Peinlichkeiten der vertraglichen Regelungen hier nicht weiter eingehen. Ich habe sie schon mehrfach erwähnt. Sie können gern immer wieder darauf zu sprechen kommen. Ich werde immer wieder darauf hinweisen, dass diese Energiewende im Parlament beschlossen worden ist. Die rot-grüne Energiewende ist durch einen Vertrag mit Betroffenen beschlossen worden.

Es mag ja sein, Herr Kelber, dass Sie sich immer noch damit beschäftigen. Sie können auch gerne noch längere Zeit in der Vergangenheit leben. Wir leben in der Gegenwart und für die Zukunft. Wir haben hier einen Ausstieg beschlossen. Es mag Ihnen schwerfallen, das zu akzeptieren. Wir haben diesen Ausstieg in einem anderen Verfahren beschlossen, eben nicht durch Vertrag, sondern durch Gesetz. Wir haben ihn auch erstmalig terminiert. Wir sind da übrigens weiter, als Sie jemals waren, auch was den Einstieg anbelangt. Damit haben Sie Probleme. Ihnen geht ein Thema verloren, wenn ich mir erlauben darf, das zu sagen. Ich suche immer: Wo ist eigentlich der Vorschlag der Opposition? Hat sie überhaupt eine Idee? Gibt es da auch eine Gestaltungsidee oder irgendetwas? Sie sind – eigentlich zu meinem Bedauern; das muss ich wirklich sagen – umwelt-

und energiepolitisch ziemlich blank, meine Damen und Herren von der Opposition. Sie sollten vielleicht auch ein bisschen an die Gestaltung denken.

Ich will Ihnen einen zweiten Unterschied zwischen unserer Energiewende und Ihrem Ausstieg darstellen. Dieser besteht in dem hier schon angesprochenen Thema des neuen nationalen Konsenses in Bezug auf die Endlagersuche. Wahrscheinlich ist Ihnen entgangen, dass ich vor zwei Wochen die Länder eingeladen habe und wir zusammengesessen haben. Das war übrigens das erste Zusammentreffen von Ländern und Bund seit über 30 Jahren. Das ist die Wirklichkeit.

Sie haben – das ist das zweite große Versagen, das Sie lange begleiten wird – parallel zu Ihrem Ausstieg ein Moratorium für die Erkundung beschlossen. Sie haben dezidiert gesagt: Wir suchen nicht nach einem Endlager. Wir verweigern uns der Aufgabe, strahlenden, hochradioaktiven Müll für Hunderttausende Jahre sicher zu entsorgen. Das schieben wir der nächsten Generation vor die Füße, weil es unbequem ist. – Das ist ein weiterer großer Unterschied zwischen unserer Energiewende und Ihrem Ausstieg. Sie haben sich weggeduckt, weil Ihnen die Aufgabe zu schwer war.

Wir haben gemeinsam – Bund und Länder – etwas erreicht. Es sind dadurch also alle Parteien beteiligt, auch die Linkspartei. Dieser Konsens wäre nicht möglich gewesen, wenn nicht der Ministerpräsident von Baden-Württemberg sein Land für die Erkundung geöffnet hätte. Das war eine wichtige Veränderung; gar keine Frage. Der bayerische Ministerpräsident hat die Position Bayerns verändert. Jetzt sind wir aus nationalem Verantwortungsbewusstsein zusammengekommen und haben gesagt: Die sicherstmögliche Entsorgung von hochradioaktiven Abfällen ist kein lokales und kein regionales Thema, auch kein Thema allein für Niedersachsen, sondern ein Thema, das in deutsche Verantwortung fällt, und zwar in die Verantwortung unserer Generation. Es wäre unmoralisch, den Müll ins Ausland zu schicken. Es wäre unmoralisch, das Problem der nächsten Generation ungelöst vor die Füße zu schieben. Wir haben jetzt in Deutschland den sichersten Ort zu suchen, und wir werden das Problem in nationaler Verantwortung und – wie zugesichert mit Bürgerbeteiligung – in transparenter Weise lösen. Ich bin für diese parteiübergreifende Bereitschaft zur Übernahme von Verantwortung sehr dankbar. Vielleicht bringen auch Sie sich konstruktiv ein und begleiten das Ganze nicht nur destruktiv. Machen Sie mit bei einem Verantwortungs- und Sicherheitskonsens für Deutschland. Dazu lade ich Sie ein; es liegt in unserer Verantwortung.

Ich komme zu weiteren Elementen der Energiewende, die wir nun konkret vollziehen. Sie ist beschlossen worden. Mit diesem Beschluss ist die Energiewende aber noch nicht vollzogen, sondern erst eröffnet worden. Die Gesellschaft befindet sich in einem Aufbruch. Die Basis, die Kommunen, die Ingenieure, die Hochschulen, die Universitäten, die Unternehmen – sie alle machen mit. Auch hier lade ich Sie ein: Machen Sie ebenfalls mit. Sonst stehen Sie weiter außen vor.

Herr Kelber, ich sage Ihnen einfach, was wir machen und wo Sie auch etwas tun könnten. Ich komme nämlich zu den zwei Säulen der Energiepolitik: der Energieeffizienz und den erneuerbaren Energien.

Im Bereich der Energieeffizienz gibt es zwei herausragende Themen.

*) Titel der Redaktion GuT

Das eine ist die Gebäudesanierung. Hier im Bundestag ist Folgendes beschlossen worden:

Erstens. 1,5 Milliarden Euro für das KfW-Programm – mehr als Sie je beschlossen haben, mehr als wir in der Koalition beschlossen haben –, und zwar nicht als Konjunkturprogramm, sondern dauerhaft für Deutschland. Das ist die Politik von CDU/CSU und FDP.

Zweitens. Der Wiedereinstieg in die steuerliche Förderung von energetischen Sanierungen – ein wirksames Instrument, hier im Hohen Hause beschlossen worden, verweigert von den Ländern, die von SPD und Grünen regiert werden. Mit welchem Argument? Sie sagen: Das ist ja gut und schön; aber wir wollen für energetische Sanierung, für Klimaschutz nichts bezahlen. Das ist Ihre Position. Reden Sie doch einmal mit den Ländern, in denen SPD und Grüne regieren. Oder haben Sie bei denen nichts zu sagen? Setzen Sie sich doch einmal bei Ihren eigenen Leuten dafür ein, dass sie etwas machen. Hier klopfen Sie große Sprüche, und in Ihren eigenen Ländern wird die Durchführung einer solchen Politik verweigert.

Heute Abend hat der Vermittlungsausschuss getagt, und schon wieder haben die von SPD und Grünen regierten Länder gesagt: Nein, wenn wir etwas bezahlen müssen, ist für uns das Ende von Umweltschutz erreicht. Das ist unglaublich, das ist peinlich, was SPD und Grüne sich hier leisten. So geht das nicht weiter. Sie müssen jetzt auch einmal zeigen, ob Sie wirklich etwas zu sagen haben oder hier nur Sprüche klopfen!

Blieben wir bei der Energieeffizienz. Energieeffizienz ist die intelligenteste Form der Energiepolitik. Darum stellen wir sie in den Vordergrund. Darum haben wir in unserem Energiekonzept eine Reduzierung von 20 Prozent verabredet. Darum unterstützt die Koalition die Vorschläge von EU-Kommissar Oettinger, europaweit bis 2020 20 Prozent Energieeffizienz zu realisieren.

Das werden wir – darüber sind sich der Bundeswirtschaftsminister, die Bundesregierung und der Bundesumweltminister einig – natürlich nur mit der verbindlichen Zielsetzung durchsetzen können, jedes Jahr 1,5 Prozent Energie zu reduzieren. Das ist die Politik, die wir betreiben werden. Ich lade Sie ein, bei der Durchsetzung dieser erstmals verbindlichen Reduzierungsziele mitzumachen. Wir werden die entsprechenden nationalen Maßnahmen hier im Parlament noch beschließen. Es liegt nämlich in unserem Interesse, die intelligenteste Form der Energiepolitik voranzutreiben. Wir sind das Land der Effizienztechnologien. Darum werden wir sie durchsetzen. Wir wollen sie auch europaweit realisieren.

Wir haben oft über die erneuerbaren Energien gesprochen. Ich will Ihnen ein paar Fakten nennen, weil es gerade ein bisschen durcheinandergeht.

Erstes Faktum: Das neue EEG, so wie wir es gegen Ihren Widerstand beschlossen haben, wirkt kostensenkend. Es ist erfolgreich. Wir haben einen dynamischen Ausbau der erneuerbaren Energien, und wir haben Preisstabilität. Das haben wir immer gegen Sie durchgesetzt.

2008, ein Jahr vor meinem Amtsantritt, war die kleine Dachanlage für Photovoltaik noch mit 46 Cent überfördert. Es war

eine Überförderung, die mein Vorgänger hier durchgesetzt hatte. Inzwischen sind wir bei 24 Cent. Es wird wieder 15 Prozent Degression geben, weil wir ein neues System eingeführt haben. Damit wird die Photovoltaik bald zu einem der Kostensenker gehören. Sie war einmal Kostentreiber und kurz davor, die Akzeptanz zu verlieren. Wir haben das Ganze gedreht, indem wir eine vernünftige, intelligente Förderpolitik auf den Weg gebracht haben, eine Politik mit mehr Marktorientierung, die zum Erfolg führt.

Die Stromversorgung in Deutschland ist sicher, sie bleibt sicher, und sie muss sicher sein, und zwar zu jeder Stunde im Jahr. Wir haben einen Kapazitätspuffer. Ebenso gibt es übrigens bei der EEG-Umlage einen Kostenpuffer, einen Sicherheitspuffer. All das ist konservativ berechnet.

Das Strompreinsniveau ist stabil. Wir haben zurzeit sogar etwas niedrigere Börsenpreise am Spotmarkt als vor der Energiewende. Alle, die behauptet haben, die Netze kollabierten und die Preise explodierten, sind durch die Realität widerlegt worden. Es ist unsere Energiewende, die erfolgreich ist; wir werden hier weitermachen.

Das gilt auch für das Kreislaufwirtschaftsgesetz, dem die von SPD und Grünen regierten Länder am Freitag hoffentlich zustimmen. Alle kommunalen Spitzenverbände, die kommunale Basis in Deutschland, haben zugestimmt; die SPD und die Grünen sind schon wieder dabei, sich vom Acker zu machen. Sie müssen einmal Farbe bekennen, wenn es darum geht, Recycling und Klimaschutz zu realisieren.

Wir werden das Erneuerbaren-Energien-Wärmegegesetz, die KWK-Förderung und ein nationales Ressourceneffizienzprogramm auf den Weg bringen. Wenn Sie tatsächlich nach Durban kommen sollten – ich habe gerade mit Freude zur Kenntnis genommen, dass wir gemeinsam dort sein werden –, dann reden Sie vielleicht einmal mit den Vertretern anderer Länder. Dann werden Sie etwas feststellen, was ich weder mir noch dieser Koalition ans Revers hefte – die Regierungen unseres Landes haben das über Legislaturperioden hinweg gemeinsam aufgebaut, angefangen bei Klaus Töpfer bis hin zu Sigmar Gabriel und bis in die heutige Zeit –: Deutschland steht für eine glaubwürdige Klimaschutzpolitik. Wir sind nicht die, die im Ausland nur reden und im Innern nicht handeln. Vielmehr setzen wir die internationalen Verpflichtungen, die wir im Ausland verlangen – sie sind unser Ziel –, im Inland um. Das ist die Basis der Glaubwürdigkeit unserer internationalen Klimapolitik. Dafür sind wir anerkannt; das wird auch so weitergehen. Es ist gut so, dass das deutsche Konsenspolitik ist, dass es zum Konsens deutscher Politik zählt, internationale Klimaschutzpolitik zu betreiben.

Insofern kann man sagen: Umweltpolitik, Energiepolitik und Klimapolitik sind dank des Bemühens vieler endlich im Zentrum der deutschen und internationalen Politik angekommen. Das ist gut; denn es geht darum, eine Lebens- und Wirtschaftsweise zu entwickeln, die sich zu Wachstum und Fortschritt bekennt, ohne die Lebensgrundlagen der nächsten Generationen aufzuzehren. Das ist die konkrete Vision, an der wir arbeiten. Wir kommen ihr immer ein bisschen näher, auch mit Ihrer Unterstützung.

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!



Prewest Verlag Pressedienste Medien und Kultur GmbH
Postfach 30 13 45 · 53193 Bonn

Bundeskanzlerin Dr. Angela Merkel, Berlin

Inbetriebnahme der Nord Stream-Pipeline

Rede am 8. November 2011 in Lubmin

Sehr geehrter Herr Präsident Medwedew,
sehr geehrter Herr Premierminister Fillon,
sehr geehrter Herr Ministerpräsident Rutte,
lieber Herr Kommissar Günther Oettinger,
sehr geehrter Herr Ministerpräsident Sattering,
sehr geehrter Herr Bundeskanzler Schröder,
lieber Michael Glos,
sehr geehrte Vertreter der Gasversorgungsunternehmen,
werte Gäste dieser Veranstaltung,

es ist uns eine große Ehre, heute hier in Lubmin, im Lande Mecklenburg-Vorpommern, in der Bundesrepublik Deutschland und – wenn ich das hinzufügen darf – in meiner politischen Heimat dieses strategische Projekt vollziehen zu können. Dieses Projekt ist beispielhaft für die Kooperation zwischen Russland und der Europäischen Union, und das auf einem Gebiet, das eine wesentliche Voraussetzung für funktionierende Wirtschaftsnationen bedeutet, nämlich auf dem Gebiet der Energieversorgung. Wir zeigen mit diesem Projekt und durch die Anwesenheit so vieler Vertreter europäischer Länder, dass wir auf eine sichere, auf eine belastbare Partnerschaft mit Russland in der Zukunft setzen. Ich glaube, dieses Projekt ist ein herausragendes Beispiel dafür.

Herr Warnig, Nord Stream setzt in der Tat neue Maßstäbe in der europäischen Energiepartnerschaft. Es ist außerdem – das haben wir uns ja in dem Film soeben anschauen können – eines der größten Energieinfrastrukturprojekte unserer Zeit. Ob Projektierung oder Logistik, ob Fertigung der Rohre oder ihre Installation in der Ostsee – höchste technologische Ansprüche wurden gestellt und erfüllt. Auch strenge Umweltkriterien wurden eingehalten. Die Bauarbeiten sind erstaunlich schnell vorgekommen – manch widrigen Bedingungen sowohl beim Wetter als auch bei den Genehmigungsverfahren zum Trotz. Ein 1224 Kilometer langes Teilstück des Gesamtprojekts kann heute mit dem ersten Leitungsstrang in Betrieb genommen werden. Das ist eine bemerkenswerte Leistung, für die auch ich allen Beteiligten ganz herzlich danken möchte.

Sie haben mit diesem Projekt eine große Verantwortung übernommen – in technischer Hinsicht, aber auch mit Blick auf die vielfältigen und berechtigten Interessen aller Ostsee-Anrainerstaaten. Ich glaube, sagen zu können: Es gab auch eine gute Kooperation zwischen Politik und Wirtschaft. Es ist Nord Stream in Zusammenarbeit mit den Genehmigungsbehörden gelungen, ausgewogene Lösungen zu finden. Es zeigt sich damit, dass die Wirtschaft in der Lage ist, komplexe Großprojekte auch im 21. Jahrhundert verantwortungsbewusst zu realisieren. Denn bei aller politischen Unterstützung muss man sagen, dass Nord

Stream ein Wirtschaftsprojekt ist und deshalb die unternehmerische Verantwortung bei der Wirtschaft liegt, die in herausragender Weise wahrgenommen wird. Wir haben als Politiker natürlich Interesse an einer verlässlichen Energieversorgung. Die Nord Stream-Pipeline, deren zweiter Leitungsstrang jetzt ja auch gebaut wird, ist dafür ein Beispiel. 55 Milliarden Kubikmeter Gas – man sieht, welch hohen Anteil das Projekt an der europäischen Gasversorgung hat. Günther Oettinger hat auf die Zahlen hingewiesen.

Wenn wir über Versorgungssicherheit sprechen, dann sprechen wir natürlich auch immer über das Thema Diversifizierung. Trotz aller Diversifizierung ist Russland einer der herausragenden Partner der europäischen Energieversorgung. Die Bezugsquellen müssen sicher sein. Auch die Nachfrage aus Europa ist natürlich eine sichere, denn wir setzen auf eine vernünftige wirtschaftliche Entwicklung unseres Kontinents. Insofern werden wir auf Jahrzehnte hinaus eng miteinander verbunden sein.

So kann man sagen: Die Abnehmerländer und Russland profitieren gleichermaßen von der Pipeline. Sie ist Ausdruck einer Kooperation, die auf Dauer angelegt ist und die große wirtschaftliche Chancen bietet. Deshalb möchte ich noch einmal allen Vätern und Müttern dieses europäischen Projekts danken: Den Investoren, den Genehmigungsbehörden, denen, die das Vorhaben politisch unterstützt haben, und auch den Fachkräften, die Höchsttechnologie zum Einsatz gebracht haben. Ich wünsche Ihnen und uns allen, dass die Arbeiten gut voranschreiten und auch der zweite Leitungsstrang bald erfolgreich in Betrieb genommen werden kann. – Die Gasmoleküle werden sich schon anständig bewegen, denke ich; dafür wurde Vorsorge getroffen. – Dann wird Nord Stream seinen Teil dazu beitragen, dass Europa auch in Zukunft über eine sichere Gasversorgung verfügt.

Nord Stream wird dem Ziel dienen, die schon angelegte Energiepartnerschaft zwischen Russland und Europa fortzusetzen. Wir werden zwar sicherlich noch manche Diskussion haben – das dritte EU-Energiebinnenmarktpaket ist nicht für jedermann außerhalb Europas sofort verständlich. Ich denke aber, auch das werden wir noch schaffen. Und, lieber Günther Oettinger, das, was wir anderen nicht erklären können, müssen wir dann vielleicht auch bei uns ändern; denn verständlich machen müssen wir uns durchaus.

In diesem Sinne: Auf immer konstruktive, freundschaftliche, partnerschaftliche Zusammenarbeit und herzlichen Dank all denen, die dieses Hochtechnologieprojekt realisiert haben.

Energie Wirtschaft Immobilien 2010/2011

Richtungen, Königswege, Umwege, Irrwege, Sackgassen

Gebäudesanierungspläne der Regierung Mieterbund warnt vor Lockerung des Mietrechts (30. 9. 2010)

Der Deutsche Mieterbund hat die Bundesregierung gewarnt, im Zuge der umstrittenen Gebäudesanierungspläne die Möglichkeiten für Mieterhöhungen allgemein zu lockern. „Das wäre sozial nicht vertretbar“, sagte der Präsident des Deutschen Mieterbundes, Franz-Georg Rips, der „Augsburger Allgemeinen“ (Donnerstagsausgabe v. 30. 9. 2010).

Der Mieterbundchef drohte zugleich mit scharfen Protesten, falls die Mieter die Hauptlast bei der geplanten Wärmedämmungs-Offensive tragen sollten. „Eines ist klar: Wir sind ein starker Verband mit drei Millionen Mitgliedern“, sagte er. Rips betonte, die von Bundeskanzlerin Angela Merkel (CDU) angeordneten neuen Spielräume für Mieterhöhungen würden die Mieter mit weit über 180 Euro im Monat belasten, welchen bei den Heizkosten Entlastungen von lediglich 50 bis 70 Euro im Monat gegenüber stünden. „Das verletzt das faire Gebot der

Warmmietenneutralität, wonach die Miete nur um den Betrag erhöht wird, der durch niedrigere Heizkosten eingespart werden kann“, sagte Rips. „Wenn man das, was die Kanzlerin gesagt hat, zu Ende denkt, würde dies den Großteil der Mieter treffen“, betonte der Mieterbundchef. Unterstützung erhält der Mieterbund auch aus der CSU. Der wirtschaftspolitische Sprecher der CSU-Landesgruppe im Bundestag, Georg Nüßlein, forderte „einen fairen Interessenausgleich“ im Zuge der Neuregelung: „Das bedeutet gerade nicht, dass die Mieter vollumfänglich die Kosten für die Wertsteigerung des Gebäudes zu tragen hätten“, sagte er. Es geht auch nicht an, „dass bei energetischen Gebäudesanierungen der eine investiert und der andere profitiert“ (dapd)

Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen Pressemitteilung vom 30. 9. 2010

Angstkampagne gegen Mieter Bürger sollen CO₂-Gebäudesanierung mit Mietsteigerungen bezahlen

Die Bundesregierung verdirbt mit einer Angstkampagne und unsachgerechten Weichenstellungen das Klima für die Zukunftsaufgabe der energetischen Gebäudesanierung. Die Ankündigung von Kanzlerin Merkel, die falschen Berechnungen aus dem Bauministerium, sowie der Kürzung der Förderung schaden dem Klima, den Mietern und der Glaubwürdigkeit der Bundesregierung. Und das, obwohl die energetische Gebäudesanierung sogar nach Kanzlerin Merkels eigenen Worten die eigentliche Schlüsselaufgabe für den Klimaschutz ist. In der Tat können hier durch Dämmung, kluge Heizsysteme und weitere effizienzsteigernde Sanierungsmaßnahmen hier über ein Drittel der gesamten CO₂-Emissionen eingespart werden. Die Regierung tut aber einiges, um das zu verhindern.

Mieterhöhung und Veränderungen im Mietrecht angekündigt

Im Rahmen der Diskussion um das Energiekonzept der Bundesregierung verkündete Kanzlerin Merkel, dass die Bundesregierung plane, die Investitionsfreude der Gebäudebesitzer in energetische Sanierung mit Veränderungen im Mietrecht zu fördern. Es kam zum Ausdruck, dass damit die Erhöhung der Modernisierungumlage gemeint ist. Mieterverbände schreien zu Recht auf. Veränderungen an Wohngebäuden, die die Energieeffizienz stärken, wirken ja ohnehin mietsteigernd. Mietmindernd wirken die damit eingesparten Energiekosten und erhaltenen Förderungen. Hier kommt es auf effiziente Sanierungen an. Die bereits recht ausgeprägten Umlagemöglichkeiten auf die Miete will Kanzlerin Merkel einseitig zulasten der Mieter weiter erhöhen. Gleichzeitig wird die Effizienz der Sanierungsmaßnahmen ausgehöhlt. Das ist inakzeptabel.

Horrorzahlen rechnen Gebäudesanierung kaputt

Bereits zwei Wochen vor dem Kabinettsbeschluss zum Energiekonzept der Bundesregierung hatte Minister Ramsauer mit Hilfe von falschen Zahlen über die erwarteten Kosten der energetischen Gebäudesanierung Angst und Schrecken verbreitet und den Gebäudeteil des Energiekonzeptes damit stark verwässert.

Förderung massiv gekürzt – Regierungsbeitrag schrumpft zusammen

Ganz nebenbei stiehlt sich die Regierung aus der Verantwortung, in dem sie das klimawirksame und konjunkturbelebende KfW-Gebäudesanierungsprogramm nach Äußerungen des Parlamentarischen Staatssekretärs des Bundesbauministeriums (BMVBS) im Bauausschuss um noch mal über ein Drittel eindampft (2009 2,2 Mrd. Euro, 2010 1,5 Mrd. Euro, 2011 maximal 940 Mio. Euro). Dabei ist dieses Programm ein Schlüssel, um enorme Mietpreissteigerungen zu verhindern, denn Förderungen dürfen nicht auf die Miete umgelegt werden.

Wir Grünen fordern: Schluss mit der Angstkampagne – Planungssicherheit und ausreichende Förderung für die Hausbesitzer, Sicherheit und bezahlbare Mieten für die Mieter. Sonst

versenkt die Regierung nicht nur den Klimaschutz im Gebäudereich sondern das Vertrauen der Mieter in kalkulierbare und bezahlbare Mieten gleich mit.

Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen Pressemitteilung vom 4. 10. 2010

Energetische Gebäudebeschaffenheit in ortsübliche Vergleichsmiete einfließen lassen

Zum Vorschlag des Präsidenten des Deutschen Mieterbundes Franz-Georg Rips, den Wert einer energetisch modernisierten Wohnung in der ortsüblichen Vergleichsmiete zu berücksichtigen, erklärt Daniela Wagner, Sprecherin für Wohnungspolitik:

Wir begrüßen die Idee eines Energie-Mietspiegels, da dadurch energetische Sanierungen refinanziert und Mieter vor unberechenbaren Mietsteigerungen geschützt werden können. Allerdings bleibt zu beachten, dass die Erstellung eines „ökologischen Mietspiegels“ moderate Kostensteigerungen der Kommunen von 5000 Euro für kleinere Städte und 15.000 Euro für Großstädte gegenüber einem einfachen qualifizierten Mietspiegel verursachen kann.

Angesichts der desolaten Finanzsituation der Kommunen und den notwendigen Haushaltseinsparungen, schlagen wir vor, bereits bei der Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete die energetische Gebäudebeschaffenheit als Vergleichsvariable aufzunehmen. Die dafür notwendigen Informationen können durch den Energieausweis nachgewiesen werden. Dieser ist durch die EU-Gebäuderichtlinie (2010/31/EU) ab 2013 für alle Gebäude vorgeschrieben. Eine Anhebung der Modernisierungumlage kommt nicht in Frage, denn die Lasten der energetischen Gebäudesanierung kann man nicht vorrangig auf die Mieter abladen.

Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen Pressemitteilung vom 8. 10. 2010

Sozialgerechte und klimafreundliche energetische Sanierungen sind machbar

Zu den Meldungen über eine Reform der Mietrechte zu Ungunsten der Mieterinnen und Mietern erklärt Daniela Wagner, Sprecherin für Wohnungspolitik:

Die Bestrebungen der FDP, das Mietminderungsrecht einzuschränken, müssen gestoppt werden. Mit dem Instrument der Mietminderung wird ein Ausgleich für die eingeschränkte Nutzung der Mietsache, beispielsweise durch Bauarbeiten an der Wohnung, geschaffen. Außerdem führt es erfahrungsgemäß zu einer Beschleunigung der Arbeiten. Das Mietminderungsrecht ist ein zentrales Instrument des sozial ausgewogenen Mietrechts und muss erhalten werden.

Bereits heute können Maßnahmen, die gesetzlich vorgeschrieben sind, von den Mieterinnen und Mietern nicht abgelehnt werden, das heißt Härtefälle dürfen hier nicht geltend gemacht werden. Wir wollen energetische Sanierungen befördern und dennoch den Mieterinnen und Mietern bezahlbare Wohnungen erhalten. Dazu bedarf es einer besonnenen mietrechtlichen und wohnungspolitischen Herangehensweise. Die Forderungen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft einfach zu übernehmen, reicht für diese komplexe Herausforderung nicht aus.

SPD-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 8. 10. 2010

Regierungspläne bedeuten unnoetige Einschränkungen von Mieterrechten

Zu den Plänen der Bundesregierung, Rechte von Mietern bei energetischer Sanierung ihrer Wohnung einzuschränken, erklären die rechtspolitische Sprecherin Christine Lambrecht

und der stellvertretende Sprecher der Arbeitsgruppe Verkehr, Bau und Stadtentwicklung der SPD-Bundestagsfraktion Soeren Bartol:

Das Mietminderungsrecht ist das Mittel von Mietern, ihre Vermieter zu zügiger Modernisierung anzuhalten. Eine Streichung dieses Rechts würde Mieter nur unnötig langen Baumaßnahmen aussetzen. Das wäre eine unangemessene Benachteiligung. Vermieter haben Vorteile von energetischer Sanierung. Sie können unter anderem die Kosten über die Jahre auf Mieter umlegen. Innerhalb der Sanierungsphase ist die Tauglichkeit der Mietwohnung jedoch eingeschränkt, deshalb müssen Vermieter Mietminderungen in Kauf nehmen.

Sonderregelungen für Mietminderung im Falle energetischer Gebäudesanierung sind zudem in der Realität nicht umzusetzen. Grundlegende Modernisierungen bestehen aus einem Mix aus Instandhaltung, energetischer Sanierung und sonstiger Sanierung. Die Pläne der Bundesregierung würden eine Welle an Klagen vor unseren ohnehin überlasteten Gerichten auslösen.

Die aus Kreisen der CDU vorgeschlagene Frist von drei Monaten, in denen Mieter die Miete bei energetischer Modernisierung nicht mindern können sollen, sind ein willkürlich gewählter Zeitraum. Je nach Art der Sanierungsmaßnahmen kann auch diese Zeit unverhältnismäßig lang sein und eine nicht zu akzeptierende Härte für Mieter.

Das bestehende Mietrecht hat sich bewährt, es ist gerecht und sozial ausgewogen. Dies gilt auch bei Maßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung. Es gibt keinen Grund, an den bestehenden Regelungen zu rütteln.

Presseberichten zufolge plant das Bundesjustizministerium, Mietern das Recht zu nehmen, ihre Miete bei Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen zur energetischen Sanierung zu kürzen.

CDU/CSU-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 27. 1. 2011

100 Prozent Erneuerbare ist unrealistisch Zuverlässige Stromversorgung zu vertretbaren Preisen gewährleisten

Gestern hat der Vorsitzende des Sachverständigenrates für Umweltfragen (SRU), Prof. Dr. Faulstich, Bundesumweltminister Dr. Norbert Röttgen das Sondergutachten „Wege zur 100% Erneuerbaren Stromversorgung“ überreicht. Dazu erklärt der Koordinator für Energiepolitik der CDU/CSU-Bundestagsfraktion Thomas Bareiß:

„Das Sondergutachten identifiziert die entscheidenden Herausforderungen für den Ausbau erneuerbarer Energien. Nur mit einer Steigerung der Energieeffizienz und einem konsequenten Ausbau von Netzen und Stromspeichern ist der Einstieg in das regenerative Zeitalter überhaupt zu schaffen.

Trotzdem: Ein 100-prozentiger Umstieg auf eine auf regenerativen Energien beruhende Stromversorgung erscheint unrealistisch. Denn das Energiekonzept der Bundesregierung setzt bereits sehr ehrgeizige Ziele. Es steuert auf einen massiv steigenden Anteil der erneuerbaren Energien am Bruttostromverbrauch hin: 35 Prozent bis 2020 und 80 Prozent bis 2050. Schon heute ist Deutschland Vorreiter bei der Nutzung regenerativer Energien und alternativer Energietechnik. Das ist erfreulich und richtig. Dennoch ist der künftige Ausbau der Erneuerbaren eng mit der Frage verknüpft, wie eine zuverlässige Stromversorgung zu vertretbaren Preisen gewährleistet werden kann. Weder dürfen wir die Verbraucher überfordern, noch dürfen wir die für den Industriestandort Deutschland so wichtigen Unternehmen beeinträchtigen. Die Sicherung unserer Arbeitsplätze und unserer Wirtschaftskraft muss Priorität bleiben.

Es hat keinen Sinn, Ziele fortwährend neu zu erfinden. Die aktuellen Herausforderungen eines Umstiegs auf erneuerbare Energien sollten Schritt für Schritt angegangen werden. Bei-

spielsweise hinken wir beim erforderlichen Aus- und Umbau der Netztrassen bereits heute hinterher. Zudem setzt die Nutzung Erneuerbarer große Speicherkapazitäten und umfangreiche Speicherdauer voraus. Auch hier stehen wir noch am Anfang. Entscheidend wird sein, den von uns im Energiekonzept aufgezeigten Fahrplan in das regenerative Zeitalter kostengünstig, sicher und zeitnah umzusetzen. Ansonsten verlieren wir die Akzeptanz der Bürger beim Umstieg auf die Erneuerbaren.

So zeigen Umfragen, dass vor zwei Jahren die Nutzung erneuerbarer Energien noch auf große Zustimmung traf: Etwa 80 Prozent der Stromverbraucher waren bereit, für regenerativen Strom auch mehr zu zahlen. Diese Zustimmung schrumpfte innerhalb von zwei Jahren auf lediglich 40 Prozent. Deshalb stehen wir in der Verantwortung, wieder mehr Akzeptanz für die Nutzung erneuerbarer Energien zu erreichen. Ein überehrgeliger und zu rascher Ausbau der Erneuerbaren setzte für dieses Ziel das falsche Signal.“

weitere Leseempfehlung der Redaktion

Rechtsanwalt Dr. Thomas Rieger, München,
in ZRP 2011, 154:

Zwischenruf Förderpolitik mit Stell- und Daumenschrauben? Eine Bemerkung zur energetischen Gebäudesanierung nach „Fukushima“

CDU/CSU-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 18. 3. 2011

Kommunen als dezentrale Energieerzeuger stärken Abhängigkeit von teuren Atomstromimporten aus dem Ausland ist für uns keine Alternative

Nach den Ereignissen von Fukushima werden alle deutschen Kernkraftwerke erneut umfassend auf ihre Sicherheit überprüft. Zur Diskussion über das Moratorium und die Auswirkungen der Energiepolitik auf die Kommunen erklärt der kommunalpolitische Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Peter Götz:

Wenn in einem Land mit hohen Sicherheitsanforderungen wie Japan etwas für unmöglich gehaltenes eingetreten ist, dann müssen wir daraus bei der Beurteilung auch extrem unwahrscheinlich gehaltener Ereignisse lernen. Mit diesem Wissen wollen wir die Sicherheitssysteme aller deutschen Kernkraftwerke noch einmal genau prüfen und nötigenfalls Konsequenzen ziehen.

Der von SPD und Grünen im Bundestag zur Schau getragene Energie-Aktionismus führt hingegen in eine energiepolitische Sackgasse und blendet andere Risikopotenziale völlig aus. Schließlich sind Aspekte wie Versorgungssicherheit und bezahlbare Energiepreise für ein hochentwickeltes Land wie Deutschland wichtige Faktoren.

Zum besseren Verständnis für diese Zusammenhänge empfiehlt sich der Opposition ein lokaler Blickwinkel. Die Interessenslage der Kommunen zeigt die Komplexität der Energiepolitik in recht konkreter Form. So hat unbestritten auch für die Kommunen die Sicherheit ihrer Bürger absoluten Vorrang. Aber als Träger der Daseinsvorsorge für die Menschen sind die Städte, Gemeinden und Kreise auch auf zuverlässig vorhandenen Strom und stabile Preise angewiesen. Das ist für den Betrieb kommunaler Einrichtungen wie Schulen, Kitas, Krankenhäuser, Wasserver- und Entsorgung, Schwimmbäder, Straßenbeleuchtung, Kultureinrichtungen, Abfallwirtschaft usw. unerlässlich. Die von der Opposition indirekt geforderte Abhängigkeit von teuren Atomstromimporten aus dem Ausland ist für uns keine Alternative.

Viele Kommunen und ihre Stadtwerke sind zugleich selbst Stromproduzenten. Sie benötigen für ihre Investitionen einen fundierten und verlässlichen Kurs. Das Moratorium ist ein transparenter Faktencheck, der für das zukünftige politische Han-

deln eine wichtige und nachvollziehbare Grundlage bilden wird. Dieser Faktencheck ist auch eine Chance für den Einstieg in einen gesamtgesellschaftlichen Energiekonsens.

Dieser Konsens muss wiederum auch vor Ort zum Tragen kommen. Den Kommunen kommt im Rahmen ihrer örtlichen Planungshoheit eine Schlüsselfunktion für den Ausbau der Infrastruktur zu. Dieser Infrastrukturausbau ist vor dem Hintergrund der im Energiekonzept der Bundesregierung angelegten Wende hin zu erneuerbaren Energien unerlässlich. Deshalb ist es richtig, die Kommunen frühzeitig auf dem Weg zu einem gesamtgesellschaftlichen Energiekonsens zu beteiligen.“

Hintergrund:

Das Atomgesetz erlaubt, bei einem Gefahrenverdacht die einstweilige Betriebseinstellung anzuordnen. Die Verantwortung für die Bürgerinnen und Bürger zwingt sogar dazu. Ein derartiger Verdacht ist gegeben, wenn sich wegen begründeter Unsicherheiten im Rahmen der Risikovorsorge Schadensmöglichkeiten nicht völlig ausschließen lassen.

CDU/CSU-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 6. 4. 2011

Neues KfW-Förderangebot für energieeffiziente Stadtbeleuchtung Investitionen müssen klar definierte energetische Standards umsetzen

Die KfW hat ein neues Förderangebot für günstige Finanzierungen energieeffizienter kommunaler Beleuchtungen gestartet (Programm-Nr. 215 für Kommunen und Nr. 216 für kommunale Unternehmen). Dazu erklärt der kommunalpolitische Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Peter Götz:

„Das Programm fördert mit günstigen Zinssätzen Investitionen in eine energieeffiziente kommunale Stadtbeleuchtung inklusive Planungs-, Beratungs- und Sachverständigenkosten für die Bestandsanalyse und das dazugehörige Umsetzungskonzept. Neben der Nachrüstung und dem Neubau im Bereich der Straßenbeleuchtung umfasst das Programm auch die Nachrüstung der Beleuchtung von Parkplätzen, Parkhäusern, Tiefgaragen und öffentlichen Freiflächen. Die Investitionen müssen klar definierte energetische Standards umsetzen. Ziel ist das Erreichen eines Mindestwerts für die Energieeinsparung.“

Hintergrund:

Das Förderangebot richtet sich an kommunale Gebietskörperschaften, rechtlich unselbstständige Eigenbetriebe einer kommunalen Gebietskörperschaft und an Gemeindeverbände, z. B. kommunale Zweckverbände.

Das KfW-Programm sieht einen Finanzierungsumfang und Höchstbetrag bis zu 100 Prozent der förderfähigen Kosten mit folgenden Höchstbeträgen vor:

- für die Beleuchtung von Straßen, Parkplätzen und öffentlichen Freiflächen: 1500 Euro pro Leuchte, 400 Euro pro Mast, zusätzlich 500 Euro pro Lichtpunkt für Steuerungskomponenten
- für die Beleuchtung von Parkhäusern und Tiefgaragen: 350 Euro pro Leuchte, zusätzlich 100 Euro pro Lichtpunkt für Steuerungskomponenten.

CDU/CSU-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 7. 4. 2011

Energiesparen vor Ort hat Zukunft Klimaschutz im Bau- und Planungsrecht verankern

Im Vorfeld der heutigen Debatte im Deutschen Bundestag zum Thema „Klimaschutz in der Stadt“ erklärt der kommunalpolitische Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Peter Götz:

„Klimaschutz in der Stadt ist ein wichtiges Zukunftsthema. Deshalb wollen wir – wie im Koalitionsvertrag beschlossen – bei der anstehenden Novellierung des Baugesetzbuchs den Klimaschutz im Bau- und Planungsrecht verankern.

Bis heute hat der Bund rund 7,1 Milliarden Euro für das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm eingesetzt und damit Investitionen in Höhe von rund 78 Milliarden Euro ausgelöst. Dadurch wird der CO₂-Ausstoß alljährlich um 4,7 Millionen Tonnen reduziert. Um die großen Energieeinsparpotentiale im Gebäudebereich zu aktivieren, sollte dieses Programm – trotz knapper öffentlicher Mittel – weiter ausgebaut werden. Zur Motivation für Gebäudeeigentümer ist dabei auch die steuerliche Absetzbarkeit von energetischen Sanierungsmaßnahmen zu prüfen.

Nach den Eckpunkten zum neuen Förderprogramm „Energetische Städtebausanierung“ werden in Stadtquartieren umfassende Maßnahmen in die Energieeffizienz der Gebäude und der Infrastruktur angestoßen. Entgegen der sonst üblichen Programme zur Städtebauförderung, bei denen sich Bund, Länder und Kommunen die Fördermittel teilen, finanziert der Bund das Programm „Energetische Städtebausanierung“ zu 100 Prozent allein.

Bereits zu Beginn dieses Monats hat die KfW ein neues Förderangebot für eine günstige Finanzierung energieeffizienter kommunaler Beleuchtungen gestartet. Energiesparende Straßenbeleuchtung verbessert den Klimaschutz in der Stadt ganz konkret. Viele Kommunen beschreiten diesen Weg heute schon und partizipieren ganz erheblich am Erfolg durch geringere Energiekosten.“

CDU/CSU-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 15. 4. 2011

Gebäudesanierung ist Grundpfeiler der Energiewende Konsequente Steigerung der Energieeffizienz bei Gebäuden unter Beachtung des geltenden Wirtschaftlichkeitsgebots

Bundesbauminister Peter Ramsauer hat gefordert, die staatlichen Fördermittel für die Gebäudesanierung zur Steigerung der Energieeffizienz im Jahre 2012 auf zwei Milliarden Euro aufzustocken. Hierzu erklären die Verbraucherschutzbeauftragte der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Mechthild Heil, und der Berichterstatter für das energetische Bauen, Volkmar Vogel:

„Das größte Potenzial für die Erreichung unserer Ziele beim Klimaschutz und der Steigerung der Energieeffizienz liegt im Gebäudebestand. Wir verbrauchen 40 Prozent unserer Energie für öffentliche und private Gebäude.

Drei Viertel des rund 18 Millionen Gebäude umfassenden Wohnbestands wurde noch vor der ersten Wärmeschutzverordnung 1979 errichtet. Hier gibt es den größten energetischen Sanierungsbedarf, denn der Altbestand verbraucht 90 Prozent der für Gebäude ausgegebenen Energie.

Bisher sah das Energiekonzept der Bundesregierung vor, bis 2020 den Wärmebedarf von Gebäuden um 20 Prozent zu vermindern. Das wird aber in Zukunft nicht ausreichen, wenn wir durch einen früheren Ausstieg aus der Kernenergie weniger Energie zur Verfügung haben werden. Das Sechs-Punkte-Programm von Bundesumweltminister Norbert Röttgen (CDU) und Bundeswirtschaftsminister Rainer Brüderle (FDP) zeigt die Wege auf, die in Zukunft beschritten werden müssen.

Dazu gehört die konsequente Steigerung der Energieeffizienz bei Gebäuden unter Beachtung des geltenden Wirtschaftlichkeitsgebots. Dies spart Strom, vermindert Kohlendioxid und stabilisiert die Energiekosten für die Kunden. Eine staatliche Förderung, die ein solches Ziel unterstützt, wirkt als Job-Motor für das Handwerk. Bisher hat das 2006 gestartete Programm Investitionen in Höhe von 70 bis 80 Milliarden Euro ausgelöst.

Wir sollten die Verbraucher nicht alleine lassen, die bereit sind, nachhaltig in ihre Immobilien zu investieren. Derjenige, der energetisch saniert oder altersgerecht umbaut, muss mehr aufwenden als er kurz- und mittelfristig einsparen kann. Deshalb sollten wir mit Fördermitteln oder Abschreibungsmöglichkeiten gezielt Anreize setzen.“

**SPD-Bundestagsfraktion
Pressemeldung vom 12. 5. 2011**

Bundesregierung will Mieterrechte beschneiden

Zu dem Regierungsentwurf eines Mietrechtsänderungsgesetzes erklären die stellvertretende Vorsitzende Christine Lambrecht und der bau- und wohnungspolitische Sprecher der SPD-Bundestagsfraktion Sören Bartol:

Nach geltendem Recht kann der Mieter die Miete mindern, während der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen durchführt. Dies entspricht der Systematik des Zivilrechts, nach der eine Störung des Verhältnisses von Leistung und Gegenleistung ein Minderungsrecht auslöst. Diese bewährte Systematik möchte die Bundesregierung nun zugunsten der Vermieter durchbrechen. Das sogenannte Mietminderungsrecht soll dem Mieter zukünftig in den ersten drei Monaten der Modernisierungsmaßnahme verwehrt werden, wenn es sich um eine energetische Sanierung handelt.

Was die Bundesregierung verschweigt: Dem Mieter werden die Lasten der - grundsätzlich unterstützenswerten - energetischen Sanierung in zweifacher Hinsicht aufgebürdet: Er darf nicht mindern, obwohl seine Wohnung möglicherweise nicht oder nur eingeschränkt bewohnbar ist, und muss zudem die Kosten der Modernisierung über die Modernisierungsmieterhöhung tragen - und zwar in voller Höhe.

Zudem sind die geplanten Regelungen in der Realität nicht umzusetzen. Während Mietminderung bei allgemeiner Modernisierung ab dem ersten Tag möglich ist, soll sie bei energetischer Sanierung zukünftig erst nach drei Monaten erfolgen können. Modernisierungen bestehen jedoch immer aus einem Mix aus Instandhaltung, energetischer Sanierung und sonstigen Arbeiten. Auf unsere ohnehin überlasteten Gerichte wird eine Klagewelle zukommen, um welche Art von Sanierung es sich im Einzelfall handelt.

Hinzu kommt, dass Mieter zukünftig keinen Härteeinwand mehr geltend machen können. Ist die Wohnung infolge der Modernisierungsmieterhöhung für den Mieter nicht mehr bezahlbar, muss er ausziehen.

Dies ist reine Klientelpolitik. Klimaschutz ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, deren Kosten nicht allein von Mietern getragen werden können. Die Bundesregierung muss Ordnung in das Chaos bei der Förderung energetischer Gebäudesanierung bringen. Erst hat sie KfW-Programme zusammengestrichen und dann sozusagen als Ausgleich einen Klimafonds aufgelegt, der nicht über ausreichende Mittel verfügt. Anstelle einer verlässlichen und soliden Finanzierung der staatlichen Förderung sollen jetzt die Mieter die Versäumnisse der Bundesregierung ausbaden.

**Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen
Pressemitteilung vom 13. 5. 2011**

Mietrechtsnovelle muss Eigentümern, Mietern und der Energieeffizienz gerecht werden

Zu den Äußerungen von Angela Merkel auf dem 125. Verbandstag von Haus & Grund erklärt Daniela Wagner, Sprecherin für Wohnungspolitik:

Die umfassende energetische Modernisierung des Gebäudebestandes ist für einen schnellen Atomausstieg und für Er-

reichung dem Klimaschutzziele unerlässlich. Ziel muss es sein, die energetische Modernisierung voranzutreiben und die soziale Ausgewogenheit unseres Mietrechts zu erhalten. Beides ist möglich und muss durch eine verlässliche KfW-Förderung unterstützt werden.

Das Mietrecht ist ein zentrales Instrument, um Konflikte zu bewältigen und zu verringern. Immerhin können umfassende energetische Modernisierungen zu Mietsteigerungen zwischen 0,60 Euro und 1,44 Euro pro Quadratmeter und Monat führen - Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel unterstellt. Andernfalls kann die Mietsteigerung deutlich höher ausfallen. Gerade in Ballungszentren kann dies kombiniert mit weiteren Modernisierungen zu einer Verdrängung finanzschwacher Mieterinnen und Mieter führen. Um soziale Verdrängungen unter dem Deckmantel der energetischen Modernisierung zu verhindern, wollen wir die Modernisierungsumlage nach § 559 BGB auf neun Prozent absenken und auf die energetische Modernisierung sowie den altersgerechten Umbau konzentrieren. Außerdem sollte die energetischen Gebäudebeschaffenheit zusätzlich in die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB aufgenommen werden. Die Mietminderung drei Monate bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen auszusetzen, ist der falsche Weg. Sinnvoller wäre es, wenn die Mieter ihre Miete mindern könnten, wenn das Gebäude nicht den gesetzlichen Energiestandards entspricht. Denn es sind die Mieterinnen und Mieter, die die hohen Heizkosten aufbringen müssen.

Damit Eigentümer einen verlässlichen Planungshorizont haben, benötigen sie einen zuverlässigen Finanzrahmen. Ein ständiges Auf und Ab der KfW-Förderprogramme darf es nicht mehr geben. Die Verstärkung der Mittel auf zwei Milliarden Euro ist das Mindeste.

Hinw. d. Red.: Die Rede der Bundeskanzlerin am 12. 5. 2011 auf der Festveranstaltung „125. Zentralverbandstag Haus & Grund“ ist in GuT 2011, 139 veröffentlicht.

**CDU/CSU-Bundestagsfraktion
Pressemitteilung vom 30. 5. 2011**

**1,5 Milliarden Euro und neue steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für energetische Gebäudesanierung
Perspektive für eine dezentrale Energieversorgung durch die Kommunen**

Die Koalition legt mit dem beschlossenen „Weg zur Energie der Zukunft – sicher, bezahlbar und umweltfreundlich“ ein umfassendes Konzept zur Energiewende vor. Die Kommunen sind davon in vielfacher Weise betroffen. Dazu erklärt der kommunalpolitische Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Peter Götz:

Die Energiewende ist nicht allein auf den Stromsektor beschränkt, den die Kommunen als Kraftwerks- und Netzbetreiber sowie beim Speicher- und Netzausbau aktiv mitgestalten. Die Energiewende betrifft auch die Mobilität und insbesondere den Wärme- und Kältebereich.

Um die nötigen Finanzmittel zu bündeln, will die Koalition alle Erlöse aus der Auktionierung der Emissionszertifikate dem Energie- und Klimafonds zur Verfügung stellen. Damit ist es über diesen Fonds möglich, das KfW-Gebäudesanierungsprogramm um ein Vielfaches aufzustocken und mit einem Volumen von 1,5 Milliarden Euro jährlich auszustatten.

Zusätzlich dazu sollen im Gebäudesektor Abschreibungsmöglichkeiten eingerichtet werden. Konkret ist eine Abschreibungsmöglichkeit von 10 Prozent jährlich vorgesehen. Außerdem wird die zusätzliche Einrichtung langfristiger Finanzierungsmöglichkeiten der Gebäudesanierung auf marktorientierter Basis geprüft. Die energetische Gebäudesanierung spart CO2 und Energie.

Der Weg in die Energieversorgung der Zukunft eröffnet außerdem zusätzliche Perspektiven für die dezentrale Energieversorgung durch Städte und Gemeinden.

FDP-Bundestagsfraktion
Presseinformation vom 15. 6. 2011

FDP weist Forderung des Mieterbundes zurück

Zum Vorschlag des Deutschen Mieterbundes, die Kosten für Gebäudesanierungen sollten zu je einem Drittel von Vermietern, Mietern und Staat getragen werden, erklärt der für das Mietrecht zuständige Berichterstatter der FDP-Bundestagsfraktion Stephan Thomae:

Die Forderung des Mieterbundes, der Vermieter solle ein Drittel der Kosten für energetische Sanierungen tragen, verkennt die wirtschaftliche Bedeutung des Mietzinses. Über die Miete werden die Anschaffungskosten des Vermieters für die Mietsache refinanziert. Nichts anderes kann für Kosten gelten, die der Vermieter für die Verbesserung der Mietsache aufwendet.

Anders als von Mieterbundpräsident Rips dargestellt, werden durchaus nicht alle Kosten energetischer Sanierungen den Mietern auferlegt: Der Staat entlastet Mieter und Vermieter bereits im Haushaltsjahr 2011 mit Fördermitteln für energetische Sanierungsmaßnahmen in Höhe von 936 Millionen Euro. Für das Haushaltsjahr 2012 ist sogar eine Anhebung auf 1,5 Milliarden Euro vorgesehen.

Vermieter nehmen im Rahmen von energetischen Sanierungen Kredite auf. Daraus entstehende Zinsen können nicht auf die Mieter umgelegt werden. Darüber hinaus tragen die Vermieter das Ausfallrisiko. In vielen Städten und Gemeinden ist nicht gewährleistet, dass der Vermieter seine Sanierungskosten über den Mietmarkt refinanzieren kann. Die Bundesregierung bringt die widerstreitenden Interessen in ihrem Entwurf einer Mietrechtsnovellierung zu einem gerechten Ausgleich.

FDP-Bundestagsfraktion
Presseinformation vom 15. 6. 2011

Kosten für Gebäudesanierung fair verteilen

Zu Forderungen von mehreren Ausschüssen des Bundesrates, der Bund solle steuerliche Mindereinnahmen der Länder im Rahmen der energetischen Gebäudesanierung übernehmen, erklärt die Parlamentarische Geschäftsführerin und Berichterstatterin der FDP-Fraktion für den Bauetat Claudia Winterstein:

Die Kosten für die Förderung der Gebäudesanierung müssen fair auf Bund und Länder verteilt werden. Der Atomausstieg ist nicht zum Nulltarif zu haben. Der Bund trägt bereits die Hauptlast dieser Maßnahmen.

Die FDP-Bundestagsfraktion hat erreicht, dass das KfW-Gebäudesanierungsprogramm auf ein Programmvolumen von 1,5 Mrd. Euro pro Jahr aufgestockt wird. Diese Kosten trägt der Bund vollständig. Vor diesem Hintergrund ist es vertretbar, dass die sich aus den zusätzlichen Abschreibungsmöglichkeiten ergebenden Mindereinnahmen zum Teil auch die Länderhaushalte belasten. Die energetische Sanierung ist von allen Parteien politisch gewollt, die Kosten müssen gesamtstaatlich verteilt werden. Auch Rot-Grün fordert seit Jahren auf Bundesebene mehr Mittel. Vor diesem Hintergrund ist es völlig unverständlich, dass sich SPD und Grüne nun über die Länderkammer entsprechenden Maßnahmen verweigern.

Dabei müssen die Zahlen klar dargestellt werden: Die Mindereinnahmen werden erstmals im Jahr 2013 wirksam. Hier sind Länder und Gemeinden mit 87 Mio. Euro betroffen. Dieser Betrag wächst dann in den Folgejahren an (2014: 176 Mio. Euro, 2015: 256 Mio. Euro, 2016: 345 Mio. Euro). Die in der Presse genannten Mindereinnahmen von fast 900 Mio. Euro für Länder und Gemeinden ergeben sich erst in weiteren Jahren, wenn die volle Jahreswirkung erreicht ist.

www.gut-netzwerk.de

Deutscher Mieterbund e.V. (DMB)
Pressemeldung vom 17. 6. 2011

64. Deutscher Mietertag: Heftiger Streit um das Mietrecht Bundesregierung gegen Berliner Senat und Mieterbund

Mit dem Mietrechtsänderungsgesetz plant die Bundesregierung deutliche Verschlechterungen des Mietrechts zu Lasten der Mieter. Dr. Birgit Grundmann, Staatssekretärin des Bundesministeriums der Justiz, die den Referentenentwurf aus dem Justizministerium auf dem Deutschen Mietertag vorstellte und verteidigte, hatte einen schweren Stand. Sowohl Ingeborg Junge-Reyer, Bürgermeisterin und Senatorin für Stadtentwicklung in Berlin, als auch Dr. Franz-Georg Rips, Präsident des Deutschen Mieterbundes, lehnten ihren Entwurf weitgehend ab. Stattdessen forderten sie, das Mietrecht müsse zu Gunsten der Mieter geändert werden. Mieter bräuchten insbesondere mehr Schutz vor drastisch steigenden Mieten. „Wenn Mieter volle Miete zahlen müssen bei halber Leistung, dann geht das nicht“, kommentierte Junge-Reyer die Pläne des Bundesjustizministeriums, das Mietminderungsrecht bei energetischen Sanierungsmaßnahmen für drei Monate ersatzlos zu streichen. Und Mieterbund-Präsident Rips bezeichnete die Pläne aus dem Bundesjustizministerium als reine Klientel-Politik.

Zuvor hatte die Staatssekretärin des Bundesministeriums der Justiz, Dr. Birgit Grundmann, erklärt, der Referentenentwurf eines Mietrechtsänderungsgesetzes aus ihrem Haus befände sich zurzeit noch in der Ressortabstimmung. Geplant sei, noch vor der Sommerpause den Entwurf offiziell vorzustellen und dann den Verbänden zuzuleiten. Schwerpunkt der geplanten Mietrechtsänderungen sei es, die notwendigen energetischen Modernisierungen zu erleichtern. Sie betonte, die bisherige Regelung, wonach 11 Prozent der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden dürfen, solle unverändert bleiben. In erster Linie profitierten Mieter von den energetischen Modernisierungen durch niedrigere Heizkosten. Mit den Mietrechtsänderungen sollten formale Hürden beseitigt werden, die bisher Vermieter daran hindern, die notwendigen Investitionen vorzunehmen. Deshalb müssten beispielsweise die Duldungspflichten für Mieter erweitert werden und das Mietminderungsrecht für die Dauer der Maßnahmen abgeschafft werden. „Die geplanten Änderungen sind keine Radikalreform, eher eine kleine Mietrechtsreform, die es aber durchaus in sich hat“, erklärte Dr. Birgit Grundmann.

Die Bürgermeisterin und Senatorin für Stadtentwicklung in Berlin, Ingeborg Junge-Reyer, stellte den Plänen des Bundesjustizministeriums die Gesetzesinitiative des Berliner Senats entgegen: „Das soziale Mietrecht muss weiterentwickelt werden. Ein zu starker Mietpreisauftrieb muss verhindert werden.“ Die Berliner Bundesratsinitiative sieht unter anderem vor, Mieterhöhungen nach Modernisierungen zu beschränken, so dass statt bisher 11 Prozent dann nur noch 9 Prozent der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umgelegt werden dürfen. Außerdem sollen die ortsüblichen Vergleichsmieten höchstens noch um 15 Prozent innerhalb von 4 Jahren steigen. Und bei der Neuvermietung von Wohnungen müssen überhöhte Mietforderungen wirksam ausgeschlossen werden.

Mieterbund-Präsident Rips unterstützte die Berliner Forderungen, insbesondere müsse gegen hohe Neuvermietungsmieten eingeschritten werden. Rips forderte weiter, die Modernisierungsumlage – egal, ob 11 Prozent oder 9 Prozent – ersatzlos zu streichen. Mieterhöhungen nach energetischen Modernisierungen müssten über das Vergleichsmietensystem, ggf. mit entsprechenden Zuschlägen je nach Sanierungszustand, durchgeführt werden.

In einem Punkt waren sich Rips, Junge-Reyer und Grundmann aber einig: Die im Referentenentwurf des Bundesjustizministeriums vorgeschlagene Contracting-Regelung, das heißt eine gesetzliche Regelung zur gewerblichen Wärmelieferung, sei wichtig. Richtig sei vor allem, dass die Contracting-Regelungen für alle Mietverhältnisse gelten und Warmmietenneutralität, das heißt keine Kostensteigerungen für Mieter, zum Ziel haben müssen.

**SPD-Bundestagsfraktion
Pressemitteilung vom 27. 6. 2011**

**Energetische Gebauesanierung: Schwarz-gelbe
Foerderung ist unsozial und ineffizient**

Zu der heutigen Anhoerung des Finanzausschusses zum Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Foerderung von energetischen Sanierungsmassnahmen an Wohngebaueden erklart die finanzpolitische Sprecherin der SPD-Bundestagsfraktion Nicolette Kressl:

Die heutige Anhoerung hat bestaetigt, dass die energetische Gebauesanierung eines der wichtigsten Handlungsfelder einer zukunftsorientierten Energiepolitik ist. Nach dem Urteil der Sachverstaendigen bestehen bei der von Schwarz-Gelb vorgesehenen steuerlichen Foerderung aber schwerwiegende Defizite.

Als problematisch erweist sich, dass die steuerliche Foerderung bei den der Einkommensteuer unterliegenden Wohneigentuemern progressionsabhaengig wirkt. Je hoeher das zu versteuernde Einkommen ist, desto hoeher faellt die Beguenstigung aus. Es werden somit diejenigen am staerksten gefoerdert, die es am wenigsten benoetigen. Dies ist aber nicht nur ungerecht, sondern auch ineffizient. Bei einkommensschwaecheeren Wohneigentuemern kann die niedrige Foerderhoehe dazu fuehren, dass lohnende Sanierungsmassnahmen unterbleiben.

Gleichzeitig ist die Konzentration der Foerderung auf Haushalte mit hoeheren Einkommen mit umfangreichen Mitnahmeeffekten bei diesen Steuerpflichtigen verbunden. Die Foerdervoraussetzungen sind nach Einschaeztung der Experten zu hoch und zu undifferenziert, um mit der steuerlichen Foerderung die erforderliche Breitenwirkung zu erzielen. Die SPD spricht sich deshalb fuer selbstnutzende Wohneigentuemere fuer eine direkte Zulage aus, die zu einer gleichmaessigen und einkommensunabhaengigen Foerderung fuehrt.

Der Gesetzentwurf der Bundesregierung sieht ausserdem keinerlei Schutz der Mieterinnen und Mieter vor sanierungsbedingten Mieterhoehungen vor. Es besteht somit die Gefahr, dass die Sanierungskosten zu Mietsteigerungen fuehren, aber die steuerliche Entlastungen allein beim Vermieter verbleibt. Im Interesse einer gerechten Lastenteilung fordert die SPD, die Ueberwaelzung der Sanierungskosten in Hoehe der steuerlichen Entlastung auszuschliessen. Dies entspricht auch der bei der KfW-Foerderung bereits geltenden Regelung.

**FDP-Bundestagsfraktion
Presseinformation vom 29. 6. 2011**

**Steuerliche Foerderung fuer energetische Gebauesanierung
gibt ab sofort zusaezlichen Anreiz zur Sanierung des
Wohnungsbestands**

Zur Verabschiedung des Gesetzentwurfes zur steuerlichen Foerderung von energetischen Sanierungsmaassnahmen an Wohngebaueden erklart die Steuerexpertin der FDP-Bundestagsfraktion Birgit Reinemund:

Mit dem heute im Finanzausschuss verabschiedeten Gesetzentwurf werden Eigenheimbesitzer sowohl als Vermieter als auch als Selbstnutzer steuerlich gefoerdert, die umfassende energetische Sanierung fuer Wohngebaueden mit Baujahr vor 1995 in den naechsten 10 Jahren vornehmen. Dabei muss ein ambitionierter Effizienzstandard fuer das Gebauede erzielt werden, um unsere ambitionierten Klimaschutzziele schneller zu erreichen. Die Verringerung des Energiebedarfes muss von Sachverstaendigen nachgewiesen werden, so dass Missbrauch und Mitnahmeeffekte weitestgehend ausgeschlossen werden. Der Sachverstaendige haftet fuer Steuerausfaelle bei vorsaezlichem und grob fahrlassigem Verhalten. Die steuerliche Absetzbarkeit stellt eine sinnvolle Ergaenzung zu den Zuschuessen und zinsverbilligten Darlehen der KfW-Foerderprogramme dar, die gleichzeitig ebenfalls aufgestockt wurden auf jetzt insgesamt 1,5 Milliarden Euro.

Beides – steuerliche Foerderung und KfW-Programme – sind wichtige Beitraege zur Energieeinsparung, denn 40 Prozent der Energie wird im Gebauedebestand verbraucht. Aus den Erfahrungen der bestehenden Foerderprogramme kann ein Foerder-Euro bis zu 16 Euro an Investitionen ausloesen. Somit profitieren von diesem Gesetzentwurf nicht nur unser Klima und die nachfolgenden Generationen, sondern direkt und unmittelbar das Baugewerbe und das lokale Handwerk – ein Pluspunkt auch fuer Arbeitsplaetze und Steuereinnahmen in den Kommunen.

**SPD-Bundestagsfraktion
Pressemitteilung vom 29. 6. 2011**

**Koalitionsfraktionen lehnen Mieterschutz bei
energetischen Gebauesanierung ab**

Zu der abschliessenden Beratung des Entwurfs eines Gesetzes zur steuerlichen Foerderung von energetischen Sanierungsmassnahmen an Wohngebaueden im Finanzausschuss erklaren der zustaendige Berichterstatter Lothar Binding und die finanzpolitische Sprecherin der SPD-Bundestagsfraktion Nicolette Kressl:

Heute hat der Finanzausschuss seine Beratungen ueber das Gesetz zur steuerlichen Foerderung von energetischen Sanierungsmassnahmen abgeschlossen. Die Vorschlaege der SPD-Bundestagsfraktion fuer eine zielgenauere und gerechte Foerderung sowie die Begrenzung der Ueberwaelzung der Sanierungsaufwendungen auf die Mieter fanden keine Mehrheit.

Union und FDP halten am progressionsabhaengigen Steuerabzug fuer selbstnutzende Wohneigentuemere fest, von dem Bezieher hoher Einkommen staerker als Gering- und Durchschnittsverdiener profitieren. Die SPD fordert statt dessen eine direkte Zulage, die zu einer zielgenaueren und einkommensunabhaengigen Foerderung fuehrt.

Schwarz-Gelb verhinderte ausserdem eine gerechte Aufteilung der Sanierungskosten zwischen Vermieter und Mieter. Vermieter koennen jetzt die kompletten Kosten auf die Mieter ueberwaelzen und trotzdem die steuerliche Foerderung einstreichen. Die SPD fordert dagegen, dass die Sanierungskosten erst nach Abzug der steuerlichen Vorteile umgelegt werden koennen. Um die Belastung der Mieter zusaetzlich abzumildern sollen kuenftig statt elf Prozent nur noch neun Prozent der Sanierungskosten pro Jahr ueberwaelzt werden koennen.

**CDU/CSU-Bundestagsfraktion
Pressemitteilung vom 30. 6. 2011**

**Energiewende – Kommunen weiterhin einbinden
Energiewende kann nur gemeinsam mit Staedten,
Gemeinden und Landkreisen gelingen**

Zur 2./3. Lesung der Energiegesetze und der Debatte im Deutschen Bundestag erklart der kommunalpolitische Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion Peter Götz:

„Die Energiewende in Deutschland wird nur gemeinsam mit den Staedten, Gemeinden und Landkreisen gelingen.

Wir brauchen die Kommunen als Partner. Ihre Schlüsselfunktion bei Energieeffizienz und Klimaschutz, bei der Erzeugung alternativer Energien und bei der Speicherstruktur ist offensichtlich. Die Staedte und Gemeinden uebernehmen mit ihren Stadtwerken bei der dezentralen Energieerzeugung und -versorgung Aufgaben, auf die wir in Zukunft veraerkraeftet angewiesen sein werden. Außerdem müssen vorhandene Stromtrassen ertuechtigt und neu gebaut werden.

Es ist wichtig, bei allen Vorhaben die Menschen vor Ort und die Entscheider in den Gemeinde- und Kreisraeten fruehzeitig einzubinden. Die Kommunen koennen viel zum Erfolg beitragen. Sie wollen aber auch zu Recht mitgestalten, wenn es um ihre Belange geht. Darauf müssen wir in dem nun geschaffenen, lernenden System auch in Zukunft achten.“

Hintergrund: Die Bundesregierung will die Umsetzung des Energiekonzepts regelmäßig überprüfen lassen. Jährlich soll ein Kreis von Experten (insbesondere Bundesnetzagentur, Umweltbundesamt, Bundeskartellamt, Statistisches Bundesamt) gemeinsam zu energiepolitischen Fragen berichten. Das Bundeswirtschaftsministerium berichtet über den Stand des Netz- und Kraftwerksausbaus, der Ersatzinvestitionen sowie der Maßnahmen zur Energieeffizienz. Das Bundesumweltministerium wird über den Ausbau der erneuerbaren Energien und den Fortschritt bei der Steigerung der Energieeffizienz berichten.

**CDU/CSU-Bundestagsfraktion
Pressemitteilung vom 30. 6. 2011**

**Koalition beschließt steuerliche Anreize für energetische Sanierungsmaßnahmen
Größte Potentiale zur Energie- und CO₂-Einsparung bei Gebäudebestand**

Der Deutsche Bundestag hat heute den Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden in 2./3. Lesung verabschiedet. Hierzu erklären der finanzpolitische Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Klaus-Peter Flosbach, und der zuständige Berichterstatter, Olav Gutting:

„Die Koalition ergreift konsequent Maßnahmen zur Energie- und CO₂-Einsparung. Die steuerliche Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden leistet dabei einen wichtigen Beitrag. Die vorgesehenen steuerlichen Anreize ergänzen zielgenau das ebenfalls aufgestockte CO₂-Gebäudesanierungsprogramm. Gerade der Gebäudebestand weist noch ganz erhebliche Potentiale zur Energie- und CO₂-Einsparung auf.“

Die beabsichtigte Neuregelung sieht eine erhöhte Absetzung sowie einen Abzug wie Sonderausgaben für entsprechende Aufwendungen über einen Zeitraum von zehn Jahren vor. Die Förderung ist dabei an das Erreichen des KfW-Effizienzhaus-85-Standards gekoppelt. Sie kann für vor 1995 gebaute Gebäude in Anspruch genommen werden und muss durch einen Sachverständigen bescheinigt werden. Von besonderer Bedeutung ist dabei, dass die Förderung auch bei einer Sanierung in Raten möglich ist, wenn mit den Einzelmaßnahmen nach Abschluss der Sanierung insgesamt die Förderkriterien erreicht werden. Die steuerliche Förderung wird für Baumaßnahmen gewährt, die ab dem 6. Juni 2011 – der Tag des Kabinettschlusses zu dem Gesetzentwurf – begonnen und vor dem 1. Januar 2022 abgeschlossen werden.

Die abschließende Befassung des Bundesrates ist für den 8. Juli 2011 vorgesehen.“

**CDU/CSU-Bundestagsfraktion
Pressemitteilung vom 1. 7. 2011**

**Klimagerechte Stadtentwicklung im Baugesetzbuch verankert
Die Menschen überzeugen, viel für die Energieeffizienz zu tun**

Zu den Änderungen im Baugesetzbuch erklärt der kommunalpolitische Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion Peter Götz:

„Mit den klimapolitischen Anpassungen im Baugesetzbuch stärkt die Union die klimagerechte Entwicklung der Städte und Gemeinden. Wir geben den Gemeinden dabei einen zusätzlichen Gestaltungsrahmen und schaffen im Bau- und Planungsrecht mehr Rechtssicherheit.“

Wir setzen stärker auf das neue Förderprogramm „energetische Stadtsanierung“ und wollen damit die Städte und Gemeinden unterstützen, einem klimagerechten Stadtbau besser Rechnung zu tragen. Dabei geht es uns vor allem um eine gebäudeübergreifende, stadtquartiersbezogene Betrachtung. Die KfW startet das neue Programm noch in diesem Jahr. Dreh- und Angelpunkt für Energiesparen und das Erreichen der Klima-

schutzziele ist der Gebäudebereich. Wir setzen dabei nicht wie die Grünen auf Zwang und Nötigung, sondern auf Anreize und Verbraucherinformationen. Wir wollen die Menschen überzeugen, viel für die Energieeffizienz zu tun. Ab dem kommenden Jahr werden wir die Mittel im CO₂-Gebäudesanierungsprogramm auf jährlich 1,5 Milliarden Euro erhöhen. Darin enthalten sind 150 Millionen Euro für direkte Zuschüsse. Um möglichst alle Eigentümergruppen zu gewinnen, bieten wir alternativ auch steuerliche Anreize für die energetische Sanierung von Gebäuden an.

Es dürfen dabei weder die Hauseigentümer noch die Mieter überfordert oder überfordert werden.“

**Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen
Pressemitteilung vom 8. 7. 2011**

Bundesrat lehnt unsoziale energetischen Gebäudesanierung zurecht ab

Zur Ablehnung des Gesetzes zur steuerlichen Förderung der energetischen Gebäudesanierung im Bundesrat erklären Lisa Paus, Obfrau und Mitglied im Finanzausschuss, und Daniela Wagner, Sprecherin für Wohnungspolitik:

Wieder einmal hat die schwarz-gelbe Koalition versucht, einen Gesetzesentwurf mit schweren Mängeln auf den Weg zu bringen und ist dabei zu Recht gescheitert.

Die steuerliche Sonder-AfA für energetische Sanierung würde Gutverdienenden übermäßige Vorteile bringen. Menschen mit Spitzeneinkommen wohnen aber selten in den Gebäuden mit dem höchsten energetischen Sanierungsbedarf. Vermieter könnten die Sanierungskosten zudem doppelt abrechnen: Sie erhalten Steuervorteile und könnten die Kosten auch noch an die Mieter weiterreichen.

Dieses Steuergeschenk der Bundesregierung würde Länder und Kommunen mindestens 900 Millionen Euro kosten.

Die Bundesländer haben verstanden, was Schwarz-Gelb nicht erkennen will: Eine steuerliche Förderung nach dem Gießkannenprinzip können wir uns weder haushalts- noch sozialpolitisch leisten, und sie hilft dem Klimaschutz nichts.

Das Ziel, mehr Gebäude energetisch zu sanieren, ist richtig. Aber der Weg, den schwarz-gelb mit diesem Gesetz vorgeschlagen hat, ist falsch. Wir brauchen jetzt zügig einen neuen, klimapolitisch sinnvollen und sozial ausgewogenen Anlauf, um die energetische Gebäudesanierung effizient zu fördern.

**Deutscher Mieterbund e.V. (DMB)
Pressemeldung vom 4. 8. 2011**

**Ohne Energieeffizienz keine Energiewende
Deutscher Mieterbund, DENEFF, IG BAU und NABU appellieren an Bund und Länder, endlich zu handeln**

Mit einem dringenden Appell fordert eine breite Allianz von Deutschem Mieterbund (DMB), Deutscher Unternehmensinitiative Energieeffizienz (DENEFF), Industriegewerkschaft Bauen – Agrar – Umwelt (IG BAU) und dem NABU – Naturschutzbund Deutschland die Bundesregierung und die Länder auf, endlich verbindliche Ziele und konkrete Maßnahmen für mehr Energieeffizienz auf den Weg zu bringen. Ohne eine konsequente Energieeffizienzpolitik drohe die Energiewende zu scheitern, warnt die Allianz aus Unternehmen und Gewerkschaften, Mieter- und Umweltverbänden. Davon betroffen wären durch den Bund-Länder-Konflikt um die steuerliche Förderung energetischer Gebäudesanierungen vor allem Maßnahmen der Gebäudeenergieeffizienz, dem wichtigsten Handlungssektor im Klimaschutz, sowie die Stromeffizienz. Wichtige Impulse für Wirtschaft und Beschäftigung sowie Klima- und Verbraucherschutz, die durch wirksame Gesetze auf Bundes- und EU-Ebene entstehen könnten, blieben so aus. Die Forderungen im Einzelnen:

„Ohne Steuerförderung für Gebäudesanierungen bricht ein zentrales Standbein der Energiewende weg“, warnte Robert Feiger, stellvertretender Vorsitzender der **IG BAU** auf einer Pressekonzferenz am Donnerstag in Berlin. Ministerpräsidenten und Bundesregierung müssten nun schnell konstruktive Lösungen finden und dabei auch die soziale Balance beachten, forderte Feiger: „Ohne klare Gesetzeslage schieben potenzielle Sanierer Investitionen auf. Das gefährdet Erfolge beim Klimaschutz sowie die Schaffung zukunftsfähiger Arbeitsplätze.“ Durch die Steuerförderung könnten bis zu 100.000 Arbeitsplätze im Zukunftsmarkt „Gebäudeenergieeffizienz“ entstehen.

„Neben einer spürbaren Aufstockung des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms ist die steuerliche Förderung von Effizienzmaßnahmen im Gebäudebestand äußerst wichtig. Bessere Abschreibungsmöglichkeiten schaffen insbesondere für Eigenheimbesitzer und kleinere Vermieter starke Anreize, die energetische Sanierung in Angriff zu nehmen. Davon wiederum profitieren Klima, Handwerk und auch der Staat“, erklärte Ulrich Ropertz, Pressesprecher des **DMB**. „Sichergestellt sein muss aber, dass steuerliche Anreize die Modernisierungskosten senken und damit Mieterhöhungsspielräume reduzieren. Aus unserer Sicht muss es das Ziel sein, mit geeigneten rechtlichen Rahmenbedingungen dafür zu sorgen, dass Verbraucher infolge der energetischen Sanierungen nicht mit höheren Warmmieten belastet werden“, so Ropertz.

„Die Energiewende kann ohne eine Steigerung der Energieeffizienz nicht gelingen. Sonst würden Strom-, Öl- und Gaskosten immens steigen, die Klimaschutzziele deutlich verfehlt und die Versorgungssicherheit stünde auf dem Spiel. Doch Bundesregierung und Länder verpassen sehenden Auges die Chance, jetzt bei der Gebäudesanierung und der Steigerung der Stromeffizienz, die alleine mehr als zehn Atomkraftwerke oder 120 Terawattstunden im Jahr einsparen könnte, voranzukommen. Bund und Länder schaden damit vor allem der eigenen Wirtschaft, die weltweit Vorreiter für energieeffiziente Produkte und Dienstleistungen ist. Deshalb muss Deutschland auch bei der EU-Effizienzrichtlinie die Vorreiterrolle übernehmen“, betonte Carsten Müller, Vorstandsvorsitzender der **DENEFF**: Energieeffizienz schaffe nachhaltiges Wachstum und entlaste Verbraucher und Industrie. Doch bislang habe nicht mal der bereits vergangene Jahr beschlossene Effizienzfonds im Rahmen des Energie- und Klimafonds seine Arbeit aufgenommen. Stattdessen soll ein großer Teil dieser Mittel den Bau fossiler Kraftwerke subventionieren, kritisierte Müller.

Ein wichtiger aber nicht unumstrittener Baustein der Energiewende ist der Netzausbau, etwa um Windstrom von der Küste zu den großen Verbrauchszentren im Westen und Süden der Republik zu bringen. Dabei muss vielerorts mit Widerstand gegen neue Stromtrassen gerechnet werden. „Mehr Energieeffizienz würde auch diese Probleme entschärfen, denn wer den Strombedarf senkt, trägt dazu bei, die Netze zu entlasten und die Kosten für den Netzausbau zu reduzieren“, sagte **NABU**-Präsident Olaf Tschimpke. „Deshalb sollte die Politik dem Grundsatz folgen: Den Strombedarf so weit wie möglich reduzieren, um damit auch den Bedarf am Ausbau der Netze zu verringern. Das schont nicht nur Natur und Landschaft, weil keine überflüssigen Stromleitungen gebaut werden müssen, sondern es entlastet auch spürbar die Verbraucher, auf die die Kosten des Leitungsaubaus durch die Energieversorger letztlich umgewälzt werden“, unterstrich Tschimpke.

„Die anstehenden politischen Entscheidungen müssen als Chance genutzt werden, um regionales Wachstum und Beschäftigung zu fördern und Verbraucher, Wirtschaft und Kommunen langfristig von steigenden Energiekosten zu entlasten“, heißt es in dem **Appell**. Förderprogramme zur Steigerung der Energieeffizienz rechnen sich auch für die öffentliche Hand mehrfach, betonen die Verbände. „Wir dürfen es uns nicht erlauben, die gewinnbringenden Potenziale der Energieeffizienz für Beschäftigung, ein ressourceneffizientes Wachstum, globale Wettbewerbsfähigkeit, die Entlastung von Unternehmen und

Verbrauchern und zum Schutz von Mensch und Natur nicht auszuschöpfen“, mahnt der Appell. Die Verbände fordern eindringlich:

- Die Anrufung des Vermittlungsausschusses bzw. Bund-Länder-Konsensgespräche, damit die Einführung von klimapolitisch sinnvollen und sozial ausgewogenen Steueranreizen noch vor Ende dieses Jahres erfolgen kann.
- Die schnelle Einführung eines Energieeffizienzgesetzes mit verbindlichen Einsparzielen und konkreten Maßnahmen in allen Verbrauchssektoren.
- Ein rechtsverbindliches Effizienzziel und die Stärkung der EU-Effizienzpolitik.
- Verbindliche Maßnahmen auf EU- und Bundesebene, um zusätzliche Investitionen und Einsparungen anzustoßen, etwa Einsparverpflichtungen für Energielieferanten und eine aktive Vorbildrolle der öffentlichen Hand bei der Gebäudesanierung.

Der an die Bundeskanzlerin, die Bundesminister, die Ministerpräsidentinnen und Ministerpräsidenten und Oberbürgermeister und die Abgeordneten gerichtete „dringende Appell“ ist im Internet veröffentlicht:

http://www.mieterbund.de/fileadmin/pdf/presse/Appell_Energiewende_DMB_DENEFF_IGBAU_Nabu.pdf

FDP-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 31. 8. 2011

Versorgungssicherheit bleibt gewährleistet

Zu der Entscheidung der Bundesnetzagentur über ein Reservekraftwerk erklärt der energiepolitische Sprecher der FDP-Bundestagsfraktion Klaus Breil:

Mit den Energiegesetzen hat die Koalition der Bundesnetzagentur einen adäquaten Rahmen für ihre heute getroffene Entscheidung gegeben. Dieses breite Instrumentarium zeigt, dass die Versorgungssicherheit weiter gewährleistet werden kann.

Allerdings bleiben Risiken bestehen: Der Ausbau und auch die Ertüchtigung bestehender Netze müssen ihre hohe Priorität behalten. Dafür sind weitere Anstrengungen bei der Planungsbeschleunigung und insbesondere eine ausbauorientierte Netzregulierung erforderlich. Auch Ausbau und Entwicklung der Speicher müssen vorangetrieben werden.

Die Untersuchungen der Bundesnetzagentur zeigen aber auch, dass wir in Spitzenzeiten möglicherweise nicht ohne Stromimporte aus anderen Ländern auskommen. Insbesondere Österreich steht uns hier zur Seite. Jetzt bewährt sich die enge Verflechtung der Netze und die gute Zusammenarbeit mit der dortigen Kraftwerkswirtschaft.

FDP-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 1. 9. 2011

Bessermisere bei Glühbirnenverbot leert unsere Geldbeutel

Zur Erhöhung der Preise von Energiesparlampen erklärt der stellvertretende Vorsitzende des Umweltausschusses und zuständige FDP-Berichterstatte Horst Meierhofer:

Das überflüssige Glühbirnenverbot hat eine teure Pointe. Kaum ist das Glühbirnenverbot in Kraft, erhöhen die Hersteller von Energiesparlampen die Preise. Nicht weiter verwunderlich, schließlich ist der Hauptkonkurrent mit dem Verbot in die Flucht geschlagen.

Auf zweifelhafter Grundlage wurde entschieden, dass Energiesparlampen trotz giftigem Quecksilber Glühbirnen vorzuziehen sind. Hier meinen manche zu wissen, was die Leute wollen und brauchen. Diese anmaßende und entmündigende Haltung bezahlen nun all diejenigen, die bei Sonnenuntergang noch nicht schlafen gehen. Gewinnmargen der Hersteller steigen und

die Geldbeutel der Bürger werden leerer. Dieses Verbot ist ein gutes Beispiel dafür, wohin eine Politik des Verbotens führen kann: Zu Monopolen und Fremdbestimmung des Bürgers.

FDP-Bundestagsfraktion Presseinformation vom 13. 9. 2011

Steuerliche Förderung für energetische Gebäudesanierung darf nicht blockiert werden

Zu der möglichen Anrufung des Vermittlungsausschusses durch die Bundesregierung erklärt die Vorsitzende des Finanzausschusses und kommunalpolitische Sprecherin der FDP-Bundestagsfraktion Birgit Reinemund:

Dass die Bundesregierung erwägt den Vermittlungsausschuss anzurufen, ist sehr zu begrüßen. Wir hoffen auf eine konstruktive Mitarbeit auch der SPD-regierten Länder. Die steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung ist ein Investitions- und Konjunkturprogramm für Handwerk, Handel und Arbeitsplätze und sichert den Ländern und vor allem den Kommunen höhere Einnahmen bei der Einkommens-, Umsatz- und Gewerbesteuer. Auch volkswirtschaftlich ist die steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung ein Gewinn, denn jeder Fördereuro löst erfahrungsgemäß 12 Euro an Investitionen aus.

Über alle Parteigrenzen hinweg beschloss der Deutsche Bundestag die Energiewende. Umso erstaunlicher ist es, dass die SPD-regierten Länder erste konkrete Maßnahmen zur Erreichung dieses Zieles im Bundesrat blockierten. Die Begründung war eher fadenscheinig.

SPD-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 13. 9. 2011

Energetische Gebäudesanierung: SPD fordert Anrufung des Vermittlungsausschusses

Zu der nun doch von der Bundesregierung erwogenen Anrufung des Vermittlungsausschusses zum Gesetz zur steuerlichen Förderung energetischer Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden erklärt die finanzpolitische Sprecherin der SPD-Bundestagsfraktion Nicolette Kressl:

Die SPD hat sich stets für eine stärkere Förderung der energetischen Gebäudesanierung ausgesprochen. Die SPD-geführten Länder haben bereits am 8. Juli im Bundesrat einen Antrag auf Anrufung des Vermittlungsausschusses zu dem Gesetz der Bundesregierung zur Förderung der energetischen Gebäudesanierung eingebracht. Dieser Antrag wurde von Schwarz-Gelb nicht unterstützt und fand keine Mehrheit.

Die Bundesregierung hätte ihrerseits seit dem 8. Juli den Vermittlungsausschuss anrufen können. Sie blieb aber untätig und hat bislang ein Scheitern ihres Gesetzes in Kauf genommen. Erst die anhaltenden Forderungen aus Umweltverbänden und Wirtschaft sowie die Ankuendigung der Opposition, eine Anrufung durch den Bundestag zu beantragen, setzt Schwarz-Gelb nun unter Druck.

Die SPD fordert eine Anrufung des Vermittlungsausschusses, um verbesserte Förderanreize für die energetische Gebäudesanierung zu schaffen. Dabei muss die von der Bundesregierung vorgesehene steuerliche Förderung gerechter und effizienter ausgestaltet werden. Wegen ihrer Progressionsabhängigkeit führen die von Schwarz-Gelb geplanten Maßnahmen dazu, dass Spitzenverdiener höher als Bezahler durchschnittlicher Einkommen gefördert werden. Dies ist nicht nur ungerecht, sondern auch ineffizient. Gerade die einkommensschwächeren Wohneigentümer, die auf eine höhere Förderung besonders angewiesen sind, profitieren nach dem von der Bundesregierung vorgelegten Gesetz am geringsten. Die SPD wird sich in einem Vermittlungsverfahren deshalb für die Einführung eines von der Steuerprogression unabhängigen Fördervorteils einsetzen.

KfW-Presseerklärung vom 19. 9. 2011

Die Energiewende schaffen KfW schiebt Investitionen im deutschen Energiesektor an

- Über 100 Mrd. EUR für deutsche Energieinvestitionen in den nächsten fünf Jahren
- Verbesserung Förderangebot für gesamtes Kundenspektrum
- Für Unternehmen: Bündelung des Förderangebots für Energieeffizienzmaßnahmen. Deutliche Erhöhung der Darlehensobergrenzen auf 25 Mio. EUR im Bereich Erneuerbare Energien sowie Erhöhung bei Energieeffizienz
- Für Kommunen und Stadtwerke: Deutliche Verbesserung der Energieeffizienzförderung unter anderem Verdopplung der Darlehensobergrenze auf 50 Mio. EUR für kommunale Unternehmen
- Für Privatpersonen: Planungssicherheit und Verstärkung der Förderung von Gebäudesanierung

Die KfW Bankengruppe wird für die Energiewende in den nächsten fünf Jahren über 100 Mrd. EUR für Investitionen im Energiebereich in Deutschland zur Verfügung stellen. Dabei geht sie davon aus, dass der angestrebte Umbau der deutschen Energieversorgung insgesamt einen zusätzlichen Investitionsbedarf von etwa 250 Mrd. EUR bis 2020 hervorrufen wird.

„Wir tragen mit der geplanten Verbesserung des Förderangebots für unser gesamtes Kundenspektrum dem immensen Investitionsbedarf zur Erreichung der Energiewende Rechnung. Bereits heute sind wir einer der größten Finanziere im Energiesektor weltweit“, sagte Dr. Ulrich Schröder, Vorsitzender des Vorstands der KfW Bankengruppe.

Die KfW konnte im Jahr 2010 im In- und Ausland für Energievorhaben ein Zusagevolumen von rd. 23 Mrd. EUR ausweisen. Gemessen an der installierten Kraftwerksleistung hat sie im selben Zeitraum rund 80% aller neu in Deutschland gebauten Windkraftanlagen gefördert; der Anteil der von der KfW geförderten Photovoltaikanlagen lag bei 40%.

„Durch unsere Instrumente „zinsgünstige Darlehen“, „lange Laufzeiten“ und „Risikoübernahmen“ schaffen wir die nötigen Anreize für weitere Investitionen im Energiesektor“, sagte Dr. Schröder.

Stärkung des Engagements der Unternehmen

Ab 1. Januar 2012 wird der Kredithöchstbetrag im KfW-Programm Erneuerbare Energien - Standard auf 25 Mio. EUR erheblich erhöht werden (bisher: 10 Mio. EUR). Eines der Ziele der Programmänderung ist es, größere Vorhaben im Bereich Windkraft Onshore stärker zu fördern.

Das Förderangebot zur Verbesserung der betrieblichen Energieeffizienz soll ab 1. Januar 2012 in einem zentralen Programm (KfW-Energieeffizienzprogramm) gebündelt werden. Auch in diesem Programm soll der Darlehenshöchstbetrag deutlich angehoben werden (bisher 10 Mio. EUR).

Stärkung des Engagements von Kommunen und Stadtwerken

Bereits am 1. Oktober 2011 wird der Förderhöchstbetrag in den Programmen für kommunale Unternehmen und gemeinnützige Einrichtungen „Kommunal Investieren“ und „Sozial Investieren“ von 25 auf 50 Mio. EUR verdoppelt. Ziel ist es, damit insbesondere die Förderbedingungen für größere Vorhaben im Bereich Energieeffizienz zu verbessern.

Darüber hinaus wird im ersten Quartal 2012 in den Programmen „Investitionskredit Kommunen“ (Zielgruppe Kommunen) und „Kommunal Investieren“ (Zielgruppe besonders zinsvergünstigte Programmvariante „Energieeffiziente kommunale Versorgung“ eingerichtet. Ziel ist es, mit diesem Angebot insbesondere den Ausbau von Stromnetzen, Speicherkapazitäten und dezentralen hocheffizienten fossilen Kraftwerken (z. B. Gaskraftwerke) voranzutreiben.

Geplant ist zudem, ein neues aus Bundesmitteln verbilligtes Programm „Energetische Stadtsanierung“ zu schaffen. In dem Programm wird das bisherige Förderangebot für Kommunen,

kommunale Unternehmen und soziale Organisationen zur energetischen Gebäudesanierung und energieeffizienten Stadtbeleuchtung gebündelt und die bisher nicht angebotene Förderung der energetischen Sanierung von Gebäuden kommunaler Unternehmen ermöglicht.

Stärkung des Engagements von Privatpersonen

Betreffend die Haushaltsmittel des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms ist für das Jahr 2012 eine Aufstockung auf 1,5 Mrd. EUR (2011: 936 Mio. EUR) vorgesehen. Dieselbe Summe ist jährlich bis 2014 eingeplant und schafft Planungssicherheit für Immobilieneigentümer bei der energetischen Sanierung. Diese verlässlichen und ausreichenden Spielräume ermöglichen es der KfW bereits jetzt, die Zinssätze deutlich zu verbessern und abzusenken, z. B. in im Programm „Energieeffizient Sanieren“ auf 1% p. a. in Verbindung mit Tilgungszuschüssen von bis zu 12,5%. Im Bereich „Energieeffizient Bauen und Sanieren“ hat die KfW im Jahr 2010 Investitionen in die Energieeffizienz von Wohngebäuden in Höhe von rund 21 Mrd. EUR angestoßen.

Weitere Informationen finden Interessierte unter www.kfw.de/energiewende oder beim KfW-Infocenter unter der Nummer 0 18 01 / 24 11 24.

CDU/CSU-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 14. 10. 2011

EEG-Umlage darf Obergrenze von 3,5 Cent/kWh nicht überschreiten

Verbraucher unter Druck, Inflation nimmt zu

Der Übertragungsnetzbetreiber (ÜNB) hat die Höhe der EEG-Umlage für das Jahr 2012 bekanntgegeben. Dazu erklärt der stellvertretende Vorsitzende der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Michael Fuchs:

„Die Umlage für den Ausbau der erneuerbaren Energien kennt weiterhin nur eine Richtung: die nach oben. Sie wird im nächsten Jahr um 0,062 Cent/kWh auf 3,592 Cent/kWh ansteigen. Die vergleichsweise geringe Erhöhung kann über die extreme Steigerungsdynamik der letzten Jahre nicht hinwegtäuschen. Noch 2009 betrug die EEG-Umlage lediglich 1,31 Cent/kWh, in diesem Jahr schon 3,530 Cent/kWh. Mit dem weiteren Anstieg 2012 wird sie sich in nur drei Jahren fast verdreifachen.

Noch im Frühjahr dieses Jahres prognostizierte das Bundesumweltministerium eine sinkende EEG-Umlage von unter drei Cent/kWh. Das Gegenteil ist eingetreten.

Die Entwicklung ist gefährlich. Der Druck auf die Strompreise wächst. Mittlerweile sind die Energiepreise der größte Inflationstreiber. Das schadet Unternehmen und Kaufkraft der Bevölkerung in gleicher Weise. Nichts deutet darauf hin, dass sich in den nächsten Jahren etwas an der Steigerungsdynamik ändert. Der Ausbau der besonders teuren Stromerzeugung aus Photovoltaik (PV) und Biogas geht ungehindert weiter. Allein der PV-Zubau von 4.000 bis 5.000 MW in diesem Jahr wird die Stromverbraucher innerhalb des 20-jährigen Förderzeitraums mit zwölf bis 15 Milliarden Euro belasten.

Es besteht dringender Handlungsbedarf:

- Der Zubau der Photovoltaik muss auf 1.000 MW jährlich begrenzt werden. Alle Versuche, den Zubau auf ein vertretbares Maß zu begrenzen, sind in der Vergangenheit gescheitert.
- Alle Vergütungssätze für Strom aus erneuerbaren Energien gehören auf den Prüfstand. Es bedarf einer kontinuierlichen Kosten-/Nutzen-Analyse für alle Erzeugungsarten. Es kann auf Dauer nicht sein, dass die ineffizientesten Erzeugungsarten mit den höchsten CO₂-Vermeidungskosten die höchste Förderung erhalten. Nur wenn es gelingt, die EEG-Umlage dauerhaft auf einem angemessenen Niveau zu halten, wird die breite Akzeptanz für die erneuerbaren Energien in der Ge-

sellschaft erhalten bleiben. Die im Rahmen der Verhandlungen des Energiepakets politisch vereinbarte Obergrenze von 3,5 Cent/kWh ist dafür die richtige Grundlage.

FDP-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 14. 10. 2011

EEG-Umlage auf jetzigem Niveau stabilisieren

Zur Bekanntgabe der EEG-Umlage für 2012 erklären der umweltpolitische Sprecher der FDP-Bundestagsfraktion Michael Kauch, und der energiepolitische Sprecher Klaus Breil:

Der jetzige Anstieg der EEG-Umlage ist gerade noch vertretbar. Die FDP hält es aber für erforderlich, die Umlage auf den Strompreis auch in Zukunft auf dem jetzigen Niveau zu stabilisieren. Wir wollen den beschleunigten Ausbau der Erneuerbaren Energien - dies muss aber mit vertretbaren Kosten erreicht werden.

Deshalb ist es richtig, dass das Erneuerbare-Energien-Gesetz ab 2012 klare Anreize für die Direktvermarktung von Ökostrom enthält. Diese Strommengen fallen dann nämlich für die EEG-Umlage nicht mehr an. Außerdem werden wir Liberale darüber wachen, dass mögliche Preissenkungen für Stromerzeugungsanlagen zügig an die Stromkunden weitergegeben werden.

SPD-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 14. 10. 2011

Erneuerbare-Energien-Förderung lastet auf immer weniger Schultern

Zur heutigen Bekanntgabe der EEG-Umlage 2012 erklärt der stellvertretende energiepolitische Sprecher der SPD-Bundestagsfraktion Dirk Becker:

Seit heute steht fest: Die EEG-Umlage wird im kommenden Jahr lediglich gering steigen und zwar um 0,06 auf knapp 3,6 Cent pro Kilowattstunde. Das ist zwar eine gute Nachricht für die Verbraucherinnen und Verbraucher, aber sie verblüfft dennoch. Hatte doch das Bundesumweltministerium noch im Frühjahr dieses Jahres verkündet, dass die EEG-Umlage für 2011 um 0,8 Cent zu hoch berechnet worden war. Entsprechend sollte diese für 2012 nach unten korrigiert werden. Dass dies nun nicht eintritt, hat seinen Grund: Die Regierung hat mit der vergangenen EEG-Novelle massive Ausnahmeregelungen für die Industrie geschaffen, die dazu führen, dass sich die Last der Förderung zunehmend von den Unternehmen hin zu den Privathaushalten verlagert.

Während zahlreiche Unternehmen eine grosszügige Übergangsregelung der schwarz-gelben Bundesregierung im Bereich Eigenverbrauch zum Anlass nahmen, um sich noch rechtzeitig mithilfe fragwürdiger Pacht-Verträge für 'selbst erzeugten Strom' von der EEG-Umlage zu entledigen, können eine ganze Reihe weiterer Unternehmen mit deutlichen Entlastungen im Jahr 2013 rechnen. Das Problem: Das, was die Unternehmen weniger bezahlen, müssen die restlichen Stromverbraucher mehr aufbringen. Die SPD-Bundestagsfraktion hatte sich deshalb bei den EEG-Beratungen für eine Beibehaltung der bestehenden Ausgleichsregelung eingesetzt, um den privaten Verbrauchern nicht die Hauptlast der Energiewende aufzubuerden.

Darüber hinaus wird eine grundlegende Problematik der Umlageberechnung deutlich: Denn weder berücksichtigt diese den preisdämpfenden Effekt der Erneuerbaren Energien an der Börse noch die vermiedenen externen Kosten wie die Schäden an Umwelt, Klima und Gesundheit durch konventionelle Kraftwerke. Wir benötigen dringend eine Weiterentwicklung des Ausgleichsmechanismus, um die tatsächlichen Kosten und Nutzen der Erneuerbaren Energien genauer abzubilden. Die vorbereitete EEG-Novellierung im Sommer dieses Jahres hat eine entsprechend sorgfältige Überarbeitung allerdings unmöglich gemacht.

FDP-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 15. 10. 2011

Energiehandel muss gerade für Stadtwerke Grenzen haben

Zu der Erhebung des VKU über die Geschäftsfelder der Zukunft für Stadtwerke erklärt der energiepolitische Sprecher der FDP-Bundestagsfraktion Klaus Breil:

Es ist erfreulich, dass die Stadtwerke mit den vielen Aktivitäten, die sie auf den Weg gebracht haben, zu mehr Wettbewerb im Energiemarkt beitragen.

Jedoch gibt die Erhebung des VKU durchaus auch Anlass zur Mahnung:

Wenn vier von fünf Stadtwerken in Zukunft eigene Handelsabteilungen auf- und ausbauen wollen, muss das unter Abwägung aller Risiken passieren. Das gilt gerade für kommunale Unternehmen, deren Verluste auf den Bürger abgewälzt würden.

Daher müssen Handelsaktivitäten, die nicht erkennbar zum Kerngeschäft beitragen, den Regeln der Finanzmarktrichtlinie MiFID unterworfen werden.

Die Finanzwirtschaft hat in der Vergangenheit oft genug gezeigt, in welchen Abgrund selbstständige Handelsaktivitäten führen können. Das muss in der Energiewirtschaft unbedingt vermieden werden.

Stand der Mietrechtsreform (BT-Plenarprotokoll 17/132, 19. 10. 2011, 15638 C-D)

Antwort des Parl. Staatssekretärs Dr. Max Stadler auf die Frage der Abgeordneten Daniela Wagner (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) (Drucksache 17/7311, Frage 54):

„In welchem Abstimmungsstadium zwischen den Bundesministerien befindet sich der Referentenentwurf, Stand: 11. Mai 2011, für ein Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln, und wann wird er zur Stellungnahme an die Verbände weitergeleitet sowie in den Bundestag eingebracht?“

Die Abstimmung eines Referentenentwurfs für ein Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln dauert innerhalb der Bundesregierung noch an.

Das Bundesministerium der Justiz hat zunächst die Stellungnahmen der Ressorts ausgewertet und auf dieser Grundlage einzelne Regelungsvorschläge im Ressortkreis erörtert. Darüber hat das Bundesministerium der Justiz die bekannt gewordenen Stellungnahmen zu dem Entwurf in der Fassung vom 11. Mai 2011 geprüft. Diese Arbeiten sind weitgehend abgeschlossen. Es ist deshalb beabsichtigt, nach Herstellung des Einvernehmens mit den Ressorts den Ländern und interessierten Kreisen eine überarbeitete Fassung des Referentenentwurfs zur Stellungnahme zu übersenden.

Nach Auswertung der dann eingehenden Stellungnahmen und nach Abschluss der Ressortabstimmung wird das Bundesministerium der Justiz den Regierungsentwurf vorbereiten. Die Bundesregierung wird nach Beschlussfassung durch das Kabinett den Regierungsentwurf Bundesrat und Bundestag zuleiten.

FDP-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 19. 10. 2011

Rot-Grün dominierter Bundesrat darf Energiewende nicht länger torpedieren

Zum heutigen Kabinettsbeschluss über den Monitoring-Prozess „Energie der Zukunft“ erklärt der Vorsitzende des Arbeitskreises Infrastruktur und Umwelt der FDP-Bundestagsfraktion Michael Kauch:

Kernkraftwerke abzuschalten, ist noch keine Energiewende. Wir müssen jetzt die notwendige Infrastruktur aufbauen: bessere Stromnetze, mehr Anlagen erneuerbarer Energien, neue

hocheffiziente Kraftwerke und mehr Energieeffizienz im Gebäudesektor. Deshalb ist es richtig, dass die Bundesregierung jetzt regelmäßig die Umsetzung der Energiebeschlüsse überprüft.

SPD und Grüne müssen endlich ihren Widerstand gegen notwendige Maßnahmen der Energiewende aufgeben. Die destruktive Blockade der steuerlichen Förderung der Gebäudesanierung durch den Bundesrat muss beendet werden. Mit einer solchen Blockadepolitik werden wir die notwendigen Energieeinsparungen beim Heizen nicht erreichen.

Das gilt auch für die vom Bundesrat blockierte Erforschung der Abscheidung und Einlagerung von CO₂ (CCS). Wer es ernst damit meint, bis 2050 tatsächlich 95 Prozent Treibhausgase einzusparen, kann sich CCS nicht verweigern. Denn selbst wenn wir die Treibhausgase aus der Stromproduktion auf Null senken, werden wir unvermeidbare Emissionen aus der produzierenden Industrie haben.

CDU/CSU-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 24. 10. 2011

Erneuerbare Energien sind in der Pflicht: Teilnahme am Regelenenergiemarkt ist erst der Anfang Systemintegration der Erneuerbaren ist noch ganz am Anfang

Die Bundesnetzagentur hat die Ausschreibungsmodalitäten für Minutenreserve angepasst und stärkt damit den Wettbewerb und die Netzstabilität. Hierzu erklärt der wirtschaftspolitische Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Joachim Pfeiffer:

„Die Bundesnetzagentur fördert mit ihren Vorgaben auch ein besseres systemverantwortliches Verhalten der erneuerbaren Energien. Denn durch die Transparenzpflichten und Ausschreibungsbedingungen für die Regelenenergiebeschaffung sind die Erneuerbare-Energien-Anlagen in der Pflicht, ihr Einspeiseverhalten stärker an die Erfordernisse des Stromsystems anzupassen.“

Die Koalition hat mit der Novellierung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes in diesem Jahr die Weichen für eine verstärkte System- und Marktintegration der erneuerbaren Energien gestellt. Ihre Beteiligung an dem für die Systemstabilität wichtigen Regelenenergiemarkt ist ein Instrument auf diesem Wege. Zugleich intensiviert dies den Wettbewerb auf dem Regelenenergiemarkt.

Die Systemintegration der Erneuerbaren ist noch ganz am Anfang. Weitere Schritte hin zu ihrer Marktintegration sind unerlässlich. Der Anteil der direkt vermarkteten erneuerbaren Strommengen muss signifikant steigen. Eine kontinuierliche Kosten-Nutzen-Überprüfung aller Erneuerbaren muss in einen echten Wettbewerb um Effizienz münden. Der Umbau der Energieversorgung gelingt nur, wenn wettbewerbliche Strukturen ausgeweitet werden – gerade auch im Bereich der erneuerbaren Energien.

Nur so gelingt es, unsere ambitionierten Ziele beim Ausbau der erneuerbaren Energien zu erreichen bei gleichzeitig möglichst geringen Belastungen für den Standort Deutschland und seine Bürgerinnen und Bürger, für Mittelstand und Industrie. Letztlich ist der Ausbau der erneuerbaren Energien auf europäischer Ebene zu harmonisieren, denn dies verspricht die größten Effizienzgewinne.“

CDU/CSU-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 26. 10. 2011

Länder in der Pflicht: Vermittlungserfolg bei energetischer Gebäudesanierung dringend erforderlich Effizienzpotentiale im Gebäudebereich ausschöpfen

Die Bundesregierung hat entschieden, den Vermittlungsausschuss beim Gesetz zur steuerlichen Förderung von energeti-

schen Sanierungsmaßnahmen anzurufen. Dazu erklärt der Koordinator für Energiepolitik der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Thomas Bareiß:

„Die CDU/CSU-Bundestagsfraktion begrüßt die Anrufung des Vermittlungsausschusses ausdrücklich. Ein Vermittlungserfolg ist von enormer Bedeutung für das Erreichen unserer ehrgeizigen Energieeffizienzziele. Denn das Gesetz zur steuerlichen Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen dient der Ausschöpfung der enormen Effizienzpotentiale im Gebäudereich. Ohne die Nutzung dieses Effizienzpotentials können die angestrebten Klimaziele nicht erreicht werden. Von energetischen Sanierungsmaßnahmen profitieren Handwerk und Industrie, Mieter und Wohneigentümer, Kommunen und Länder. Deshalb sind die Bundesländer besonders in der Pflicht, ihren Beitrag zum Vermittlungserfolg zu leisten.

Das Gesetz zur steuerlichen Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen ist ein entscheidendes Instrument, um Energieeinsparungen dort anzureizen, wo immense Effizienzsteigerungen möglich sind: Rund 40 Prozent des deutschen Energieverbrauchs entfallen auf den Gebäudereich. Die Länder sollten bedenken, dass eine steuerliche Förderung auch zu einer Gewinnsituation für die öffentlichen Haushalte führt: Die durch die steuerlichen Anreize ausgelösten privaten Investitionen bringen Rückflüsse aus Einnahmen aus der Mehrwertsteuer: Hinzu kommen Beschäftigungseffekte und positive Effekte aus Gewerbesteuer, Körperschaftssteuer und Einkommenssteuer.

Ein schneller Vermittlungserfolg ist wichtig, da mit der steuerlichen Förderung ein weiterer wichtiger Investitionsanreiz für die energetische Gebäudesanierung geschaffen wird. Das geplante Gesetz zur steuerlichen Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen ist ein hervorragendes Instrument für eine erfolgreiche Effizienzpolitik.“

CDU/CSU-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 26.10.2011

Chance für steuerlich geförderte Gebäudesanierung nutzen Mittelstand und Arbeitsplätze sichern, Exportchancen nutzen

Heute hat die Bundesregierung den Vermittlungsausschuss zum Gesetz zur steuerlichen Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden angerufen. Dazu erklären der stellvertretende Vorsitzende der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Christian Ruck, und der baupolitische Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Dirk Fischer:

„Die CDU/CSU-Bundestagsfraktion begrüßt die Anrufung des Vermittlungsausschusses. In der Gebäudesanierung steckt das größte Potenzial für mehr Energieeffizienz. Rund 40 Prozent der Energie wird in Deutschland in Gebäuden verbraucht. Wir haben einen hohen Altbaubestand, der energetisch unsaniert ist. Hier brauchen wir einen neuen Schub für Investitionen.

Deutschland hat das Ziel, die Treibhausgasemissionen bis 2020 um 40 und bis 2050 um mindestens 80 Prozent zu senken. Die bisherigen Förderinstrumente genügen nicht, um diese ambitionierten Ziele zu erreichen. Steuerliche Anreize sind hierfür ein ergänzendes, geeignetes Instrument. Von einer steuerlichen Förderung sollten nicht nur Komplet-, sondern auch Einzelsanierungsmaßnahmen profitieren.

Wir sind optimistisch, dass wir mit dem Gesetz der geplanten Sanierungsquote von zwei Prozent näher kommen. Die Wertschöpfung liegt bei der energetischen Gebäudesanierung fast vollständig im nationalen Bereich. Ihre steuerliche Förderung wird sich positiv auswirken auf Mittelstand und Arbeitsplätze. In der innovativen Weiterentwicklung der entsprechenden Technologien stecken zudem erhebliche Exportchancen. Die CDU/CSU-Bundestagsfraktion wird sich deshalb mit ganzer Kraft für eine konstruktive Lösung im anstehenden Vermittlungsverfahren mit den Ländern einsetzen.“

SPD-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 26.10.2011

Energetische Gebäudesanierung: SPD unterstützt Vermittlungsverfahren

Zu der heute von der Bundesregierung beschlossenen Anrufung des Vermittlungsausschusses zu dem Gesetz zur steuerlichen Förderung energetischer Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden erklärt die finanzpolitische Sprecherin der SPD-Bundestagsfraktion Nicolette Kressl:

Endlich hat die Bundesregierung dem öffentlichen Druck nachgegeben und den Vermittlungsausschuss wegen der steuerlichen Förderung der energetischen Gebäudesanierung angerufen. Die SPD begrüsst diese späte Wende und fordert eine schnelle Einigung zwischen Bund und Ländern, um stärkere Förderanreize für die energetische Gebäudesanierung zu schaffen.

Es bestehen aber immer noch erhebliche Zweifel an der Ernsthaftigkeit der Initiative. Bisher hat Bundesfinanzminister Schäuble seine Untätigkeit immer mit der angeblich fehlenden Kompromissbereitschaft der Länder begründet. Er lässt dabei unter den Tisch fallen, dass Schwarz-Gelb einen Anrufungsantrag der SPD-geführten Länder zu dem Gesetz im Bundesrat blockiert hat. In den anstehenden Verhandlungen darf sich die Bundesregierung nicht mehr hinter anderen verstecken. Damit die Förderung der energetischen Gebäudesanierung tatsächlich umgesetzt werden kann, darf Schäuble nicht nur den Mund spitz, sondern muss jetzt auch pfeifen.

Die SPD setzt sich weiterhin für eine gerechte und effiziente Ausgestaltung der Förderung ein. Problematisch ist insbesondere die von Schwarz-Gelb bisher vorgesehene Progressionsabhängigkeit der Förderung. Begünstigt werden demnach vor allem Spitzenverdiener. Einkommensschwächere Wohneigentümer, die auf eine substantielle Unterstützung besonders angewiesen sind, würden am wenigsten profitieren. Die SPD fordert deshalb die Einführung einer von der Steuerprogression unabhängigen Förderung.

SPD-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 26.10.2011

Verunsicherung bei der energetischen Gebäudesanierung noch nicht beendet

Zur Anrufung des Vermittlungsausschusses zum gescheiterten Energiegesetz zur steuerlichen Förderung der energetischen Sanierung, erklärt der stellvertretende Sprecher der Arbeitsgruppe Verkehr, Bau und Stadtentwicklung der SPD-Bundestagsfraktion Michael Gross:

Endlich scheint ein Einsehen bei der Bundesregierung einzuziehen. Das Bundeskabinett hat heute die Anrufung des Vermittlungsausschusses beschlossen. Damit könnte die Haengepartie in der energetischen Gebäudesanierung endlich beendet werden. Nach der grossen Ankuendigung der Steuerförderung für energetisches Sanieren hatte die schwarz-gelbe Bundesregierung einen miserabel ausgestalteten Gesetzesentwurf vorgelegt. Die Ablehnung des Gesetzes durch die Länder schien fast gewollt. Das Ergebnis des Scheiterns des Gesetzes war die vollige Verunsicherung der Hauseigentümer und des Baugewerbes. Energetische Sanierungen wurden immer weniger in Angriff genommen. Um 60 Prozent ist die Mittelabfrage für die energetische Sanierung von Gebäuden zurückgegangen. Beratungskapazitäten werden deutlich weniger nachgefragt. Die bis 2009 gut angenommenen Förderprogramme zum energetischen Sanieren und Bauen wurden immer weniger abgefragt. Ein alarmierendes Signal. Um die Klimaschutzpolitischen Ziele zu erreichen, bedarf es mindestens einer Verdopplung der Sanierungsquote und ein Rückgang der umgesetzten Sanierungsmassnahmen ist hier kontraproduktiv.

Es bleibt abzuwarten, ob die Bundesregierung in der Lage ist, den Ländern ein akzeptables Angebot und eine zustim-

mungsfähige Vorlage zu liefern. Bei den Laendervertretern ist eine deutliche Bereitschaft fuer Verhandlungen mit positivem Ausgang zu erkennen.

Die Foerderprogramme, deren positive Wirkung auf den Arbeitsmarkt und die regionale Wirtschaft unbestritten ist, werden ansonsten mit jedem Tag Unsicherheit wirkungsloser. Folgeinvestitionen bleiben aus.

Die Akteure am Markt brauchen Klarheit, Verlaesslichkeit und Planbarkeit. Hierfuer sind klare Aussagen zur Foederkullisse insgesamt noetig und eine Verstetigung der Mittel im Bundeshaushalt.

Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen Pressemitteilung vom 26. 10. 2011

Endlich – Vermittlungsausschuss zu Gebäudesanierung

Zur Entscheidung der Bundesregierung, den Vermittlungsausschuss in Sachen steuerliche Förderung von energetischen Gebäudesanierungen anzurufen, erklärt Daniela Wagner, Sprecherin für Bau- und Wohnungspolitik:

Die Entscheidung, den Vermittlungsausschuss anzurufen, begrüßen wir. Jetzt kann die geplante steuerliche Förderung so ausgestaltet werden, dass ihre Klimawirkung erhöht, sie einkommensgerecht ausgestaltet und effizient eingesetzt wird. Dabei muss sie komplementär zum bestehenden CO₂-Gebäudesanierungsprogramm der KfW aufgebaut werden, um insbesondere selbstnutzende Eigentümer und Kleinstvermieter zu aktivieren.

Die bisherigen Effizienzanforderungen im Gesetzentwurf der Bundesregierung sind nicht sehr ambitioniert und sollten sich mindestens an ihren eigenen Einsparzielen, klimaneutraler Gebäudebestand bis 2050, orientieren. Auch sollte dieses Instrument als Abzug von der Steuerschuld und nicht vom zu versteuernden Einkommen ausgestaltet werden, nur so lässt sich die steuerliche Förderung einkommensgerecht gestalten.

CDU/CSU-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 27. 10. 2011

Energieeffizienz als Königsweg – Deutschland auf dem richtigen Weg Anreize setzen, Aktionsplan umsetzen, Forschung fördern

Am heutigen Donnerstag debattierte der Deutsche Bundestag über die Energieeffizienz. Dazu erklärt der wirtschaftspolitische Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Joachim Pfeiffer:

„Deutschland braucht sich im Bereich der Energieeffizienz nicht zu verstecken. Kaum ein Industrieland konnte seinen Energieverbrauch in den letzten Jahren so stark reduzieren. Während die Wirtschaft seit 1990 um 30 Prozent gewachsen ist, sank der Primärenergieverbrauch um 6,8 Prozent (temperaturbereinigt sogar um 10 Prozent) und der Endenergieverbrauch um 5 Prozent. Auch im europäischen Vergleich erweist sich Deutschland als Vorreiter. Seit 1990 ist die Energieproduktivität um 38 Prozent gestiegen. Die Energieeffizienz wird zur Achillesferse der Energiepolitik. Es gilt gerade hier, die Potenziale voll auszuschöpfen. Andernfalls gerät eine dauerhaft sichere, saubere und bezahlbare Energieversorgung in Gefahr.

Auch während der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise bleiben Gewerbe, Handel und Industrie bei der Energieeffizienz am Ball. Diesen Kurs gilt es zu halten. Der richtige Ansatz ist ein Mix aus Fördern und Fordern. Das bedeutet, Anreize zu setzen und in gewissem Maße auch ordnungsrechtliche Vorgaben zu machen. Im kürzlich vorgelegten 2. Nationalen Energieeffizienz-Aktionsplan sind fast 90 Maßnahmen und Instrumente dargelegt, die genau hier ansetzen. Auch die auf 3,5 Milliarden Euro bis 2014 ausgebaute Energieforschung zielt zum Großteil auf Energieeffizienztechnologien ab.

Es macht aber keinen Sinn, den Unternehmen mit weiteren Restriktionen neue Lasten aufzubürden. Energieeinsparung ist ureigenes Interesse jedes Unternehmens. Forderungen nach einem verbindlichen Stromeinsparungsziel der Kraftwerke schießen über das Ziel hinaus. Denn in der Industrie sank der Endenergieverbrauch seit 1990 bereits um 12 Prozent und im Bereich Gewerbe, Handel, Dienstleistungen um 44 Prozent. Hingegen ist der Stromverbrauch in den privaten Haushalten um 16 Prozent angestiegen. Hier müssen wir ansetzen. Die Opposition muss ihre Blockadehaltung im Bundesrat bezüglich der steuerlichen Absetzbarkeit der energetischen Gebäudesanierung dringend aufgeben. Hier liegt ein ungehobener Schatz: 40 Prozent der Energie wird in Deutschland im Wärmebereich verbraucht.

Die christlich-liberale Koalition ist der Garant dafür, dass die notwendigen Klimaschutz- und Energieeffizienz-Anstrengungen weiterhin ambitioniert erfolgen, aber nicht über das Ziel hinaus schießen.“

KfW-Presseerklärung vom 27. 10. 2011

KfW-Programme Energetisch Bauen und Sanieren: Staatshaushalt profitiert bis zu fünffach von „Förder-Euros“

- Gutachten des Forschungszentrums Jülich veröffentlicht
- KfW-Förderung hat 2010 Investitionen von 22 Mrd. Euro angestoßen
- Öffentliche Haushalte nehmen für jeden eingesetzten „Förder-Euro“ vier bis fünf Euro zusätzlich ein
- Aktueller KfW-Zinssatz für energieeffiziente Sanierungen von 1% effektiv p. a. in Verbindung mit Tilgungszuschüssen bis zu 12,5% der Investitionssumme

Für jeden Euro, der 2010 in die Förderung des energieeffizienten Bauens und Sanierens geflossen ist, nahmen die öffentlichen Haushalte zwischen vier und fünf Euro ein. Diese Zahlen hat das Forschungszentrum Jülich in einem jetzt veröffentlichten Gutachten berechnet. Die Studie hat die Ausgaben für die KfW-Förderung den damit zusammenhängenden Einnahmen und verringerten Kosten der öffentlichen Haushalte in verschiedenen Szenarien gegenüber gestellt.

„Die Studie des Forschungszentrums Jülich belegt: Die Förderung energieeffizienter Baumaßnahmen lohnt sich nicht nur für Umwelt und Klima. Sie stärkt auch die Konjunktur und den Arbeitsmarkt. Davon profitiert der Staat durch zusätzliche Einnahmen an Steuern und Sozialabgaben und verringerten Kosten der Arbeitslosigkeit“, sagt Dr. Norbert Irsch, Chefvolkswirt der KfW Bankengruppe.

Der Bund stellt der KfW über das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) Haushaltsmittel aus dem CO₂-Gebäudesanierungsprogramm zur Verfügung (2010: 1,4 Mrd. Euro). Im Rahmen des damit aufgelegten KfW-Programms erhalten Bauherren zinsverbilligte Kredite oder Investitionszuschüsse, um ihre Häuser und Wohnungen energieeffizient zu bauen oder zu sanieren.

Diesen eingesetzten Bundesmitteln stehen die Zusatzeinnahmen und niedrigere Ausgaben entgegen, die aus den positiven Investitions- und Arbeitsmarktwirkungen der Förderprogramme resultieren. Für das Jahr 2010 sehen die positiven Effekte für Gesamtwirtschaft und Staat wie folgt aus:

Durch die KfW-Förderkredite in Höhe von 8,9 Mrd. Euro wurden Investitionen von 21,5 Mrd. Euro angestoßen. Das kommt vor allem regionalen Handwerkern und Bauunternehmen zu Gute, an die die Neu- und Umbaufträge meist vergeben werden. In der Folge haben diese rd. 340.000 Arbeitsplätze für ein Jahr geschaffen oder gesichert.

Die angestoßenen Bauinvestitionen und Beschäftigungseffekte wirken in zweierlei Hinsicht auf die öffentlichen Haushalte: Auf der Einnahmenseite ergeben sich zusätzliche Abgaben und Steuern der Unternehmen sowie der Arbeitnehmer in

Höhe von 5,4 Mrd. Euro. Durch Neueinstellungen sinken darüber hinaus vor allem die Ausgaben für Arbeitslosengeld und Soziales. Durch eingesparte Kosten aufgrund sinkender Arbeitslosigkeit haben die öffentlichen Haushalte bis zu 1,8 Mrd. Euro mehr zur Verfügung. Zusammen genommen profitiert der Staat von Mehreinnahmen und geringeren Ausgaben in Höhe von bis zu 7,2 Mrd. Euro. Für das Jahr 2010 ergab sich damit folgende Hebelwirkung der 1,4 Mrd. Euro Haushaltsmittel: Jeder eingesetzte „Förder-Euro“ spült den öffentlichen Haushalten einen Ertrag von bis zu fünf Euro in die Kassen.

Im CO₂-Gebäudesanierungsprogramm ist für das Jahr 2012 eine Aufstockung der Bundesmittel auf 1,5 Mrd. Euro vorgesehen (2011: 936 Mio. Euro). Dieselbe Summe ist jährlich bis 2014 eingeplant und schafft Planungssicherheit für Immobilieneigentümer. Diese verlässlichen und ausreichenden Spielräume ermöglichen es der KfW bereits jetzt, die Zinssätze deutlich zu verbessern und abzusenken, z. B. im Programm Energieeffizient Sanieren auf 1% p. a. in Verbindung mit Tilgungszuschüssen von bis zu 12,5% der Investitionssumme.

Informationen zu den Fördermöglichkeiten auf www.kfw.de oder beim KfW-Infocenter unter der kostenfreien Telefonnummer 0800 / 539 9002. Service: Das Kurztgutachten steht online bereit unter www.kfw.de/research.

CDU/CSU-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 31. 10. 2011

CCS – Die Grünen befördern die De-Industrialisierung Deutschlands

CO₂-Einsparziele können nur mit CCS erreicht werden

Die Grünen haben einen sogenannten „Kompromiss-Vorschlag“ zum CCS-Gesetz vorgelegt. Dazu erklärt der wirtschaftspolitische Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Joachim Pfeiffer:

„Die Grünen befördern die De-Industrialisierung Deutschlands. Sie fordern ein Verbot für die großtechnische Nutzung der ‚Carbon Capture and Storage‘-Technologie. Stattdessen solle ein CCS-Gesetz nur die Erforschung der Abscheidung prozessbedingter Emissionen in der Industrie sowie eine eng begrenzte Speicherung ermöglichen. Für Energieerzeugungsanlagen solle CCS verboten werden.

Es klingt wie ein schlechter Scherz: jahrelang predigen die Grünen den Klimaschutz und wenn es darauf ankommt, schlagen sie sich in die Büsche – frei nach dem Motto: ‚Wasch mir den Pelz, aber mach mich nicht nass‘. Unsere ambitionierten Einsparziele – Senkung der Treibhausgasemissionen um mindestens 80 Prozent bis 2050 – können auch angesichts des weltweit steigenden CO₂-Ausstoßes nur mit der Nutzung der CCS-Technologie erreicht werden.

Der grüne Vorschlag zeigt einmal mehr ein bedenkliches Maß an Realitätsferne. Wir können – gerade nach dem beschleunigten Ausstieg aus der Kernenergie – nicht auf Kohle und Gas verzichten. Wer etwas anderes behauptet, führt die Bürgerinnen und Bürger in die Irre. Ohne die CCS-Technologie kann der CO₂-

Ausstoß bei der Kohle- und Gasverstromung in den nächsten Jahren und Jahrzehnten nicht in dem erforderlichen Maße reduziert werden. Die Klimaschutzziele sind in Gefahr.

Andere Länder, z. B. Norwegen, praktizieren die CO₂-Verpressung längst erfolgreich. Dank der Technologiefeindlichkeit der vermeintlichen Klimaschützer käme Deutschland aber auch als Exporteur von CCS-Technologie nicht zum Zug. Denn die weltweite Nachfrage danach steigt. China bringt jede Woche ein neues Kohlekraftwerk ans Netz. Wie dort die Emissionen ohne CCS reduziert werden können, beantworten die selbsternannten Klimaretter nicht. CCS wird für den High-Tech-Standort Deutschland zur Gretchenfrage. Deshalb müssen nun zügig die Voraussetzungen für die Errichtung von Pilotanlagen geschaffen werden. Hierfür setzt sich die christlich-liberale Koalition im Vermittlungsausschuss mit aller Kraft ein.“

Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen Pressemitteilung vom 31. 10. 2011

Castor-Entscheidung Niedersachsens unverantwortlich

Zur Zustimmung des niedersächsischen Umweltministers Sander zur geplanten Einlagerung weiterer elf Castor-Behälter ins Zwischenlager Gorleben erklärt Sylvia Kotting-Uhl, Sprecherin für Atompolitik:

Der niedersächsische Umweltminister treibt ein unverantwortliches Lotteriespiel mit den Strahlenwerten am Zwischenlager Gorleben. Anders als behauptet, kann von einer klaren Sachlage und einem sicheren Unterschreiten des einzuhaltenden Grenzwertes nicht die Rede sein. Vielmehr gibt es Messwerte, die auf eine Überschreitung des Grenzwertes hindeuten und die nicht widerlegt sind. Bei den neueren Messungen und Berechnungen bestehen zahlreiche Unsicherheiten und offene Fragen, um die sich Minister Sander bislang nicht ernsthaft gekümmert hat. Stattdessen beruft er sich auf ihm genehme Zahlenwerte und arbeitet von Anfang an darauf hin, den geplanten Transport zu ermöglichen. Ein solches Vorgehen ist für eine Atomaufsicht völlig unangemessen und verantwortungslos.

Das Bundesumweltministerium ist als oberste Atomaufsicht Deutschlands gefordert, dieses Vorgehen zu verhindern. Es darf sich nicht weiter im Hintergrund halten und die Dinge einfach laufen lassen. Wenn die Landesbehörde nicht willens oder nicht fähig ist, das Strahlungsproblem in Gorleben offen, seriös und sachgerecht zu bearbeiten und alle Zweifel auszuräumen, muss der Bund einschreiten.

Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen Pressemitteilung vom 1. 11. 2011

Umweltminister für Energiewende ohne CCS: Willkommen im Club, Herr Röttgen!

Zu Äußerungen von Bundesumweltminister Röttgen, dass die CCS (Carbon Capture & Storage)-Technologie zu Abscheidung, Transport und Verpressung von CO₂ bei der Energiewende keine Rolle spiele, erklärt Oliver Krischer, Sprecher für Energie- und Ressourceneffizienz:

Nach jahrelanger Diskussion und zwei gescheiterten Gesetzentwürfen kommt Bundesumweltminister Röttgen endlich zur Erkenntnis, dass CCS für die Energiewende und den Klimaschutz in Deutschland nicht gebraucht wird, weil Erneuerbare Energien und Energieeffizienz die besseren und billigeren Alternativen sind. Da können wir nur sagen: Willkommen im Club!

Sein CDU-Fraktionskollege und wirtschaftspolitischer Sprecher Pfeiffer ist noch nicht so weit. Der sah erst gestern die De-Industrialisierung Deutschlands kommen, wenn hierzulande kein CO₂ aus Kohlekraftwerken in die Erde verpresst wird.

INSTITUT FÜR STÄDTEBAU Berlin

der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung

Kursprogramme Herbst – Winter 2011 und Vorschau

Die Programmübersicht und die ausführlichen Programme sind über Internet abrufbar.

www.staedtebau-berlin.de
info@staedtebau-berlin.de

Schicklerstraße 5–7 · 10179 Berlin

Tel. 030 / 23 08 22-0 · Fax 030 / 23 08 22-22

Bleibt zu hoffen, dass Röttgen sich in der Union durchsetzt und nach Atomkraft, Wehrpflicht, Hauptschule, Mindestlohn auch den Zopf CCS abschlägt. Der Lackmusest kommt bereits nächste Woche:

Im Vermittlungsausschuss wird über das im Bundesrat gescheiterte CCS-Gesetz der Bundesregierung verhandelt. Angesichts des Widerstands aus den Ländern und der neuen Erkenntnis von Herrn Röttgen sollten sich alle Beteiligten eigentlich auf das von uns Grünen vorgeschlagene, an Österreich angelehnte Modell verständigen können: Keine großtechnische Anwendung von CCS für CO₂ aus Kohlekraftwerken, dafür Rechtsgrundlage für Forschung zur Vermeidung von prozessbedingten Emissionen aus Stahlwerken, Zementfabriken und ähnliches.

Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen Pressemitteilung vom 1.11.2011

Zwangsabschaltung für Windräder ist Alarmsignal

Zur Veröffentlichung der Studie von Ecofys im Auftrag des Bundesverbandes Windenergie (BWE), wonach Windkraftanlagen immer häufiger wegen zu schwacher Netze abgeschaltet werden müssen, erklärt Ingrid Nestle, Sprecherin für Energiewirtschaft:

Wir dürfen uns nicht länger von einzelnen Netzbetreibern abhängig machen. Es kann nicht sein, dass die Energiewende am Unwillen einzelner Unternehmen stockt. Es ist ein Armutszeugnis für die Bundesregierung, dass sie nicht selbst für Transparenz bei der Abschaltung von Windkraftanlagen sorgt. Die Netzbetreiber auf der 110-kV-Hochspannungsebene konnten sich zu lange hinter der Diskussion um die Übertragungsnetze verstecken.

Die Zahlen des BWE zeigen, dass E.ON in seinem 110 kV-Netz fast 80 Prozent der gesamten Abschaltungen verantwortet. Die Abschaltungen haben sich gegenüber dem Vorjahr mehr als verdreifacht. Die Bundesregierung hat die Tragweite des Problems immer noch nicht erkannt. Besonders den Ausbau der Verteilnetze hat sie sträflich vernachlässigt. Dabei ist der dringende Netzausbau schnell und für Natur und Mensch verträglich zu lösen: Die Leitungen der 110-kV-Hochspannungsebene können ohne Probleme als Erdkabel verlegt werden.

Wir brauchen klare Meldepflichten für die Netzbetreiber. Die Netzbetreiber müssen sich für ihre Abschaltungen rechtfertigen und in Extremfällen auch finanziell haften. Wenn die Netzbetreiber die Netze nicht ausbauen, müssen andere ran. Die Windmüller stehen schon bereit, die Netze zu bauen.

SPD-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 4.11.2011

Sachverstaendigenrat: Erneuerbare Energien sind kostenguenstigste Energietraeger in Europa

Zum Gutachten des Sachverstaendigenrats fuer Umweltfragen der Bundesregierung erklart der stellvertretende energiepolitische Sprecher der SPD-Bundestagsfraktion Dirk Becker:

Nun hat es die Bundesregierung von ihrem eigenen Sachverstaendigenrat fuer Umweltfragen (SRU) schwarz auf weiss: Eine Vollversorgung mit Erneuerbaren Energien ist dauerhaft nicht nur gut fuer das Klima, sondern auch fuer den Geldbeutel der Europaeer.

Der SRU belegt mit seinem Gutachten, dass Deutschland mit dem Erneuerbare-Energien-Gesetz den richtigen Weg eingeschlagen hat. Die Bundesregierung sollte das im Hinterkopf behalten, wenn Energie-Kommissar Oettinger wieder einmal nach einem einheitlichen Foerdersystem fuer Erneuerbare Energien ruft. Das Ergebnis waere eine Verlagerung der Erzeugung weg aus Deutschland, eine hohe Importquote und ein Verlust an nationaler Wertschoepfung.

Fuer 36 Staaten Europas und Nordafrikas haben die Wissenschaftler einen kostenoptimierten Mix aus Erneuerbaren Energien kalkuliert. Ein hoher Selbstversorgungsanteil wird vorausgesetzt. Das Ergebnis: Eine vollstaendige regenerative Stromversorgung bis 2050 ist schon zu Durchschnittskosten von 65 Euro pro Megawattstunde zu haben. Somit waeren die Erneuerbaren Energien nach Expertenmeinung die kostenguenstigsten Energietraeger in der EU.

Der Sachverstaendigenrat widerspricht damit den Schreckenszahlen der EU-Kommission, die im Entwurf ihrer „Energy Roadmap 2050“ von drastisch steigenden Strompreisen ausgehen.

KfW-Presseerklärung vom 7.11.2011

KfW fördert energieeffiziente Sanierung mit Darlehenszinsen von 1,00% in allen Laufzeiten

- Weiteres Plus: bis zu 12,5% Tilgungszuschuss zum Kredit
- Tempo bei energetischer Sanierung in Deutschland muss erhöht werden
- Anreize zum Energiesparen

Die KfW Bankengruppe vergibt Förderkredite für energieeffiziente Sanierungen derzeit zum effektiven Jahreszinssatz von 1,00% in allen Laufzeiten. Dazu kommt bei besonders energiesparenden Umbauten ein Tilgungszuschuss von 2,5% bis 12,5%. Bei einem Kredit von 75.000 Euro für eine Umrüstung zum KfW-Effizienzhaus 55* müssen beispielsweise 9375 EUR weniger zurückgezahlt werden.

„Mit Beginn der kalten Jahreszeit denken Bauherren verstärkt daran, ihr Haus oder ihre Wohnung energetisch zu modernisieren und so dauerhaft Heizkosten zu sparen. Die attraktive Förderung soll einen Anstoß geben, das auch umzusetzen. Energiesparende Gebäude sind ein wichtiger Baustein für das Gelingen der Energiewende. In Deutschland werden 35% der Energie für Heizen und warmes Wasser verbraucht“ sagt Dr. Axel Nawrath, Mitglied des Vorstands der KfW Bankengruppe.

Private Bauherren und Wohnungseigentümergeinschaften, die für die energetische Modernisierung der Eigentumswohnung oder des Ein- und Zweifamilienhauses keinen Kredit aufnehmen möchten, können alternativ einen Investitionszuschuss von bis zu 17,5% (max. 13.125 Euro pro abgeschlossene Wohnung) bei der KfW beantragen. Auch den energieeffizienten Neubau fördert die KfW mit sehr günstigen Krediten und Tilgungszuschüssen. Im Programm Energieeffizient Bauen liegen die effektiven Jahreszinsen derzeit zwischen 1,51% und 2,02%. Fast jede zweite neu hergestellte Wohnung in Deutschland wird mittlerweile mit „Energieeffizient Bauen“ gefördert.

Das bedeutet, dass das energetische Niveau von Neubauten oftmals besser ist, als gesetzlich gefordert. Dadurch werden der CO₂-Ausstoß und der Energieverbrauch deutlich reduziert.

Weitere Informationen zu den mit Mitteln des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung aufgelegten Förderprogrammen für energetisches Bauen und Sanieren sind auf der Internetseite www.kfw.de oder über das KfW-Infocenter unter 0800 / 539 9002 erhältlich.

*Erklärung KfW-Effizienzhaus

Der Begriff Effizienzhaus ist ein Qualitätszeichen, das von der KfW, dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und der Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena) entwickelt wurde. Die Zahl nach dem Begriff „KfW-Effizienzhaus“ gibt an, wie hoch der Jahresprimärenergiebedarf (Qp) in Relation (%) zu einem vergleichbaren Neubau nach den Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) sein darf.

Beispiel: Das KfW-Effizienzhaus 70 hat höchstens 70% des Jahresprimärenergiebedarfs des entsprechenden Referenzgebäudes. Je kleiner die Zahl, desto niedriger und besser das Energieniveau.

**FDP-Bundestagsfraktion
Pressemitteilung vom 12. 11. 2011**

Die Erfolgsgeschichte der Städtebauförderung wird fortgeführt

Zur Entscheidung des Haushaltsausschusses in seiner Bereinigungssitzung zum Haushalt 2012 erklären die parlamentarische Geschäftsführerin und Berichterstatterin für den Verkehr und Bauetat im Haushaltsausschuss Claudia Winterstein und die Sprecherin für Stadtentwicklung der FDP-Bundestagsfraktion Petra Müller:

Der Haushaltsausschuss hat in seiner gestrigen Bereinigungssitzung die schon zugesagten 410 Millionen Euro um 45 Millionen Euro aufgestockt. Somit stehen den Städtebauförderprogrammen 2012 insgesamt 455 Millionen Euro Bundesmittel zur Verfügung, hinzu kommen 92 Millionen Euro für das KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“ aus dem Energie- und Klimafonds sowie 1,5 Milliarden Euro für das KfW-Programm CO₂-Gebäudesanierung.

Der Mittelansatz stellt eine kluge Balance zwischen Haushaltskonsolidierung und zielgerichteten Investitionen für mehr Wachstum und Beschäftigung dar. Jeder so investierte Euro löst bis zu acht Euro an privaten Folgeinvestitionen aus. Die Städtebauförderung und das neue KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“ unterstützen unsere Städte und Gemeinden bei der Anpassung an den wirtschaftlichen und sozialen Wandel und berücksichtigen zudem auch örtlich differenzierte Klimaanpassungsmaßnahmen. Damit unterstützen wir auch die lokalen Handwerksbetriebe und sichern Arbeitsplätze in den Regionen.

SPD-Bundestagsfraktion fraktion intern 14.11.2011

Die Energiewende gelingt nur mit Kraft-Wärme-Kopplung

Das Kraft-Wärme-Kopplungs-Gesetzes (KWKGes) sieht vor, bis 2020 den Anteil des KWK-Stroms an der gesamten Stromerzeugung in Deutschland auf 25 Prozent zu erhöhen. Damit sollen 20 Millionen Tonnen CO₂-Emissionen eingespart werden. Das Ziel kann, wenn überhaupt noch, durch weitere Anstrengungen erreicht werden. Doch Schwarz-Gelb hat bislang nur angekündigt, die KWK-Förderung weiter zu entwickeln. Die SPD-Bundestagsfraktion hatte bereits im Juni einen Antrag in den Bundestag eingebracht. Die von ihr eingeforderten Eckpunkte für die KWK-Novelle ist die Regierung bislang schuldig geblieben. Außerdem fordert die SPD folgende Änderungen am KWKG-Gesetz:

1. Die Betreiber der Stromnetze sollen auch in der Zeit nach der Förderung zur Abnahme des KWK-Stroms verpflichtet werden. Nur damit wird sich ein auf Dauer ausgerichteter Betrieb von KWK-Anlagen einstellen.

2. Die Förderung soll auf KWK-Anlagen orientiert werden, bei denen die Stromerzeugung im Vordergrund (stromgeführt) steht, um Schwankungen bei der Stromeinspeisung aus Wind und Sonne ausgleichen zu können. Hier soll es einen Flexibilitätsbonus für kleinere Anlagen, einen längeren Förderzeitraum für stromgeführte größere Anlagen und einen Investitionskostenzuschuss für die Errichtung von Wärmespeichern geben.

3. Die Umrüstung von bestehenden Kondensationskraftwerken zu KWK-Anlagen bzw. auch eine niederschwellige Modernisierung von KWK-Anlagen sollen in die Förderung aufgenommen werden.

4. Beim Ausbau und der Verdichtung (mehr Haushalte werden an bestehende Netze angeschlossen) von Wärmenetzen soll das Antragsverfahren gestrafft und vereinfacht werden.

5. Ebenso ist die Förderung von Mikro-KWK-Anlagen wiederzubeleben. Bis zu ihrer Einstellung durch die schwarz-gelbe Bundesregierung war dies Teil des Haushalts des Bundesumweltministeriums. Hier muss nun Investitionssicherheit hergestellt werden.

6. Generell fordert die SPD die verschiedenen Zuschlagssätze auf die Einspeisevergütung von KWK-Strom anzuheben. Damit können mehr Anlagen wirtschaftlich betrieben werden. Der Deckel für die Gesamtfördersumme von jährlich 750 Millionen Euro soll dabei nicht überstiegen werden.

**CDU/CSU-Bundestagsfraktion
Pressemitteilung vom 15. 11. 2011**

**Kosten der erneuerbaren Energien müssen für die Bürger akzeptabel bleiben
Wir stehen zu unseren anspruchsvollen Ausbauzielen bei den erneuerbaren Energien**

Nach einer Prognose der Übertragungsnetzbetreiber wird die Umlage für erneuerbare Energien steigen. Dazu erklärt die umweltpolitische Sprecherin der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Marie-Luise Dött:

„Die Bürger werden im nächsten Jahr mit ihrer Stromrechnung 3,59 Cent pro Kilowattstunde für erneuerbare Energien zahlen, im Jahr 2013 zwischen 3,66 und 4,74 Cent pro Kilowattstunde. Dies ergibt die aktuelle Prognose der vier Übertragungsnetzbetreiber.

Bei allen Unsicherheiten solcher Prognosen wird deutlich, dass wir beim Ausbau der erneuerbaren Energien stärker als bisher das Kosten-Nutzen-Verhältnis der unterschiedlichen erneuerbaren Energien zum Maßstab machen müssen. Ein Anstieg der Umlage auf Größenordnungen von über 4 Cent pro Kilowattstunde ist weder für die Bürger noch für die Wirtschaft akzeptabel. Er entspricht auch nicht unserem Ziel, die Umlage in einer Größenordnung von circa 3,5 Cent pro Kilowattstunde zu halten.

Wir stehen zu unseren anspruchsvollen Ausbauzielen bei den erneuerbaren Energien. Die Belastung der Bürger durch die EEG-Umlage muss aber so gering wie möglich gehalten werden. Wir laufen sonst Gefahr, die Akzeptanz der Bürger für den Ausbau der erneuerbaren Energien zu verlieren. Zudem führt eine unangemessen hohe EEG-Umlage auch bei Unternehmen zu steigenden Strompreisen. Diese können die Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Wirtschaft und damit Arbeitsplätze gefährden.

Zum Erreichen unserer Ausbauziele brauchen wir die erneuerbaren Energien in ihrer gesamten Vielfalt. Es ist allerdings wichtig, vor allem solche Erzeugungsarten mit dem Erneuerbaren-Energie-Gesetz zu unterstützen, die in Deutschland zu vergleichsweise günstigen Kosten erzeugt werden können. Es ist zudem erforderlich, die erneuerbaren Energien möglichst schnell in den Markt zu integrieren.

Mit der ab 1. Januar 2012 in Kraft tretenden Novelle des Erneuerbaren-Energien-Gesetzes haben wir wichtige Weichen für mehr Marktintegration gestellt und die Bürger bei den Kosten entlastet. Wir werden die Kostenentwicklung der einzelnen erneuerbaren Energien – wie bislang – auch im nächsten Jahr sehr genau prüfen und, falls erforderlich, zum Nutzen für die Bürger und den Wirtschaftsstandort nachsteuern.“

Hintergrund:

Die Übertragungsnetzbetreiber 50Hertz, Amprion, EnBW Transportnetze und TenneT haben heute die Mittelfristprognose für die Entwicklung der EEG-Umlage für das Jahr 2013 abgegeben. Danach werden die Stromverbraucher zwischen 3,66 Cent pro Kilowattstunde und 4,74 Cent pro Kilowattstunde zusätzlich für Strom aus erneuerbaren Energien zahlen. Im Jahr 2012 beträgt die Umlage 3,59 Cent pro Kilowattstunde.

KfW-Pressemeldung vom 15. 11. 2011

BMVBS und KfW starten neues Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung“

• Zuschüsse für integrierte energetische Stadtkonzepte und für Sanierungsmanager ab 15. 11. 2011

- Energieeffizienz in Kommunen wird verbessert

Neue Impulse für mehr Energieeffizienz und Energieeinsparung in Kommunen setzen das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und die KfW mit dem neuen Zuschussprogramm „Energetische Stadtsanierung“. Die Mittel werden aus dem Sondervermögen „Energie- und Klimafonds“ zur Verfügung gestellt. Kommunen, die die Energieeffizienz in ihren Stadtquartieren verbessern wollen, erhalten Zuschüsse für die Erstellung integrierter Sanierungskonzepte. Außerdem werden auch die Kosten für einen Sanierungsmanager, der die Umsetzung solcher Konzepte begleitet und koordiniert, bezuschusst. „Integrierte Konzepte sind die Grundlage einer intelligenten energetischen Sanierungspolitik. Damit solche Konzepte umgesetzt werden, braucht es letztlich auch Menschen, die die Umsetzung in die Hand nehmen und mit den Betroffenen vorantreiben. Wir fördern beides und stellen die Weichen für energieeffiziente und CO₂-arme Kommunen“, sagt Detlev Kalischer, Bereichsleiter der KfW Kommunalbank. Das Programm ist ein Bestandteil des Energiekonzepts der Bundesregierung zur Erreichung der Klimaschutzziele für 2020 bzw. 2050. Es startet zum 15. 11. 2011 mit einer Pilotphase in enger Zusammenarbeit mit den Bundesländern.

Antragsteller bei der KfW sind die Kommunen. Die Förderung nutzen können aber auch Stadtwerke, Wohnungsgesellschaften und Wohnungseigentümer oder Eigentümerstandortgemeinschaften, die ein Interesse an der energetischen Aufwertung ihres Quartiers haben.

Ab heute können Kommunen Anträge in Abstimmung mit den Landesministerien an die KfW richten. Ab dem 1. Februar 2012 können Kommunen die Zuschüsse dann auch direkt bei der KfW beantragen.

Mit dem neuen Programm sollen im Stadtquartier Synergien erschlossen werden, indem der Sanierungsprozess über Einzelgebäude hinaus auf eine breitere städtebauliche Grundlage gestellt wird. Der Förderansatz zielt auf eine Verbesserung der Effizienz im gesamten Stadtwinkel ab. Er berücksichtigt auch die Wechselwirkungen energetischer Maßnahmen – etwa zwischen dem Grad der Gebäudesanierung und daraus resultierenden Anpassungserfordernissen in der Wärme- und Stromversorgung.

Mit der Zuschussförderung starten BMVBS und KfW die erste Stufe eines KfW-Programms zur Energetischen Stadtsanierung. Dieses wird in der Folgezeit um Darlehenskomponenten zur Finanzierung investiver Maßnahmen erweitert. Schon jetzt können die Akteure im Stadtwinkel zur Finanzierung der geplanten Investitionen auf die bestehenden kommunalen, wohnwirtschaftlichen oder gewerblichen Förderprogramme der KfW zurückgreifen, wie z. B. Energieeffizient Sanieren oder Energieeffiziente Stadtbeleuchtung.

Detaillierte Informationen zu dem Förderprogramm unter: www.kfw.de/energetische-stadtsanierung

Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen Pressemitteilung vom 15. 11. 2011

Bundesregierung lässt bei KfW-Programm Energetische Stadtsanierung bewährte Instrumente der Städtebauförderung außer Acht

Zum Start des neuen KfW-Programms Energetische Stadtsanierung erklärt Bettina Herlitzius, Sprecherin für Stadtentwicklung:

Mit dem KfW-Programm Energetische Stadtsanierung macht die Bundesregierung einen kleinen, zögerlichen Schritt in Richtung ihrer eigenen Klimaziele im Gebäudebereich. Denn bis 2020 will sie 20 Prozent der Wärmeenergie einsparen. Mit dem neuen Programm ist das nicht erreichbar. Die Mittelausstattung ist mit 92 Millionen Euro aus dem wackeligen Energie- und Klimafonds viel zu gering. Insgesamt werden statt der nötigen 4–5 Milliarden Euro jährlich nur 1,56 Milliarden Euro für die

Förderung der Wärmeeffizienz veranschlagt. Fachlich problematisch ist, dass die Bundesregierung mit dem Programm das Rad neu erfinden will, statt auf die 40 Jahre lang bewährten Erfahrungen der Städtebauförderung zurückzugreifen. Jede Kommune in Deutschland kennt dessen Instrumentarium. Es geht städtische Problemlagen integriert und vernetzt an, wirkt wie ein Konjunkturprogramm und ist sozial verträglich. Aber das Programm Energetische Stadtsanierung nimmt nur lückenhaft Elemente integrierten städtischen Handelns auf.

Im Weg steht die fachfremde Blockade von Schwarz-Gelb gegen eine Erweiterung der Vorschriften zur städtebaulichen Sanierung in der Baugesetzbuchnovelle zur Energiewende. Auch die Sturheit des zuständigen Ministers Ramsauer steht im Weg. Die Städtebauförderung ist für ihn Verhandlungsmasse, wie die Haushaltsberatungen wieder einmal bestätigen.

Dennoch beginnt Schwarz-Gelb durch unsere Interventionen und die vieler Fachverbände zu ahnen, dass integriertes und planvolles Handeln hilft. So sind im neuen Programm kommunale Konzepte zu Wärmeeffizienz im Quartier, Durchführungsmanagement und bald auch darauf abgestimmte Maßnahmen an der Wärmeversorgung möglich. Den Kommunen wird eine wichtige Rolle eingeräumt. Vielleicht geht das Lernen ja auch tiefer und Schwarz-Gelb und Ramsauer erkennen irgendwann die herausragenden Ergebnisse der Städtebauförderung an. Immerhin wurden deren Mittel dieses Jahr nicht weiter gekürzt, sondern im Haushaltsausschuss vergangenen Donnerstag wie 2011 für 2012 auf 455 Millionen Euro festgelegt. Nötig wären 610 Millionen Euro, auf mittlere Sicht 700 Millionen Euro, wie das Ministerium selbst in einer Studie ermittelt hat. Das Städtebau-Programm Soziale Stadt profitiert hingegen nicht. Es bleibt bei der angekündigten Ausstattung von 40 Millionen Euro. Aus den anderen Programmlinien ist Soziale Stadt als einzige nicht querfinanzierbar und es bleibt auf nicht-investive Maßnahmen beschränkt.

CDU/CSU-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 16. 11. 2011

Kostenexplosion bei der EEG-Umlage verhindern Energiepreise sind die größten Inflationstreiber

Die vier Übertragungsnetzbetreiber haben ihre Prognose zur mittelfristigen Entwicklung der EEG-Umlage veröffentlicht. Dazu erklären der Stellvertretende Vorsitzende der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Michael Fuchs, und der wirtschaftspolitische Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Joachim Pfeiffer:

„Die Kosten für den Ausbau der erneuerbaren Energien drohen aus dem Ruder zu laufen. Bereits im Jahr 2012 erreicht die EEG-Umlage rund 3,6 Cent pro Kilowattstunde. Damit hat sie sich in nur drei Jahren fast verdreifacht. Die heute bekanntgegebene Mittelfristprognose der Übertragungsnetzbetreiber zeigt, dass sich dieser Trend in den nächsten Jahren weiter verstärkt. Danach wird die EEG-Umlage schon im Jahr 2013 auf 3,66 bis 4,74 Cent pro Kilowattstunde steigen. Auch die Prognose für die Folgejahre bis 2016 zeigt steil nach oben.“

Das ist eine alarmierende Entwicklung. Die Energiepreise müssen dauerhaft bezahlbar bleiben. Die Koalition hatte deshalb in ihrem Energiekonzept vom Sommer vereinbart, dass die EEG-Umlage die Größenordnung von 3,5 Cent pro Kilowattstunde nicht überschreiten und langfristig sogar sinken soll. Unter den derzeitigen Rahmenbedingungen wird dieses Ziel nicht zu halten sein. Allein für die Photovoltaik rechnen die Übertragungsnetzbetreiber im Jahr 2016 mit Vergütungszahlungen von über 10 Milliarden Euro. Das wäre weit über die Hälfte der gesamten Vergütungszahlungen für erneuerbare Energien. Nur wenn es gelingt, den weiteren Anstieg der EEG-Umlage zu stoppen, bleibt die Akzeptanz für die erneuerbaren Energien in Deutschland erhalten.

Die Bundesregierung ist aufgefordert, umgehend Vorschläge vorzulegen, wie die politischen Beschlüsse vom Sommer die-

ses Jahres umgesetzt werden sollen. Mittlerweile sind die Energiepreise der größte Inflationstreiber. Das schadet Unternehmen und Kaufkraft der Bevölkerung in gleicher Weise.

Die deutsche Industrie leidet bereits heute unter international überdurchschnittlich hohen Energiepreisen. Das gilt insbesondere für die energieintensiven Unternehmen. Sie sind Ausgangspunkt der industriellen Wertschöpfungsketten in Deutschland. Ein weiterer unkontrollierter Anstieg der Energiekosten gefährdet die Wettbewerbsfähigkeit des Industriestandortes Deutschland – und damit die Grundlagen unseres Wohlstandes.“

FDP-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 17. 11. 2011

Mietrecht wird wetterfest

Anlässlich der Vorstellung des Referentenentwurfs zur Mietrechtsreform erklärt der Berichterstatter der FDP-Bundestagsfraktion für das Mietrecht, Stephan Thomae:

Das neue Mietrecht leistet einen wesentlichen Beitrag zur Klimastrategie der Bundesregierung. Der Gesetzentwurf schafft Anreize für energetische Sanierungen. Gleichzeitig werden die Belange der Mieter berücksichtigt. Kosten für Modernisierungsmaßnahmen, die keinen Bezug zur Mietsache haben, dürfen nicht auf die Mieter abgewälzt werden. Das Gesetz verbessert aber auch die Position von Vermietern gegenüber Mietbeträgern. Wir schaffen eine kostengünstigere Räumungsvariante. Zudem wird Tricksereien, mit denen berechtigte Räumungen verzögert werden sollen, ein Riegel vorgeschoben. Das Energie-Contracting wird auf eine gesetzliche Grundlage gestellt. Daraus resultierende Kosten dürfen auf die Mieter umgelegt werden, wenn die gewerbliche Wärmelieferung durch Dritte Energie einspart und für die Mieter kostenneutral ist. Die Möglichkeit, den Mieterschutz im Rahmen von Luxussanierungen nach dem sogenannten „Münchener Modell“ zu umgehen, wird unterbunden.

Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen Pressemitteilung vom 17. 11. 2011

Mietrecht muss klimafreundlich und sozial gerecht sein

Zum Referentenentwurf der Bundesregierung für ein „Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln“ erklärt Daniela Wagner, Sprecherin für Bau- und Wohnungspolitik:

Die Bundesregierung kündigt zwar an, die Lasten gerecht zwischen Mietern und Eigentümern zu verteilen, doch bei Lichte betrachtet stimmt das so nicht. Unter dem Deckmantel der notwendigen energetischen Gebäudesanierungen soll das Recht auf Mietminderung weiter ausgehöhlt werden. Doch das Gegenteil sollte beschlossen werden: ein Mietminderungsrecht bei nicht umgesetzten, aber rechtlich vorgeschriebenen energetischen Sanierungsmaßnahmen.

Der Schlüssel für eine geglückte Energiewende im Gebäudereich liegt in der gerechten Aufteilung der Lasten. Mieterinnen und Mieter müssen die Möglichkeit erhalten diese Kosten auch tragen zu können. Deswegen fordern wir, die Modernisierungsumlage von elf auf neun Prozent abzusenken und auf die energetische Sanierung sowie den altersgerechten Umbau zu konzentrieren. Vor allem in Wachstumsregionen besteht sonst die Gefahr, dass einkommensschwache Haushalte verdrängt werden.

Eigentümer und Vermieter brauchen Verlässlichkeit. Der ewige Eiertanz der schwarz-gelben Bundesregierung sei es beim KfW-Gebäudesanierungsprogramm oder bei der steuerlichen Förderung hat zu einem Einbruch der Sanierungsrate geführt. So kann die Energiewende nicht gelingen.

KfW-Pressemitteilung vom 21. 11. 2011

Evaluierung Erneuerbare Energien: KfW-Programme sind wichtiger Baustein für die Energiewende

- Erneuerbare Energien 2010: Mehr als 41% aller Investitionen in Deutschland in Erneuerbare Energien KfW gefördert
- Neu geförderte Anlagen reduzieren Treibhausgasausstoß jährlich um 4,8 Mio. Tonnen
- Durch 11 Mrd. EUR angestoßenes Investitionsvolumen knapp 52.000 Arbeitsplätze in Deutschland für ein Jahr gesichert bzw. neu geschaffen
- Jährlich vermiedene Energieimporte für fossile Brennstoffe in Höhe von 350 Mio. EUR

Die KfW-Programme zur Förderung Erneuerbarer Energien leisten einen bedeutenden Beitrag zur Erreichung der energie- und klimapolitischen Ziele der Bundesregierung und sind damit ein wichtiger Baustein für die Energiewende in Deutschland. Dies zeigen die Ergebnisse der Evaluierung der inländischen Programme der KfW Bankengruppe im Bereich Erneuerbare Energien für den Förderjahrgang 2010 durch das Stuttgarter Zentrum für Sonnenenergie- und Wasserstoff-Forschung (ZSW).

„Die KfW-Förderprogramme für Erneuerbare Energien unterstützen den angestrebten Umbau der deutschen Energieversorgung hin zu regenerativen Energien. Sie gehören zu den zentralen Instrumenten für die Umsetzung der Energiewende. Darüber hinaus haben sie erhebliche positive Effekte auf die Schaffung von Arbeitsplätzen im Mittelstand“, sagte Dr. Norbert Irsch, Chefvolkswirt der KfW Bankengruppe.

Mittels KfW-Förderkrediten wurden im vergangenen Jahr Investitionen in die Errichtung von Anlagen zur Nutzung Erneuerbarer Energien in Höhe von 11,0 Mrd. EUR angestoßen; das sind 41,5% aller in Deutschland im Jahr 2010 getätigten Investitionen in den Ausbau Erneuerbarer Energien zur Strom- und Wärmebereitstellung. Im Vergleich zum Jahr 2009 ist der Anteil KfW-geförderter Investitionen um ca. 7 Prozentpunkte gewachsen. Die Bedeutung der KfW-Programme zeigt sich vor allem im Strombereich: Insgesamt 46% der in Deutschland im Jahr 2010 neu installierten elektrischen Leistung an Erneuerbaren Energien wurden über die KfW gefördert. Ein besonderer hoher Anteil entfällt mit knapp 80% auf Windkraftanlagen.

Die im Jahr 2010 von der KfW geförderten Anlagen bewirken eine dauerhafte Emissionsvermeidung von 4,8 Mio. Tonnen CO₂-Äquivalenten pro Jahr, was allein rund 7% der von der Bundesregierung angestrebten zusätzlichen jährlichen Treibhausgas-Einsparung durch den Ausbau Erneuerbarer Energien im Strom- und Wärmebereich bis 2020 entspricht.

Erstmals wurde in der Evaluierung berechnet, wie hoch die volkswirtschaftlichen Schäden sind, die durch den Einsatz erneuerbarer statt herkömmlicher fossiler Energien vermieden werden: Die Einsparungen von Treibhausgas- und Luftschadstoffemissionen, die durch die von der KfW im Jahr 2010 geförderten Anlagen ermöglicht werden, verhindern Schäden – hauptsächlich durch den Klimawandel – in Höhe von jährlich rund 390 Mio. EUR.

Durch Produktion und Bau der im Jahr 2010 geförderten Anlagen konnten rund 52.000 Arbeitsplätze in Deutschland für ein Jahr gesichert bzw. neu geschaffen werden. Hinzu kommen jährlich weitere 2500 Arbeitsplätze durch Betrieb und Wartung der Anlagen. Rund 74% der Arbeitsplätze sind in kleinen und mittleren Unternehmen mit weniger als 500 Beschäftigten entstanden. Diese Zahlen unterstreichen die Wichtigkeit der betrachteten KfW-Programme für die Mittelstandsförderung.

Die im Jahr 2010 von der KfW geförderten Investitionen führen zu vermiedenen Energieimporten im Gegenwert von jährlich rund 350 Mio. EUR, was zur Reduzierung der Energieimportabhängigkeit und zur Erhöhung der Energieversorgungssicherheit Deutschlands beiträgt.

Die Evaluierungsstudie steht online bereit unter www.kfw.de/research.

CDU/CSU-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 21. 11. 2011

Unkonventionelle Erdgasförderung – Umweltschutz hat oberste Priorität Klare Regelungen beim Fracking

Heute fand im Umweltausschuss die Anhörung zu „Trinkwasserschutz und Bürgerbeteiligung bei der Förderung von Erdgas aus unkonventionellen Lagerstätten“ statt. Dazu erklären die umweltpolitische Sprecherin der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Marie-Luise Dött, und der zuständige Berichterstatter, Michael Paul:

„Trinkwasserschutz hat für uns Vorrang. Das gilt auch bei der Förderung von Erdgas aus unkonventionellen Lagerstätten, bei dem das Frackingverfahren eingesetzt wird. Aus diesem Grund muss es klare Regelungen für den Einsatz des Frackings geben. Das hat auch die heute im Umweltausschuss durchgeführte Expertenanhörung bestätigt.

Deshalb soll aus unserer Sicht bei allen Vorhaben im Bereich nicht-konventioneller Lagerstätten, bei denen das Gestein mittels Fracking aufgebrochen wird, in einer ersten Stufe eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden. So wird sichergestellt, dass vor jedem Fracking die Umweltauswirkungen geprüft, das Ergebnis der Prüfung dokumentiert und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird. Falls nachteilige Umweltauswirkungen festgestellt werden sollten, ist immer eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Damit sind vorsorgender Umweltschutz und eine hohe Transparenz der Genehmigungsverfahren für die Bürger gleichermaßen sichergestellt.

Die Befragung der Experten hat weiterhin ergeben, dass es sinnvoll ist, für die Prüfung der Umweltauswirkungen ein klares technisches Regelwerk zu entwickeln. Wir benötigen einheitliche, wissenschaftlich fundierte Kriterien, nach denen Anträge beurteilt werden.“

Hintergrund:

Bei der Förderung von nicht-konventionellem Erdgas aus dichtem Gestein wird das Speichergestein in der Tiefe unter hohem hydraulischem Druck aufgebrochen („gefrackt“). Beim Fracking wird eine Flüssigkeit (Frack-Fluid) unter hohem Druck in das Gestein gepresst. Das Frack-Fluid besteht aus einem Gemisch aus Wasser, Quarzsand und chemischen Zusätzen. Nach dem Fracking wird das eingepresste Frack-Fluid zurückgepumpt, wobei ein großer Teil des Quarzsandes in den Rissen verbleibt, um diese offen zu halten. Das in der Lagerstätte vorhandene Gas strömt dem Bohrloch zu und kann – oft über Jahrzehnte – gefördert werden.

Bei jeder Tiefenbohrung, auch bei Bohrungen für Trinkwasserbrunnen oder Geothermie, werden wasserführende Schichten durchbohrt. Deshalb werden alle Tiefenbohrungen von den zuständigen Behörden nur genehmigt, wenn die Dichtheit von Rohren und Leitungen gewährleistet ist. Dies wird für die Genehmigung der Betriebspläne geprüft.

FDP-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 21. 11. 2011

Schiefergas: Ja, aber nur unter strengsten Umweltschutzstandards

Zur heutigen Sachverständigenanhörung im Bundestag zur Förderung von Schiefergas erklärt der stellvertretende Vorsitzende des Umweltausschusses der FDP-Bundestagsfraktion Horst Meierhofer:

Eine Förderung von Schiefergas darf nur unter deutlich verbesserten Umweltschutzstandards stattfinden. Deshalb wollen wir Fracking in Wasserschutzgebieten ausschließen und verbindliche Vorgaben für Umweltverträglichkeitsprüfungen aufstellen.

Das von der SPD geforderte Moratorium ging selbst den eigenen Experten zu weit. Verantwortliche Politik erfordert zeitnahe Entscheidungen. Wegducken hilft nicht.

Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen Pressemitteilung vom 21. 11. 2011

Erdgasförderung: Schwarz-Gelb unter Zugzwang

Zur Expertenanhörung im Umweltausschuss des Deutschen Bundestages erklärt Oliver Krischer, Sprecher für Energie- und Ressourceneffizienz:

Mit der Förderung von unkonventionellem Erdgas (Fracking) gehen erhebliche Risiken für das Trinkwasser durch den Einsatz giftiger Chemikalien einher – das hat die heutige öffentliche Anhörung eindeutig ergeben. Die große Mehrzahl der Experten sprach sich daher für die Einführung einer obligatorischen Umweltverträglichkeitsprüfung aus. Auch die Vergabepraxis von Aufsuchungslizenzen wurde von den Sachverständigen scharf kritisiert.

Es ist skandalös, dass in Deutschland trotz dieser Risiken die Aufsuchungslizenzen für unkonventionelles Erdgas immer noch in den Hinterzimmern der Landesbergämter vergeben werden können, ohne Transparenz und Öffentlichkeitsbeteiligung. Wir fordern die Bundesregierung auf, ein Moratorium für die Förderung von unkonventionellem Erdgas zu erlassen, bis die Umweltrisiken lückenlos aufgeklärt sind und das deutsche Bergrecht modernisiert wurde.

Trotz der berechtigten Beschwerden der betroffenen Bürger hat die Bundesregierung in den vergangenen Jahren zu diesem Thema konsequent geschwiegen und sich hinter der Zuständigkeit der Bundesländer versteckt. Angesichts der Aussagen der Experten von heute, ist dieses Vorgehen künftig nicht mehr möglich: Schwarz-Gelb muss das Bundesberggesetz ändern und eine obligatorische Umweltverträglichkeitsprüfung einführen, wie es alle unabhängigen Experten fordern. In den USA, wo die Unkonventionelle Erdgasförderung bereits 50 Prozent ausmacht, ist es zu massiven Verunreinigungen des Trinkwassers durch Leckagen an der Verrohrung gekommen. Fracking-Maßnahmen haben leichte bis mittlere Erdbeben ausgelöst, die zu Schäden an Gebäuden führen können. Mehrere Unternehmen planen in Deutschland derzeit die Ausweitung der Förderung von Unkonventionellem Erdgas. Die größten Vorkommen werden in Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen vermutet, doch auch in Baden-Württemberg, Bayern, Sachsen-Anhalt und Thüringen haben sich Erdgasunternehmen Aufsuchungslizenzen gesichert.

FDP-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 22. 11. 2011

Wirtschaftsminister Philipp Rösler treibt Energiewende wie geplant voran

Zu der Kritik an der Umsetzung der Energiewende des ehemaligen Vorsitzenden der Ethikkommission zum Atomausstieg und Bundesminister a.D. Klaus Töpfer erklärt der Energiepolitische Sprecher der FDP-Bundestagsfraktion, Klaus Breil:

Der Angriff auf den Bundeswirtschaftsminister Philipp Rösler, er treibe die Energiewende nicht ausreichend aktiv voran, greift ins Leere.

Der Energiewende-Projektmanager, der nach dem Vorschlag von Klaus Töpfer regelmäßig berichten soll, besteht in der Bundesregierung schon heute aus zwei Personen:

Der Bundeswirtschafts- und der Bundesumweltminister stellen beide gemäß ihrem jeweiligen Zuständigkeitsbereich ab 2012 regelmäßig ihren Monitoring Bericht zur Energiewende vor. Die Ergebnisse werden zeigen, ob und wo es Anlass zur Nachjustierung gibt.

Die Forderung nach einem „Forum Energiewende“ ist längst durch die Einführung der Plattform Zukunftsfähige Energienetze und dem Kraftwerksforum – beide im Ministerium von Philipp Rösler angesiedelt – überholt. Dort kommen die wesentlichen Interessensvertreter aus Politik, Industrie, Wissenschaft und Zivilgesellschaft zusammen und erarbeiten Lösungen im Bereich des Kapazitätsaufbaus und des Netzausbaus. Damit sollte auch Herr Töpfer erkennen, wie sehr sich Wirtschaftsminister Philipp Rösler für das Gelingen der Energiewende einsetzt.

Zudem fordert Klaus Töpfer, wieder zu dezentralen Versorgungsstrukturen zu kommen, sowie eine Demokratisierung der Erzeugung. Dabei muss auch ihm klar sein, dass die von ihm hochgelobten Solarmodule auf den Dächern in Zukunft keinen wesentlichen Teil zur Stromversorgung beitragen können. Viel mehr Hoffnung beruht auf der konzentrierten Einspeisung von Offshore-Windparks an wenigen Anschlusspunkten an Nord- und Ostseeküste.

FDP-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 23. 11. 2011

Sanierungsblockade aufgeben

Zum Ergebnis der Verhandlungen des Vermittlungsausschusses von Bundesrat und Bundestag über eine bessere steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung erklärt der baupolitische Sprecher der FDP-Bundestagsfraktion Sebastian Körber:

Es ist mehr als bedauerlich, dass sich der Vermittlungsausschuss zur energetischen Wohnraumsanierung erneut nicht einigen konnte. Für eine Lösung bleiben nun noch zwei weitere Sitzungen.

Die Zeit drängt. Angesichts knapper Energiereserven und des Klimawandels gehört die energetische Modernisierung des Wohnungsbestands zu den wichtigsten Aufgaben im Wohnungsmarkt.

Die Gebäudesanierung ist Dreh- und Angelpunkt des Energiekonzeptes mit immensen Einsparpotentialen im Gebäudebestand. Die Sanierung muss durch den Steuerbonus, unterstützt durch den Gleichklang von Mietrecht und CO₂-Gebäudesanierungsprogramm, deutlich effektiver werden. Nur mit privaten Investitionen kann das Sanierungstempo spürbar erhöht werden. Die rot-grünen Länder müssen sich daher dringend bewegen. Man kann nicht den Atomausstieg wollen und sich nicht an den Kosten beteiligen, zumal die Länder durch die zusätzlichen Investitionen sogar noch profitieren würden.

CDU/CSU-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 24. 11. 2011

Deutsche Position verhindert Planwirtschaft und fördert Energieeffizienz Zielvorgaben für Einsparungen an Wirtschaftswachstum gekoppelt

Am heutigen Donnerstag trifft sich der EU-Energieministerrat zur Debatte über die Ausgestaltung der EU-Richtlinie für Energieeffizienz. Dazu erklärt der Koordinator für Energiepolitik der CDU/CSU-Bundestagsfraktion Thomas Bareiß:

„Die deutsche Position zur EU-Richtlinie für Energieeffizienz, die heute auf dem Energieministerrat vertreten wird, ist begrüßenswert. Deutschland bekennt sich klar zum Ziel einer Einsparung von 20 Prozent bis 2020.

Verbindliche Vorgaben zur Umsetzung der Energieeffizienzziele werden abgelehnt. Dies ist richtig und wichtig, denn die von der EU vorgeschlagene Festlegung der Instrumente zur Energieeinsparung ist der falsche Weg und planwirtschaftlich. Eine freie Wahl der Instrumente durch die Mitgliedsstaaten, wie

von der Bundesregierung vorschlagen, ist hingegen der richtige Weg. So können länderspezifische Kriterien berücksichtigt werden.

Die Koppelung des 20-Prozent-Ziels an das Wirtschaftswachstum ist notwendig, denn es verhindert, dass Wirtschaftswachstum bestraft wird. Denn Wirtschaftswachstum geht immer mit einem Wachstum des Energieverbrauchs einher.

Aufgrund der jetzt schon starken Belastungen der Kommunen ist die Senkung der Sanierungsquote für öffentliche Gebäude von drei auf nur zwei Prozent konsequent. Auch so kann deren Vorbildrolle bei der Energieeffizienz angemessen berücksichtigt werden.

Mit dieser deutschen Position fördern wir die Energieeffizienz und verhindern eine europaweite Planwirtschaft.“

Die EU-Richtlinie soll im ersten Halbjahr 2012 verabschiedet werden, die Mitgliedsstaaten müssen zustimmen.

Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen Pressemitteilung vom 24. 11. 2011

Schwarz-gelbes Trauerspiel bei Energieeffizienz

Anlässlich des EU-Energieministertreffens zur Effizienzrichtlinie erklärt Ingrid Nestle, Sprecherin für Energiewirtschaft:

Dass die Bundesregierung sich auf dem heutigen EU-Ministerrat zu entscheidenden Punkten zur Effizienzrichtlinie nicht äußern konnte, zeigt die Handlungsunfähigkeit der Bundesregierung. Dahinter steht die ideologische Verblendung Röslers, der die Maßnahmen der Effizienzrichtlinie als „Planwirtschaft“ missdeutet. Tatsächlich würde die Richtlinie im Jahr 2020 Verbraucher und Unternehmen eine Energiekostensenkung von rund 14 Milliarden Euro bringen und etwa 120.000 neue Arbeitsplätze schaffen.

Die Unfähigkeit des Bundeswirtschaftsministers ist eine Katastrophe für den Klimaschutz und schadet der Glaubwürdigkeit Deutschlands. Umso mehr, da die EU-Effizienzrichtlinie von Bundeskanzlerin Merkel im Jahr 2007 in Brüssel angeschoben wurde. Es ist höchste Zeit für die Bundeskanzlerin Rösler zu stoppen und eine wirksame und verbindliche Effizienzrichtlinie zu unterstützen. Ansonsten droht Deutschland, sich in der Brüsseler Debatte ins Abseits zu stellen.

CDU/CSU-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 24. 11. 2011

Ordnungspolitisch Kurs halten – gerade auch in der Energiepolitik Staat muss Wettbewerb auf Grundlage des Leistungsprinzips fördern

Zur Bedeutung des Wettbewerbs für den wirtschaftlichen Erfolg Deutschlands erklärt der Stellvertretende Vorsitzende der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Dr. Michael Fuchs:

Deutschland ist in den vergangenen sechs Jahrzehnten mit seinem Konzept der Sozialen Marktwirtschaft gut gefahren. Wettbewerb, freies Unternehmertum und soziale Verantwortung waren und sind die Grundpfeiler des Aufstiegs Deutschlands zu einer der führenden Wirtschaftsnationen der Welt.

Allein die Grundprinzipien der Sozialen Marktwirtschaft garantieren nachhaltiges Wachstum.

Über 41 Millionen Erwerbstätige und eine Arbeitslosenquote von nur noch 6,5 Prozent sprechen eine deutliche Sprache. Unsere Nachbarn beneiden uns um unseren Erfolg.

Auch in der Energiepolitik müssen marktwirtschaftliche Prinzipien gelten. Wir dürfen die Erfolge der 1998 initiierten Liberalisierung des Energiemarktes nicht aufs Spiel setzen.

Die Gefahren sind unübersehbar: Beim Strompreis ist nur noch ein Drittel marktbestimmt. Der Rest entfällt auf staatliche Lasten oder regulierte Netzentgelte. Statt mehr Wettbewerb erleben wir momentan eher das Gegenteil.

Bis 2020 soll sich der Anteil der erneuerbaren Energien an der Stromerzeugung in Deutschland von heute 17 auf dann 35 Prozent mehr als verdoppeln. Diese Strommengen werden automatisch dem Markt entzogen und in das staatlich geregelte System des EEG überführt.

Auch der Anteil der regulierten Netzentgelte wird weiter steigen: Den vor allem durch den Ausbau der erneuerbaren Energien hervorgerufenen, dringend notwendigen Netzausbau gibt es nicht zum Nulltarif.

Besonders das EEG braucht dringend mehr Wettbewerb und Kosteneffizienz. Solange das Gesetz die „Vollkasko-Mentalität“ bei den Erzeugern fördert, wird sich nur wenig ändern.

Wie in der Wirtschaft insgesamt muss sich der Staat auch in der Energiepolitik in erster Linie als Schiedsrichter verstehen, der den freien und fairen Wettbewerb auf der Grundlage des Leistungsprinzips fördert.

Wir sind gut beraten, an den Prinzipien der Sozialen Marktwirtschaft in allen Bereichen unserer Wirtschaft festzuhalten.

Damit ist Deutschland für die Herausforderungen der Zukunft bestens aufgestellt.

CDU/CSU-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 24. 11. 2011

Umbau der Energieversorgung braucht energieintensive Industrie Industrielle Verbraucher stabilisieren Stromnetze

In der aktuellen Diskussion zur Stromnetzentgelt-Verordnung wird der Bundesregierung vorgeworfen, große Stromkunden zu Ungunsten von Privathaushalten und kleinen Unternehmen zu entlasten. Hierzu erklärt der wirtschaftspolitische Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Dr. Joachim Pfeiffer und der energiepolitische Koordinator der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Thomas Bareiß:

„In den letzten Tagen gab es wiederholt Versuche, die energieintensive Industrie an den Pranger zu stellen. So wurde der Bundesregierung vorgeworfen, Industriekunden von Stromnetzentgelten in Höhe von 1,1 Milliarden Euro zu entlasten.“

Die Fakten sehen ganz anders aus: Zwar gibt es auch eine Entlastungsregelung für große Industriekunden bei den Netzentgelten. Diese beträgt aber nur 240 Millionen Euro jährlich, d.h. lediglich ungefähr ein Fünftel des gesamten Entlastungsvolumens von 1,1 Milliarden Euro. Der ganz überwiegende Teil der Entlastungen kommt den Haushalten mit Nachtspeicherheizungen und Wärmepumpen (rund 660 Millionen Euro) und den für die Energiewende notwendigen Pumpspeicherkraftwerken (rund 200 Millionen Euro) zugute.

Mit der erheblichen Zunahme der erneuerbaren Energien erhöht sich die Gefahr von Stromausfällen. Netzstabilisierende Maßnahmen sind daher unumgänglich. Aus diesem Grund haben wir eine Ausweitung der Netzentgeltbefreiung für die stromintensiven Industrien mit einer Stromabnahme über mindestens 7000 Stunden und zehn Gigawattstunden im Jahr beschlossen. Diese Regelung trägt der Tatsache Rechnung, dass Industriekunden durch ihre gleichmäßige Stromabnahme auch in Schwachlastzeiten einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung der Stromnetze leisten.

Wir haben die Regelung auch nicht klammheimlich beschlossen, sondern zusammen mit den Beschlüssen zur Energiewende, denen auch im Bundesrat zugestimmt wurde. Dort haben wir eine bestehende Regelung ausgeweitet, eine Regelung, die im übrigen von rot-grün 2005 beschlossen wurde. Bisher wurden bis zu 80 Prozent der Netzentgelte entlassen.

Wir dürfen nicht weiter an dem Ast sägen, auf dem wir sitzen! Immerhin hängen eine Million Arbeitsplätze an Unternehmen in den energieintensiven Branchen wie beispielsweise Alu-, Kupferhütten, Stahlwerke, Gießereien oder Papierfabriken. Deutschland kann es sich nicht leisten, dass diese Industrien wegen unkontrolliert steigender Energiepreise aus Deutschland weggehen. Sie bilden die erste Stufe der Wertschöpfungskette zu den hochspezialisierten Industriegütern, die Deutschland mit großem Erfolg auf den Weltmärkten verkauft. Steigt der Strompreis nur um einen Cent pro Kilowattstunde, hat die Chemiebranche bereits Mehrkosten von 500 Millionen Euro pro Jahr. Ein weiterer unkontrollierter Anstieg der Energiekosten gefährdet die Wettbewerbsfähigkeit des Industrie-standortes Deutschland - und damit die Grundlagen unseres Wohlstandes.

CDU/CSU-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 25. 11. 2011

Wichtige Akzente für Infrastruktur und Städtebau Mittel für Investitionen bleiben auf hohem Niveau

Am heutigen Freitag wird im Plenum des Deutschen Bundestags über den Haushalt 2012 abgestimmt. Zum Einzelplan des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung erklärt der verkehrs- und baupolitische Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion Dirk Fischer:

„Die CDU/CSU-Bundestagsfraktion freut sich über den vorliegenden Haushalt für die Bereiche Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Trotz aller Sparzwänge ist es gelungen, wichtige Akzente zu setzen. Wir begrüßen ausdrücklich, dass die Mittel für Investitionen in die Infrastruktur auf hohem Niveau gehalten und zusätzlich um eine Milliarde Euro aufgestockt wurden. Damit können wir dringend notwendige Bauprojekte an Straßen, Wasserwegen, Brücken und der Schiene realisieren. So können wir zum Beispiel 2012 mit dem Bau der fünften Schleuse am Nord-Ostsee-Kanal beginnen. Ohne diese Schleuse würde dort über kurz oder lang ein Kollaps für die Schifffahrt drohen.“

Die CDU/CSU-Bundestagsfraktion unterstützt den Ansatz, den Finanzierungskreislauf Straße konsequent weiter zu entwickeln. Erstmals werden alle Mauteinnahmen und -ausgaben in einem separaten Haushaltstitel erfasst. Das schafft Transparenz!

Auch die energetische Gebäudesanierung ist ein Zukunftsthema. Dafür stehen 2012 1,5 Milliarden Euro zur Verfügung. Darüber hinaus ist der Bund ein starker Partner für die Kommunen bei der Städtebauförderung – 2012 erneut mit 455 Millionen Euro. Zusätzlich werden erstmals 92 Millionen Euro für die energetische Stadtsanierung bereit gestellt. Das sind starke Impulse für wirtschaftliche Entwicklung und Arbeitsplätze in den Regionen!“

Hintergrund: Der Haushalt 2012 sieht rund 25,9 Milliarden Euro für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vor. Über die Hälfte, d.h. 14,2 Milliarden Euro, stehen für Investitionen bereit; damit ist er der größte Investitionshaushalt des Bundes. Von der zusätzlichen Milliarde fließen 600 Millionen Euro in Investitionen in Bundesfernstraßen, 300 Millionen Euro in Bundeswasserstraßen und 100 Millionen Euro in Schienenwege.

CDU/CSU-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 25. 11. 2011

Energieeffizienz ist Schlüssel für Energiewende und Klimaschutz Wohlstand mit weniger Energie und besserer Klimabilanz

Zur aktuellen Diskussion um die steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung und die EU-Energieeffizienzrichtlinie erklärt der stellvertretende Vorsitzende der CDU/CSU-Bundestagsfraktion Dr. Christian Ruck:

„Ein Erfolg der Energiewende und eine erfolgreiche Klimaschutzpolitik gehen Hand in Hand – für beides ist eine höhere Energieeffizienz ein ganz entscheidender Faktor. Deutschlands Ziele sind ambitioniert: Bis 2020 soll der Primärenergieverbrauch gegenüber 2008 in einer Größenordnung von 10 und bis 2050 von 25 Prozent verringert werden. Damit dies gelingt, müssen wir künftig unseren Wohlstand mit weniger Energieaufwand und mit einer wesentlich besseren Klimabilanz erwirtschaften. Gerade darin liegt aber auch ein erhebliches wirtschaftliches Wachstumspotential: der konsequente Umbau unserer Volkswirtschaft hin zu mehr Energieeffizienz und weniger Treibhausgasemissionen bringt einen enormen Modernisierungsschub – und damit Wertschöpfung und Arbeitsplätze, vor allem im Mittelstand.

Deshalb gilt nun: Vorfahrt für Energieeffizienz. Wir müssen im stockenden Vermittlungsverfahren zur steuerlichen Förderung der energetischen Gebäudesanierung zügig weiter kommen. Derzeit entfallen in unserem Land ca. ein Drittel der CO₂-Emissionen und rund 40 Prozent des Endenergieverbrauchs auf den Gebäudebereich. Wenn wir bis 2050 einen klimaneutralen Gebäudebestand erreichen wollen, müssen wir heute die richtigen Anreize für nachhaltige Investitionen in möglichst hohe Energieeffizienz setzen. Damit möglichst viele Eigenheimbesitzer Sanierungen vornehmen, sollten auch Einzelmaßnahmen mit hohen Effizienzstandards in den Genuss einer steuerlichen Förderung kommen.

Auch auf europäischer Ebene sollten verbindliche Energieeffizienzziele gelten - dies ist zum Vorteil unserer eigenen Volkswirtschaft, die im Wettbewerb mit den europäischen Partnern steht. Die Vorschläge, die EU-Energiekommissar Oettinger mit seinem Entwurf für die Energieeffizienzrichtlinie unterbreitet haben, sind deshalb in der Zielsetzung voll zu unterstützen. Bei der Wahl der Mittel, wie wir zu mehr Energieeffizienz gelangen, sollte den Mitgliedstaaten jedoch freie Hand gelassen werden. Wir brauchen ein wirksames Anreizsystem, durch das noch stärker als bisher klar wird: Energieeffizienz liegt in unserem ureigenen Interesse.“

GDF SUEZ-Pressemitteilung vom 15.11.2011

Suez-Tochter Cofely errichtet Photovoltaik-Anlage auf Bremer Blocklanddeponie

Mit 45 Metern Höhe ist die Deponie Blockland die höchste Erhebung in Bremen. Hier errichtet die Cofely Deutschland GmbH eine Photovoltaik-Anlage mit einer möglichen Gesamtleistung von rund 850 Kilowatt-Peak (kWp). Denn aufgrund der Steigung von etwa 20 Grad eignet sich das brachliegende Areal mit 40 Hektar Ablagerungsfläche und 100 Hektar Bebauungsfläche optimal zur Gewinnung von Sonnenenergie. Insgesamt lassen sich mit der Anlage circa 300 Haushalte mit Strom auf Basis regenerativer Energie versorgen und gleichzeitig etwa 680 Tonnen CO₂ im Jahr einsparen. Das Photovoltaik-Projekt der Bremer Blocklanddeponie gehört zu den ersten dieser Art in Deutschland. Bereits Ende Dezember 2011 soll die Anlage nach nur drei Monaten Bauzeit ans Netz gehen.

Die Blocklanddeponie in Bremen zeichnet sich bereits durch einen hohen ökologischen Standard aus. So ist sie mit einer Basisabdichtung, einem Sickerwasserauffangsystem und einer Gasdränage ausgestattet. Gleichzeitig versorgt ein Blockheizkraftwerk mithilfe des Deponiegases die Betriebsgebäude mit Strom und Wärme.

Die Errichtung der Photovoltaik-Anlage auf dem Deponie-Gelände stellt jedoch besondere Anforderungen an Statik und Sicherheit: In einem ersten Schritt sorgt der Bremer Umweltbetrieb für eine regensichere Oberflächenabdichtung, sodass kein Wasser in die darunterliegenden Abfälle eindringen kann. Ein unabhängiges geologisches Gutachten überprüft zusätzlich die Eignung des Bodens für den Aufbau der Anlage. Erst im Anschluss daran folgen die 1,65 Meter tiefen Betonfundamente für

die einzelnen Schraubpfähle. Ein Montagesystem aus feuerverzinktem Stahl und regelmäßige Statikprüfungen sorgen für zusätzliche Sicherheit.

Für die etwa 3500 Solarmodule mit jeweils 240 Watt Leistung setzt Cofely auf die Produkte der deutschen Firma Q.Cells, die über umfassende Erfahrungen im Bereich großer Photovoltaikanlagen verfügt. 60 Wechselrichter setzen den gewonnenen Gleichstrom in nutzbaren Wechselstrom um.

„Mehrere Hundert brachliegende Mülldeponien in Deutschland bieten ein hohes Potenzial zur Gewinnung von regenerativen Energien über Photovoltaik-Anlagen. Noch gibt es aktuell zwar nur wenige Projekte, doch zeichnet sich bereits jetzt großes Interesse am Markt ab. Wir sehen auf diesem Gebiet einen neuen Trend, der sich zu einem wichtigen Treiber bei der Verwirklichung der Energiewende entwickeln kann“, sagt Uwe an Mey, Leiter Energieeffiziente Dienstleistungen der Cofely Deutschland Niederlassung in Berlin. „Ein solches Projekt wie bei der Blocklanddeponie in Bremen stellt jedoch hohe Anforderungen an den Anbieter. Dank unserer Erfahrung im Bereich regenerativer Energien sowie der Zusammenarbeit mit qualifizierten Partnern können wir die hohen Qualitätsanforderungen erfüllen.“

Über Cofely und GDF Suez

Cofely ist europaweit die Nummer 1 für mehr Umwelt- und Energieeffizienz sowie einer der deutschlandweit führenden Spezialisten für gebäudetechnischen Anlagenbau, Anlagen- und Prozesstechnik, Facility Management, Energiemanagement und industrielle Kältetechnik. Die Cofely Deutschland GmbH und ihre Tochterfirma Cofely Refrigeration GmbH, die den Bereich der Kältetechnik vertritt, firmierten bis November 2009 als Axima Deutschland GmbH bzw. Axima Refrigeration GmbH und gehören zur französischen GDF Suez-Gruppe. Cofely ist in Deutschland in vier Geschäftsbereiche aufgeteilt: Anlagentechnik, Facility Services, Energy Services sowie Kältetechnik. Im Jahr 2010 erwirtschaftete die Cofely Deutschland mit insgesamt 1620 Mitarbeitern einen Umsatz von rund 420 Mio. Euro. Das Unternehmen mit Hauptsitz in Köln verfügt über 19 Standorte und rund 40 Servicestützpunkte in ganz Deutschland. Der französische Mutterkonzern GDF Suez ist im Juli 2008 durch die Fusion der Suez-Gruppe und Gaz de France entstanden. Cofely gehört dem Geschäftsbereich GDF Suez Energy Services an, der im Jahr 2010 mit 76.000 Mitarbeitern einen Umsatz von 13,5 Mrd. Euro verzeichnete. GDF Suez ist als börsennotiertes Unternehmen weltweit führend über die gesamte Wertschöpfungskette der Energie und erzielte im Jahr 2010 mit mehr als 215.000 Mitarbeitern rund 84,5 Mrd. Euro Umsatz.

www.cofely.de/ / www.cofely-gdfsuez.com/ / www.gdfsuez.com

Cofely ist Sponsor von „FM – Die Möglichmacher“, einer Initiative, die es sich zum Ziel setzt, das Leistungsspektrum des Facility Management einer breiteren Öffentlichkeit bekannt zu machen und Nachwuchskräfte sowie qualifiziertes Fachpersonal für eine Karriere im Facility Management zu interessieren. Mitglieder der Initiative sind führende deutsche Facility-Management-Unternehmen und der Branchen-Verband GEFMA. www.fm-die-moeglichmacher.de

EnOcean-Pressemitteilung vom 24.11.2011

Neue Wege für Energie per Tastendruck Energiewandler ECO 200 und Funkmodul PTM 330 eröffnen zahlreiche Anwendungsgebiete für batterie-lose Funktechnologie

Mit dem ECO 200 bringt EnOcean die dritte Generation seiner mechanischen Energiewandler auf den Markt. In Kombination mit dem Funksendemodul PTM 330 entsteht ein Komplettsystem, das bereits alle Komponenten und Funktionen des batterie-losen Funks vereint. Damit bildet das neue Paar die optimale Basis, um schnell und einfach individuelle, energieautarke Schalllösungen zu verwirklichen. EnOcean eröffnet

dadurch ganz neue Möglichkeiten und Einsatzgebiete für verschiedene batterie-lose Funkschaltetelemente – sowohl in der Gebäudeautomation als auch in der Industrie oder für Haushaltsgeräte.

Die batterie-lose Funktechnologie von EnOcean gewinnt mithilfe von Energy Harvesting ihre Energie ausschließlich aus der Umgebung – aus Licht, Temperaturdifferenzen oder Bewegung. Mechanische Energiewandler beispielsweise können aus einem Tastendruck genug Energie erzeugen, um ein Funksignal zu senden. Dabei wird der Magnetfluss durch eine Spule schlagartig umgepolt, sobald ein Federmechanismus einen Umschlagpunkt erreicht.

Energieautarkes Komplettsystem

Der Energiewandler ECO 200 ist die aktuelle Weiterentwicklung dieser mechanischen Energiegeneratoren. Er bietet eine noch effizientere Energiewandlung, eine geringere Geräuschentwicklung sowie höhere Belastbarkeit. Ein weiterer Pluspunkt des neuen Wandlers ist seine einfache Montagemöglichkeit. So lässt sich das batterie-lose Funkmodul PTM 330 lötlös über Federkontakte mit dem Energiewandler verbinden. Das Modul PTM 330 verfügt über vier digitale Eingänge, über die sich bis zu vier Schaltzustände abbilden lassen. Über eine Schnittstelle lässt sich zudem der Inhalt der Funktelegramme während der Herstellung eines Endgeräts konfigurieren. Wie jedes EnOcean-Funkmodul verfügt auch das PTM 330 über eine einmalige 32-Bit-Identifikationsnummer, die Überschneidungen mit anderen Funksensoren ausschließt. Die Reichweite des Funks liegt bei bis zu 30 Metern im Gebäudeinneren und 300 Metern im Freien. Das PTM 330 ist sowohl in 868 MHz als auch in 315 MHz verfügbar und daher weltweit einsetzbar.

Mit diesem sofort einsatzfähigen Komplettsystem können Gerätehersteller allein mit mechanischem Know-how schnell und einfach individuelle Funkschaltlösungen auf Basis der batterie-losen Funktechnologie umsetzen. Dank des interoperablen EnOcean-Funkstandards lassen sich die Produkte zudem problemlos mit Industriesteuerungen und Empfängern verschiedenster Anbieter kombinieren.

Vielfältige Einsatzmöglichkeiten

Die Einsatzvarianten des energieautarken Systems aus ECO 200 und PTM 330 sind umfangreich: von batterie-losen Hand-

sendern über Fenster- und Türsensoren bis hin zu Funktransmittern für Zugangsdaten, Funk-Positionsschaltern oder verschiedenen Industrieschaltern. So eignet sich das batterie-lose System beispielsweise für Handsender zur Steuerung von Toren, Garagen oder den Schwesternruf im Krankenhaus. Eine weitere Einsatzmöglichkeit ist die schon realisierte drahtlose Kabelbaumprüfung in der Automobilproduktion. Dabei erzeugt ein einfacher Tastendruck genug Energie, um feststellen zu können, ob die einzelnen Anbauelemente an dem Kabelbaum richtig angelegt sind. Weitere Anwendungsgebiete sind batterie-lose Lebendtierfallen beispielsweise für den Einsatz in der Schädlingsbekämpfung oder auch die Stopp-Taste in einem Linienbus. Alle Geräte sind dank der batterie-losen Funktechnologie absolut wartungsfrei und kommen ohne Verkabelung aus.

„Die Flexibilität des sofort einsatzfähigen Systems aus Energiewandler und Funkmodul ermöglicht verschiedenste Schallösungen auf Basis der batterie-losen Funktechnologie. Dadurch erschließen sich zahlreiche neue Möglichkeiten, besonders im Industrieumfeld, für den Einsatz wartungs- und kabelfreier Geräte – und zwar überall dort, wo sich ein Tastendruck auslösen lässt“, sagt Armin Anders, Leiter Produktmanagement und Mitgründer der EnOcean GmbH. „Gleichzeitig bieten wir unseren OEM-Partnern mit dem System hohe Flexibilität in der Produktentwicklung, erstklassigen Support durch die Bereitstellung von 2D- und 3D-Daten und ermöglichen ihnen eine kostengünstige Produktion auch von großen Serien.“

Über EnOcean

Die EnOcean GmbH ist der Entwickler der patentierten „batterie-losen Funktechnologie“. Das Unternehmen mit Sitz in Oberhaching bei München produziert und vertreibt wartungsfreie Funksensoren für den Einsatz in Gebäuden und Industrieanlagen. Die Produkte von EnOcean basieren auf miniaturisierten Energiewandlern, Strom sparender Elektronik und zuverlässiger Funktechnik. Aktuell sind Funkkomponenten von EnOcean in über 200.000 Gebäuden im Einsatz. Die EnOcean GmbH ist Promotor der EnOcean Alliance, dem Zusammenschluss weltweit führender Unternehmen aus der Gebäudebranche, die sich zum Ziel gesetzt hat, innovative Lösungen für nachhaltige Gebäude zu realisieren. Das Unternehmen beschäftigt derzeit 60 Mitarbeiter in Deutschland und den USA.

Weitere Informationen finden Sie unter www.enocean.de

Gewerbemiete

§ 126b BGB; §§ 3a, 61 RVG

**Textform; nachträgliche handschriftliche Ergänzungen;
Rechtsanwalt-Vergütungsvereinbarung;
Stichtag 1. Juli 2008**

1. Für den Abschluss einer Vergütungsvereinbarung sind nicht die im Zeitpunkt der unbedingten Auftragserteilung, sondern die im Zeitpunkt des Zustandekommens der Vereinbarung geltenden rechtlichen Regelungen maßgeblich. (nur Leitsatz)

2. Der Textform ist nicht genügt, wenn es infolge nachträglicher handschriftlicher Ergänzungen an einem räumlichen Abschluss der Vereinbarung fehlt.

(BGH, Urteil vom 3. 11. 2011 – IX ZR 47/11)

1 Zum Sachverhalt: Die klagenden Rechtsanwälte vertraten die Beklagte aufgrund eines ihnen vor dem 1. Juli 2008 erteil-

ten mündlichen Mandats in einem Rechtsstreit bei dem Landgericht Gießen. Im Blick auf den Umfang ihrer Tätigkeit in diesem Verfahren leiteten sie unter dem Datum des 13. Juni 2008 der Beklagten ein mit „Honorarvereinbarung“ überschriebenes Schriftstück zu, nach dessen Inhalt sich die Beklagte „neben den gesetzlichen Gebühren“ zur Zahlung von „6000 € zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer“ verpflichtete. Eingang der Urkunde sind als Vertragspartner die Kläger und die Beklagte mit Name und Anschrift bezeichnet. Am Ende des Schriftstücks ist für die Vertragschließenden oberhalb der Begriffe „Anwaltsbüro“ und „Auftraggeber“ jeweils eine Unterschriftenzeile eingerückt. Die von ihr an der vorgesehenen Stelle unterzeichnete Honorarvereinbarung sandte die Beklagte unter Beifügung der Fälligkeit betreffender, unterhalb der Unterschriftenzeile und ihrer Unterschrift angebrachter handschriftlicher Ergänzungen mit Telefax am 23. Juli 2008 an die Kläger zurück. Eine Unterzeichnung des Schriftstücks seitens der Kläger ist nicht er-

folgt. Am 4. August 2008 zahlte die Beklagte entsprechend der von ihr modifizierten Fälligkeitsregelung 2000 € nebst Umsatzsteuer, also insgesamt 2380 €, an die Kläger.

2 Die Beklagte kündigte das Mandat zu den Klägern am 14. Dezember 2008. Nach Abschluss des Rechtsstreits vor dem Landgericht Gießen verlangen die Kläger von der Beklagten Zahlung des Restbetrags aus der Honorarvereinbarung über 4000 € nebst Umsatzsteuer, mithin 4760 €. Die Beklagte begehrt im Wege der Widerklage Erstattung der von ihr erbrachten Zahlung von 2380 €. Die Vordergerichte [AG Friedberg (Hessen)/LG Gießen] haben die Klage abgewiesen und der Widerklage stattgegeben. Mit der von dem Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Kläger ihr Begehren weiter.

3 **Aus den Gründen:** Die Revision bleibt ohne Erfolg.

8 II. 1. Die zwischen den Parteien geschlossene Vergütungsvereinbarung hat nach dem Inhalt des seit dem 1. Juli 2008 anwendbaren § 3a Abs. 1 Satz 1 RVG der Textform des § 126b BGB zu entsprechen. (wird ausgeführt)

15 2. Da die vorliegende Vergütungsvereinbarung aufgrund der von der Beklagten eingefügten handschriftlichen Ergänzungen nicht der Textform des § 126b BGB, § 3a Abs. 1 Satz 1 RVG entspricht, ist die Vergütungsvereinbarung nichtig (§ 125 Satz 1 BGB) und der mit der Klage verfolgte Honoraranspruch (§ 611 Abs. 1, § 675 Abs. 1 BGB) unbegründet.

16 a) Eine Vereinbarung über die Vergütung bedarf nach § 3a Abs. 1 Satz 1 RVG der Textform des § 126b BGB. Der durch die Regelung begründete Formzwang gilt im Unterschied zu § 4 Abs. 1 Satz 1 RVG aF nicht nur für das Honorarversprechen des Mandanten, sondern für die Vereinbarung im Ganzen und folglich auch für die Erklärung des Rechtsanwalts (Onderka in Schneider/Wolf, aaO, § 3a Rn. 32; Bischof, aaO, § 3a Rn. 10; Gerold/Schmidt/Mayer, aaO, § 3a Rn. 6).

17 b) Schreibt das Gesetz die Wahrung der Textform vor, muss gemäß § 126b BGB die Erklärung in einer Urkunde oder auf andere zur dauerhaften Wiedergabe von Schriftzeichen geeignete Weise abgegeben, die Person des Erklärenden genannt und der Abschluss der Erklärung durch Nachbildung der Namensunterschrift oder anders erkennbar gemacht werden. Damit verlangt die Regelung, dass die Erklärung in Schriftzeichen lesbar abgegeben, die Urheberschaft angegeben und ihr räumlicher Abschluss erkennbar sind (BTDrucks. 14/4987 S. 19).

18 aa) Wird – wie im Streitfall – eine Erklärung durch Telefax abgegeben, ist den Anforderungen an die Lesbarkeit genügt (BTDrucks., aaO). In der Erklärung müssen der oder die Verfasser zweifelsfrei zum Ausdruck kommen (MünchKommBGB/Einsele, 5. Aufl., § 126b Rn. 5). Insoweit bestehen ebenfalls keine Bedenken, weil die Parteien in der Honorarvereinbarung namentlich angeführt sind.

19 bb) Jedoch fehlt es an dem außerdem erforderlichen räumlichen Abschluss der Erklärung.

20 (1) Anders als bei der Schriftform (§ 126 Abs. 1 BGB), bei welcher die Unterschrift den räumlichen Abschluss der Urkunde bildet, kennt die Textform keine starre Regelung für die Kenntlichmachung des Dokumentenendes (Bamberger/Roth/Wendtland, BGB, 2. Aufl., § 126b Rn. 7). Es bedarf jedenfalls eines eindeutig wahrnehmbaren Hinweises, der sich räumlich am Ende befindet und inhaltlich das Ende der Erklärung verlaublich (juris-PK-BGB/Junker, 5. Aufl., § 126b Rn. 30). Zur Erfüllung dieses Zwecks kommt neben der Namensunterschrift ein Zusatz wie „diese Erklärung ist nicht unterschrieben“, ein Faksimile, eine eingescannte Unterschrift, eine Datierung oder Grußformel in Betracht (OLG Hamm NJW-RR 2007, 852; juris-PK-BGB/Junker, aaO, § 126b Rn. 31, 32; MünchKommBGB/Einsele, aaO, § 126b Rn. 6; Bamberger/Roth/Wendtland, aaO). Durch den räumlichen Abschluss der Erklärung muss die Ernstlichkeit des Textes in Abgrenzung eines keine rechtliche Bindung auslösenden Entwurfs deutlich gemacht werden (BTDrucks., aaO, S. 20).

21 Vorliegend war die von den Klägern entworfene Vereinbarung – vor dem Hintergrund des zu diesem Zeitpunkt die Beachtung der Schriftform erfordernden Rechtszustands (§ 4 Abs. 1 Satz 1 RVG aF) – dahin konzipiert, dass sie von den Klägern und der Beklagten unterzeichnet werden sollte. Unterhalb der Unterschriftenzeile war für die Kläger der Schriftzug „Anwaltsbüro“ und für die Beklagte der Schriftzug „Auftraggeber“ angebracht. Diese Kennzeichnung genügt für sich genommen in der Art einer maschinenschriftlichen Unterschrift (vgl. Bischof, aaO, § 3a Rn. 14) als räumlicher Abschluss der Textform des § 126b BGB.

22 (2) Jedoch hat die Beklagte im Blick auf die Fälligkeit der Vergütung unterhalb des durch die Namensnennungen räumlich abgeschlossenen Textes handschriftliche Ergänzungen vorgenommen. Da bei Beachtung der Schriftform (§ 126 Abs. 1 BGB) die Unterschrift den Vertragstext räumlich abschließen muss, führen unterhalb der Unterschrift angefügte Vertragsnachträge zur Formunwirksamkeit der Erklärung (BGH, Urteil vom 20. November 1990 – XI ZR 107/89, BGHZ 113, 48, 50 ff; vom 24. Januar 1990 – VIII ZR 296/88; NJW-RR 1990, 518 f [= WuM 1990, 140]; vom 27. Juni 1994 – III ZR 117/93, NJW 1994, 2300 f). Auch wenn die Wahrung der Textform keine Unterschrift erfordert, darf der auf andere Weise verdeutlichte Abschluss der Vereinbarung ebenfalls nicht durch Vertragsnachträge beseitigt werden. Dies ist vorliegend jedoch infolge der von der Beklagten unterhalb des durch die Unterschriftenzeilen kenntlich gemachten räumlichen Abschlusses vorgenommenen handschriftlichen Ergänzungen geschehen. Zur Wahrung der Textform hätte für diese Gesamterklärung von beiden Seiten – beispielsweise durch eine Paraphierung – ein neuerlicher Abschluss geschaffen werden müssen. Dies ist jedoch von den Parteien mit der Folge der Formunwirksamkeit versäumt worden. Allein das Seitenende einer schriftlichen Erklärung kann, weil die Möglichkeit einer Fortsetzung auf einer weiteren Seite in Betracht kommt, entgegen der Auffassung der Revision nicht als Abschluss der Erklärung gewertet werden.

23 c) Die Wahrung der Textform war hier nicht im Blick auf den Inhalt der von der Beklagten vorgenommenen handschriftlichen Änderungen entbehrlich.

24 Der gesetzlichen Form bedürfen solche Abreden nicht, die für den Inhalt des Vertrags, auf den die Parteien sich geeinigt haben, von nur nebensächlicher Bedeutung sind. Dies gilt insbesondere für Bestimmungen, die nicht über das hinausgehen, was bereits im Vertragstext selbst seinen Niederschlag gefunden hat, oder die dessen Inhalt nicht modifizieren, sondern lediglich erläutern oder veranschaulichen sollen (BGH, Urteil vom 2. Dezember 2004 – IX ZR 200/03, NJW 2005, 884, 885). Davon kann im Streitfall nicht ausgegangen werden, weil die von der Beklagten eingefügte Fälligkeitsregelung ihre Zahlungspflicht in einem wesentlichen Punkt umgestaltet. Anerkannt ist, dass etwa die Zahlungsbedingungen betreffende Nebenabreden dem Formgebot unterfallen (MünchKommBGB/Einsele, aaO, § 125 Rn. 32; Bamberger/Roth/Wendtland, aaO, § 125 Rn. 10; Soergel/Hefermehl, BGB, 13. Aufl., § 125 Rn. 5). Hier hat die Beklagte mit Hilfe ihrer handschriftlichen Ergänzung die Fälligkeit der Honorarzahung durch die Bezugnahme auf die Abwicklung und damit die Beendigung des Verfahrens wesentlich hinausgeschoben, so dass eine Modifizierung des Vertragsinhalts gegeben ist.

25 3. Da es an einer formgültigen Vergütungsvereinbarung fehlt, ist die Widerklage begründet.

26 Im Unterschied zu dem früheren Rechtszustand (§ 4 Abs. 1 Satz 3 RVG aF) hängt der Rückforderungsanspruch des Mandanten bei Zahlung auf eine formunwirksame Vergütungsvereinbarung nicht davon ab, dass er vor der Leistung einen Vorbehalt geäußert hat. Vielmehr greift der gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 BGB, § 4b Satz 2 RVG eröffnete Erstattungsanspruch ohne weiteres durch, weil die Entrichtung der Vergütung mangels Beachtung der notwendigen Form einer Vergütungsvereinbarung

zung eines Rechtsgrundes entbehrt. Dass zu Lasten der Beklagten die Voraussetzungen des § 814 BGB eingreifen könnten, ist weder vorgetragen noch sonst ersichtlich.

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

**§§ 611, 125, 127 BGB
Kündigung durch Einschreibebrief;
Klausel zu Schriftform und Zugangssicherung**

Für eine Klausel, die für die Kündigung eines Dienstvertrages die Schriftform verlangt und zusätzlich die besondere Übersendungsart durch einen eingeschriebenen Brief vorschreibt, hat die Schriftform konstitutive Bedeutung, während die Versendung durch Einschreibebrief nur den Zugang der Kündigungserklärung sichern soll.

(OLG Düsseldorf, Beschluss vom 27. 10. 2009 – I-24 U 38/09)

Aus den Gründen: Die Kündigung der Beklagten vom 9. Februar 2007 war wirksam.

I. Mit zutreffenden Gründen hat das Landgericht [Mönchengladbach] die Kündigung der Beklagten als wirksam angesehen.

1. Der Rechtsauffassung der Klägerin, die Kündigung sei unwirksam, weil sie nicht per Einschreiben, sondern durch einen Boten übermittelt worden sei, vermag sich der Senat nicht anzuschließen. Allerdings können die Parteien im Rahmen der Vertragsfreiheit gemäß § 127 BGB förmliche Voraussetzungen der Wirksamkeit eines Rechtsgeschäfts vereinbaren. Ein etwaiger Formverstoß führt dann gemäß § 125 S. 2 BGB „im Zweifel“ zur Unwirksamkeit.

Wiederholt hat die Rechtsprechung jedoch ausgesprochen, dass diese Auslegungsregel nur eingeschränkt gilt. Die in einem Vertrag vereinbarte Zugangsform stellt regelmäßig kein Wirksamkeitserfordernis dar. Bei einer Vertragsklausel, die die Abrede der Schriftform für die Kündigungserklärung *und* zusätzlich die Vereinbarung der besonderen Übersendungsart durch einen eingeschriebenen Brief enthält, hat die Schriftform konstitutive Bedeutung im Sinne von § 125 Satz 2 BGB, während die Versendung als Einschreibebrief nur den Zugang der Kündigungserklärung sichern soll. Deswegen ist bei einer solchen Klausel regelmäßig nur die Schriftform als Wirksamkeitserfordernis für die Kündigungserklärung vereinbart; dagegen kann ihr Zugang auch in anderer Weise als durch einen Einschreibebrief wirksam erfolgen (vgl. zur Miete BGH NJW 2004, 1320 [= GuT 2004, 102 KL = WuM 2004, 269]; zum Vereinsaustritt BGH NJW-RR 1996, 866). Des Weiteren ist inzwischen allgemein anerkannt, dass die Übermittlung durch Fernkopie (Telefax) zur Wahrung einer gewillkürten Schriftform im Sinne von § 127 BGB ausreicht (vgl. BGH NJW 2004, 1320 m.w.N.).

So liegen die Dinge hier zum Nachteil der Klägerin. Der Vertrag enthält in seiner Formulierung keine weitergehenden Anforderungen, als sie in § 127 BGB gestellt werden. Dass die Formalien der Kündigung in einen Nebensatz gekleidet sind, der in einen Hauptsatz überleitet, in dem die Folgen der nicht rechtzeitig erklärten Kündigung („Verlängerungsklausel“) niedergelegt sind, ändert entgegen der Ansicht der Klägerin an dieser rechtlichen Würdigung nichts. Entscheidend sind die *schriftliche* Abgabe der Kündigungserklärung und – wie auch sonst – deren Zugang.

2. Der Zugang der Kündigungserklärung am 9. Februar 2007 nach Übermittlung durch einen Boten wird von der Klägerin im Berufungsrechtszug nicht länger bestritten. [...]

II. Auf die Gründe unter I. hat der Senat die Klägerin durch Beschluss vom 1. Oktober 2009 hingewiesen. Daran wird festgehalten. Auch hat die Klägerin Einwendungen gegen die Hinweise nicht erhoben.

Die weiteren in § 522 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 ZPO genannten Voraussetzungen liegen ebenfalls vor.

Mitgeteilt von VRiOLG Ziemßen, Düsseldorf

**§§ 164, 179, 535 BGB
Gewerberaumiete;
Vertragsabschluss im Namen einer Limited (engl.);
Vertretung; Durchgriffshaftung**

Schließt eine Partei einen Mietvertrag im Namen einer Limited nach englischem Recht ab, so wird diese verpflichtet, es sei denn die Limited ist gar nicht existent.

(OLG Düsseldorf, Beschluss vom 29. 4. 2010 – I-24 U 232/09)

Aus den Gründen: Das Rechtsmittel hat keine Erfolgsaussicht, § 522 Abs. 2 Nr. 1 ZPO. Das Landgericht [Wuppertal] hat die Klage zu Recht abgewiesen. Die dagegen vorgebrachten Berufungsgründe rechtfertigen keine den Klägern günstigere Entscheidung.

I. 1. Nachdem der Beklagte der Erledigungserklärung der Kläger nicht zugestimmt hat, ist der klägerische Antrag bezüglich des Räumungsanspruchs dahin auszulegen, dass Feststellung von dessen Erledigung begehrt wird. Die Hauptsache ist erledigt, wenn die Klage im Zeitpunkt des nach ihrer Zustellung eingetretenen erledigenden Ereignisses zulässig und begründet war und durch das behauptete Ereignis unzulässig oder unbegründet wurde (BGHZ 155, 392 m.w.N.). Diese Voraussetzungen liegen hier unabhängig davon, ob das Mietobjekt zwischenzeitlich geräumt ist, nicht vor, weil der Räumungsantrag schon ursprünglich mangels Passivlegitimation des Beklagten (dazu unter 2.) nicht zulässig und begründet war.

2. a) Das Landgericht ist zutreffend davon ausgegangen, dass der Mietvertrag vom 27. Juni 2007 zwischen den Klägern und der C. Ltd & Co. zustande gekommen und der von den Klägern in Anspruch genommene Beklagte daher nicht passivlegitimiert ist.

Der schriftliche Mietvertrag weist die C. Ltd & Co. sowohl in der Kopf- als auch in der Unterschriftenzeile als Mieter aus und gibt keinen Anhaltspunkt dafür, dass der Beklagte sich persönlich verpflichten wollte und die Kläger hiervon ausgingen oder ausgehen konnten. Dementsprechend haben die Kläger ihre Nebenkostenabrechnung vom 31. Dezember 2007 ebenso wie die Rechnung vom 15. April 2008 betreffend die Kosten der Nutzungsänderung an die C. Ltd & Co. gerichtet, und sie haben im September und Oktober 2008 Quittungen über Mietzinszahlungen unterzeichnet, die die C. Ltd & Co. als Zahlerin ausweisen. Die Willenserklärungen der Parteien gingen somit dahin, eine Verpflichtung der C. Ltd & Co. und nicht des Beklagten persönlich zu begründen. Der Vortrag der Kläger, nach ihrer Vorstellung sei der Beklagte unabhängig von der Bezeichnung im Vertrag ihr Vertragspartner geworden, ist demgegenüber unbeachtlich, weil der behauptete Wille der Kläger in den zum Vertragsschluss führenden Erklärungen keinen Niederschlag gefunden hat. Empfangsbedürftige Willenserklärungen sind so auszulegen, wie sie der Empfänger nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrssitte verstehen musste (BGHZ 103, 275, 280; 36, 30, 33; BGH, NJW 2009, 774). Konkrete Umstände, aus denen die Kläger darauf hätten schließen können, der Beklagte persönlich solle ihr Mieter sein, sind aber nicht ersichtlich. Dass die Kläger den Beklagten seit Jahren kannten, genügt hierfür nicht.

Eine Eigenhaftung des Beklagten käme demgegenüber nur dann in Betracht, wenn die C. Ltd & Co. zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses nicht existiert hätte. In diesem Fall haftete der Beklagte den Klägern entsprechend § 179 Abs. 1 BGB nach deren Wahl auf Erfüllung oder Schadensersatz. Vollmachtloser Vertreter ist nach dieser Bestimmung nicht nur derjenige, der ohne rechtsgeschäftliche oder gesetzliche Vertretungsmacht im Namen eines Dritten tätig wird. Die Vorschrift ist vielmehr auch dann entsprechend anzuwenden, wenn jemand im Namen einer nicht vorhandenen Person vertragliche Vereinbarungen trifft, der angeblich Vertretene also gar nicht existiert (BGHZ 105, 283 ff.; 63, 45, 49). Hiervon ist aber nicht auszugehen. Die Kläger haben selbst Auszüge aus dem entsprechenden englischen

Register vorgelegt, ausweislich derer die CCM. Ltd am 7. Juni 2007 und die CE. Ltd am 10. November 2006 als Gesellschaften eingetragen worden und damit zur Entstehung gelangt sind. Hiermit in Einklang stehen die von dem Beklagten vorgelegten notariellen Vertretungsbescheinigungen. Die beiden Gesellschaften konnten damit wirksam am 23. Juni 2007 die Gesellschaft bürgerlichen Rechts gründen (vgl. Gesellschaftsvertrag), die Vertragspartner der Kläger geworden ist. Dass die Gesellschaft weder zum Gewerbeamt noch bei dem Finanzamt angemeldet worden ist, ist für ihre Rechtsfähigkeit ohne Relevanz; solchen Eintragungen kommt keine konstitutive Wirkung zu.

Ebenso ist unerheblich, dass die beiden die Mieterin bildenden Gesellschaften zwischenzeitlich aufgelöst worden sind; die Löschung einer Limited aus dem britischen Gesellschaftsregister führt nicht zu einer Haftung ihres Direktors (vgl. OLG Brandenburg, ZInsO 2009, 1695-1698).

b) Den Klägern steht schließlich gegen den Beklagten kein Anspruch aus §§ 823 Abs. 1 BGB i.V.m. § 263 StGB zu. Eine Täuschung des Beklagten über die „offensichtliche Zahlungsunfähigkeit“ der von ihm vertretenen Gesellschaften ist schon deshalb nicht schlüssig dargetan, weil diese zunächst durchaus in der Lage waren, die vereinbarte Miete zu zahlen. Dass der Beklagte die Kläger darüber getäuscht habe, er persönlich sei Vertragspartner, ist ebenfalls nicht ersichtlich. Die für das deutsche GmbH- und Aktienrecht entwickelten Grundsätze über die Durchgriffshaftung auf das Vermögen von Vorständen, Geschäftsführern und Gesellschaftern lassen sich schließlich auf eine nach englischem Recht gegründete Limited nicht übertragen (vgl. OLG Brandenburg, a. a. O.).

II. Auch die weiteren in § 522 Abs. 2 Ziff. 2 und 3 ZPO genannten Voraussetzungen der Berufungszurückweisung im Beschlussverfahren liegen vor.

Mitgeteilt von VRiOLG Ziemßen, Düsseldorf

§§ 14, 312, 355, 357, 535 BGB
Gewerbliche Miete; Haustürgeschäft;
Vermieter als Verbraucher; Widerrufsrecht;
Vermietung eines Werbetafelstandplatzes

1. Nur bei planmäßigem Geschäftsbetrieb ist ein Vermieter Unternehmer. Verbraucher bleibt, wer gelegentlich einen Standplatz für eine Werbetafel auf seinem Privatgrundstück vermietet.

2. Eine erhebliche Zeitspanne (hier: 10 Wochen) zwischen der Haustürgeschäftssituation und dem Vertragschluss hindert nicht die Annahme des Ursachenzusammenhangs.

(OLG Koblenz, Beschluss vom 10. 1. 2011 – 5 U 1353/10)

Zum Sachverhalt: Die Beklagte unterzeichnete am 27. Dezember 2008 ein schriftliches Vertragsangebot der P. Plakat (im Folgenden: PP) vom 16. Oktober 2008. Damit verpflichtete sie sich, für fünf Jahre auf dem von ihr bewohnten Hausgrundstück die exklusive Aufstellung einer großen Werbetafel zu dulden und die Kosten des vorbereitenden Bauantrags zu tragen. Im Gegenzug sollte sie ein jährliches Entgelt von 360 € erhalten.

Die PP hatte das Angebot erstellt, nachdem einer ihrer Mitarbeiter die Beklagte kurz zuvor vor deren Wohnhaus angesprochen hatte. Die Beklagte war schon im Januar 2008 von einem Vertreter der W.-Werbung (im Folgenden: WW) aufgesucht worden, dem ebenfalls um die Aufstellung einer Werbetafel zu tun war. Daraufhin war es am 24. Januar 2008 zu einer entsprechenden vertraglichen Bindung gekommen, die der Beklagten aber später nicht mehr bewusst war. Als die PP an sie herantrat, ging sie von einer Fortsetzung des im Januar 2008 hergestellten Kontakts aus.

In dem Vertrag mit der PP stimmte die Beklagte dem Eintritt eines Dritten in alle Rechte und Pflichten zu. Die Klägerin berührt sich, auf dieser Grundlage im Januar 2009 Rechtsnachfolgerin der PP geworden zu sein. Sie forderte die Beklagte

unter dem 27. November 2009 auf, die vereinbarte Anbringung einer Werbetafel zu ermöglichen. Daran sah sie sich gehindert, weil die WW zuvor die ihr zugesagte Tafel installiert hatte. Auf eine erneute Aufforderung der Klägerin vom 16. Dezember 2009 reagierte die Beklagte am 4. Januar 2010 mit einer Vertragsanfechtung wegen Irrtums.

Vor diesem Hintergrund hat die Klägerin die Verurteilung der Beklagten dazu beantragt, die Aufstellung der Werbetafel zu gestatten und, falls dies nicht binnen Frist geschehe, Schadensersatz von 8122,08 € nebst Zinsen zu leisten. Außerdem hat die Klägerin vorgerichtliche Anwaltskosten von 603,70 € zuzüglich Zinsen geltend gemacht. Der Ersatzanspruch von 8122,08 € ist auf den Entgang von Werbeeinnahmen für die Zeit von fünf Jahren und die Kosten der Baugenehmigung für die Tafel gestützt worden; ersparte Aufwendungen hat die Klägerin gegen gerechnet.

Die Beklagte hat sich mit dem Anfechtungseinwand verteidigt und ergänzend den Vertragswiderruf erklärt, weil sie sich in einer „Haustürgeschäftssituation“ befunden habe. Über ein ihr zustehendes Recht, vom Vertrag Abstand zu nehmen, war sie nicht belehrt worden.

Das Landgericht Koblenz hat eine entsprechende Widerrufsbefugnis bejaht. Das greift die Klägerin mit der Berufung an. Aus ihrer Sicht lag keine „Haustürgeschäftssituation“ vor.

Aus den Gründen: 2. Damit kann die Klägerin nicht durchdringen. Einem Erfolg des Rechtsmittels steht bereits entgegen, dass kein Antrag auf Änderung des erstinstanzlichen Urteils gestellt ist, wie dies in § 520 Abs. 3 Nr. 1 ZPO verlangt wird. Die Klägerin erstrebt ausdrücklich eine Entscheidung, die den angefochtenen Ausspruch erneuert.

Sieht man das Begehren der Klägerin gleichwohl aus dem Zusammenhang heraus im Sinne des alten Klageverlangens auf eine Verurteilung der Beklagten gerichtet, fehlt der Berufung immer noch die Erfolgsaussicht. Das Landgericht ist nämlich zutreffend von einem Widerruf des zwischen der PP und der Beklagten geschlossenen Mietvertrags ausgegangen, der die auf diesen Vertrag gestützten Ansprüche der Klägerin hat entfallen lassen (§ 357 Abs. 1 und 4 BGB).

Die Widerrufsbefugnis der Beklagten ergab sich aus § 312 BGB, weil die Beklagte entweder auf ihrem Grundstück (§ 312 Abs. 1 Nr. 1 BGB) oder aber in dessen Vorfeld auf der öffentlichen Verkehrsfläche (§ 312 Abs. 1 Nr. 3 BGB) durch den Beauftragten M. der PP zum Vertragsschluss bestimmt worden war. Dabei befand sich die PP in der Rolle eines Unternehmers und die Beklagte in der eines Verbrauchers; dass sie als Vermieterin handelte, hindert diese Einordnung nicht (Ellenberger in Palandt, BGB, 70. Aufl., § 14 Rdnr. 2). Der Kontakt kann auch nicht auf eine vorherige Bestellung der Beklagten zurückgeführt werden. In erster Instanz war unstrittig, dass die Initiative von der PP ausgegangen war. Davon scheint die Klägerin jetzt abrücken zu wollen. Das zu tun, ist ihr jedoch – unabhängig von den Präklusionsvorschriften der §§ 529 Abs. 1, 531 Abs. 2 ZPO – nicht gelungen, weil es an einem substantiellen Vorbringen fehlt. Dazu wäre die Klägerin indessen gehalten gewesen, weil sie in diesem Punkt darlegungs- und beweispflichtig ist (BGH NJW 2010, 2868, 2869).

Ohne die von der PP initiierte Kontaktaufnahme hätte es den streitigen Mietvertrag nicht gegeben. Erst dadurch wurde das Interesse der Beklagten geweckt und der Boden dafür bereitet, dass sie sich zur Angebotsannahme entschloss. Das reicht zur Erfüllung des Tatbestands des § 312 BGB hin, weil bereits eine bloße Mitursächlichkeit genügt (BGH ZIP 1996, 1943, 1944; BGH NJW 2007, 1947, 1948 [= GuT 2007, 154 KL]; Masuch in Münchener Kommentar, BGB, 5. Aufl., § 312 Rdnr. 33). Die Beklagte hatte aufgrund des Gesprächs mit M. eine schriftliche Äußerung der PP erbeten. Diese schriftliche Äußerung erschöpfte sich dann in dem Vertragsangebot vom 16. Oktober 2008. Eine ergänzende akquisitorische Bemühung, konkretisierende Vertragsverhandlungen (vgl. dazu BGH NJW-RR 2009,

1275, 1277) oder eine rechtliche Belehrung (vgl. BGH NJW-RR 2008, 643, 644; auch BGH NJW-RR 2006, 1419, 1420) gab es nicht. Insofern wirkte die ursprüngliche Einflussnahme unverfälscht fort. Es ist weder behauptet noch sonst ersichtlich, dass sich die Beklagte am 27. Dezember 2008 in einer veränderten Motivationslage befunden und eine gänzlich unabhängige Entscheidung getroffen hätte. Sie hatte das Angebot zwischenzeitlich schlichtweg beiseite gelegt und unterschrieb es dann ohne irgendwelche neuen Erkenntnisse.

Das rechtfertigt zur Überzeugung des Senats (§ 286 Abs. 1 ZPO) die Annahme einer hinlänglichen kausalen Verknüpfung zwischen der Unterredung mit M. und dem Vertragsschluss. Der große zeitliche Abstand hindert das nicht. Es mag sein, dass es deshalb im vorliegenden Fall keine Kausalitätsvermutung gibt (vgl. BGH NJW-RR 2006, 1419 f.; BGH NJW 2009, 431, 432 [= GuT 2008, 453 KL]; Thüsing in Staudinger, BGB, 2005, § 312 Rdnr. 70). Aber eine solche Vermutung ist hier nach den Gesamtumständen auch nicht erforderlich. Wesentlich ist nur, dass es umgekehrt nicht angezeigt ist, wegen des Zeitablaufs eine Unterbrechung des Ursachenzusammenhangs zu vermuten (BGH NJW-RR 2008, 643, 644 zum Fall einer Spanne von etlichen Jahren).

Mithin stand der Beklagten ein Widerrufsrecht zur Seite. Da es an einer Belehrung darüber gefehlt hat, konnte es unbefristet ausgeübt werden (§ 355 Abs. 3 Satz 3 BGB).

Mitgeteilt von RiOLG Weller, Koblenz

§ 313 BGB

**Vertrag über Kauf und Verkauf von Grundstücken,
Grundstückstausch; Störung der Geschäftsgrundlage;
Gewährleistung; Risiko;
Verletzung der Pflicht zur Anpassung des Vertrags**

a) Der Anspruch der durch eine Störung der Geschäftsgrundlage benachteiligten Partei auf Vertragsanpassung verpflichtet die andere Partei, an der Anpassung mitzuwirken. Wird die Mitwirkung verweigert, kann die benachteiligte Partei auf Zustimmung zu der als angemessen erachteten Anpassung oder unmittelbar auf die Leistung klagen, die sich aus dieser Anpassung ergibt.

b) Die Verletzung der Verpflichtung, an der Anpassung des Vertrages mitzuwirken, kann Schadensersatzansprüche nach § 280 Abs. 1 BGB auslösen. Zu einem Rücktritt vom Vertrag berechtigt sie die benachteiligte Partei nur unter den Voraussetzungen des § 313 Abs. 3 BGB.

(BGH, Urteil vom 30. 9. 2011 – V ZR 17/11)

1 Zum Sachverhalt: Mit notariellem Vertrag vom 4. November 2008 verpflichtete sich der Beklagte, eine unvermessene Fläche „von ca. 28.699 m²“, welche auf einem dem Vertrag beigefügten Lageplan eingezeichnet ist, an die klagende Stadt zu übertragen. Als Gegenleistung übertrug die Stadt ein 28.699 m² großes Flurstück an den Beklagten. Ferner verpflichtete sie sich, einen auf einem Grundstück des Beklagten gelegenen Weg in näher bestimmtem Umfang in Bitumen herzustellen. Unter der Überschrift „Mangelhaftung“ schlossen die Parteien Rechte wegen eines Sachmangels aus und hielten ferner fest, dass wechselseitig keine Garantie für Größe, Güte und Beschaffenheit des jeweiligen Kaufgegenstandes übernommen werde.

2 Die Vermessung der in dem Lageplan eingezeichneten Fläche ergab eine Größe von nur 18.632 m². Die Klägerin forderte daraufhin den Beklagten, welcher zwischenzeitlich als Eigentümer der an ihn veräußerten Fläche in das Grundbuch eingetragen worden war, zu einer Anpassung des Vertrages auf. Nachdem der Beklagte weder dem Anpassungsvorschlag der Klägerin zugestimmt noch einen anderen Vorschlag unterbreitet hatte, erklärte diese im Januar 2010 den Rücktritt vom Vertrag.

3 Die Klägerin verlangt die Rückauflassung des an den Beklagten übertragenen Grundstücks, hilfsweise die Zahlung von 18.120,60 € als Wertausgleich, sowie Ersatz vorgerichtlicher Anwaltskosten. Der Beklagte will im Wege der Widerklage die Verurteilung der Klägerin zur Herstellung des Weges in Bitumen erreichen.

4 Das Landgericht Paderborn hat dem Antrag auf Rückübertragung stattgegeben; die weitergehende Klage (Anwaltskosten) und die Widerklage hat es abgewiesen. Auf die Berufung des Beklagten hat das Oberlandesgericht Hamm die Klage abgewiesen und der Widerklage stattgegeben; die wegen der vorgerichtlichen Anwaltskosten eingelegte Anschlussberufung der Klägerin ist ohne Erfolg geblieben.

5 Mit der von dem Oberlandesgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihren Klageantrag und den Antrag auf Zurückweisung der Widerklage in vollem Umfang weiter. Der Beklagte beantragt die Zurückweisung der Revision.

6 Aus den Gründen: I. Das Berufungsgericht hält den Vertrag für wirksam, insbesondere die Leistung der Klägerin für ausreichend bestimmt. Die an den Beklagten zu übertragende Fläche sei anhand der mitbeurkundeten Planzeichnung eindeutig zu identifizieren. Die Klägerin sei auch nicht wegen Fehlers der Geschäftsgrundlage oder wegen eines Sachmangels berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten. Die Rechtsfigur des Wegfalls der Geschäftsgrundlage werde durch die spezielleren Regelungen des Sachmängelrechts verdrängt. Diese begründeten im konkreten Fall aber keinen Anspruch, weil die Parteien nicht nur eine Haftung für Sachmängel ausgeschlossen, sondern ferner vereinbart hätten, dass sie wechselseitig keine Garantie für die Größe des jeweiligen Kaufgegenstands übernehmen. Angesichts dessen könne in der Größenangabe „ca. 28.699 m²“ keine Vereinbarung einer Sollbeschaffenheit gesehen werden. Aufgrund der fortbestehenden Wirksamkeit des Tauschvertrages sei die Klägerin zu dem vereinbarten Ausbau des Weges verpflichtet. Ersatz vorgerichtlicher Anwaltskosten könne die Klägerin schon mangels zugrundeliegenden Hauptanspruchs nicht verlangen.

7 II. Diese Ausführungen halten revisionsrechtlicher Nachprüfung nicht stand.

8 1. Rechtsfehlerfrei nimmt das Berufungsgericht allerdings an, dass der zwischen den Parteien geschlossene Vertrag nicht wegen fehlender inhaltlicher Bestimmtheit der an die Klägerin verkauften Teilfläche unwirksam ist.

9 Entgegen der Ansicht der Revision kommen der schriftlichen Größenangabe („ca. 28.699 m²“) im Text des Vertrages und der zeichnerischen Darstellung in dem Lageplan, die eine Fläche von nur 18.632 m² umfasst, keine gleichrangige Bedeutung mit der Folge zu, dass das Vereinbarte wegen der daraus folgenden Unbestimmtheit seines Inhalts keine Bindung zu erzeugen vermag (§§ 145, 147 BGB; vgl. Senat, Urteil vom 23. April 1999 – V ZR 54/98, NJW-RR 1999, 1030; Urteil vom 23. November 2001 – V ZR 282/00, WPM 2002, 202 [= GuT 2002, 55 KL = WuM 2002, 153]). Wird bei dem Verkauf einer noch nicht vermessenen Grundstücksfläche der Vertragsgegenstand – wie hier – in der notariellen Urkunde sowohl durch eine bestimmte Grenzziehung in einem maßstabsgerechten Plan als auch durch eine als ungefähr bezeichnete Flächenmaßangabe bestimmt, geht der objektive Inhalt der Verkäufer- und der Käufererklärung in der Regel dahin, dass bei Differenzen zwischen der bezifferten und der der Grenzziehung entsprechenden umgrenzten Flächengröße die Bezifferung ohne Bedeutung und die Umgrenzung allein maßgeblich ist (Senat, Urteil vom 30. Januar 2004 – V ZR 92/03, NJW-RR 2004, 735; Urteil vom 13. Juni 1980 – V ZR 119/79, WPM 1980, 1013, 1014; Urteil vom 15. März 1967 – V ZR 60/64, WPM 1967, 489). So liegt es auch hier.

10 Der Einwand der Revision, der Klägerin sei es auf ein Tauschverhältnis 1:1 und damit auf die Größe der an sie zu übertragenden Fläche angekommen, rechtfertigt keine andere Be-

urteilung. Die unzutreffende Vorstellung der Klägerin, die in dem Plan eingezeichnete Fläche entspreche – zumindest annähernd – der Flächenangabe im Vertragstext, ändert nichts daran, dass ihr objektiv erklärter Wille dahin ging, die in dem Plan eingezeichnete und auf dieser Grundlage zu vermessenden Fläche zu erwerben. Dass diese Erklärung von einem Irrtum bei der Willensbildung beeinflusst war, ist für die Bestimmung des Leistungsgegenstands ohne Bedeutung.

11 2. Rechtsfehlerhaft ist aber die Auffassung des Berufungsgerichts, die Klägerin könne sich wegen dieses Irrtums nicht auf einen Wegfall der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 BGB berufen.

12 a) Richtig ist zwar, dass § 313 BGB im Anwendungsbereich der Sachmängelhaftung nicht herangezogen werden kann, da andernfalls die den Bestimmungen der §§ 437 ff. BGB zugrunde liegende Risikoverteilung über die Annahme einer Störung der Geschäftsgrundlage verändert würde (vgl. BGH, Urteil vom 21. Februar 2008 – III ZR 200/07, MDR 2008, 615, 616 [= GuT 2008, 128] sowie Senat, Urteil vom 7. Februar 1992 – V ZR 246/90, BGHZ 117, 159, 162 mwN zu dem bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Schuldrecht). Das gilt auch dann, wenn die Voraussetzungen einer Mängelhaftung im Einzelfall – etwa aufgrund eines wirksamen Haftungsausschlusses – nicht vorliegen.

13 b) Allerdings besteht der Vorrang nur insoweit, als der maßgebliche Umstand überhaupt geeignet ist, Sachmängelansprüche auszulösen (vgl. Senat, Urteil vom 7. Februar 1992 – V ZR 246/90, aaO, S. 163). Das trifft auf die Größenangabe einer unvermessenen Teilfläche im Vertragstext nicht zu, wenn die verkaufte Fläche, wie hier, auf einem maßstabsgerechten und mitbeurkundeten Plan eingezeichnet worden ist. Wie das Berufungsgericht in anderem Zusammenhang zutreffend erkennt, bestimmt sich die zu übertragende Fläche in einem solchen Fall nämlich allein nach der mitbeurkundeten Planzeichnung. Das hat zur Folge, dass sich auch die Sollbeschaffenheit des Grundstücks hinsichtlich Lage, Zuschnitt und Größe nach der Zeichnung richtet. Mit der herausgemessenen Fläche von 18.632 m² erhält die Klägerin mithin den Kaufgegenstand in der vereinbarten Beschaffenheit; ein Sachmangel liegt gerade nicht vor.

14 Ebenso verhielt es sich in der Entscheidung des Senats vom 30. Januar 2004 (V ZR 92/03, NJW-RR 2004, 735), welche Anlass für die Revisionszulassung durch das Berufungsgericht gegeben hat. Auch dort konnte die im Vertrag enthaltene Flächenangabe von 4000 m² nicht Grundlage von Sachmängelansprüchen sein, weil sich der Kaufgegenstand (einschließlich seiner Sollbeschaffenheit) allein nach der Eintragung der Fläche in einem Lageplan richtete. Vermochte die Abweichung der bezifferten von der zeichnerisch dargestellten Flächengröße aber keinen Sachmangel zu begründen, war der Rückgriff auf die Grundsätze des Wegfalls der Geschäftsgrundlage nicht durch die Vorschriften über die Sachmängelhaftung gesperrt.

15 3. a) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts steht auch der wechselseitige vertragliche Ausschluss der Sachmängelhaftung und einer Garantie für die Größe, Güte und Beschaffenheit der Grundstücke einem Anspruch wegen Störung der Geschäftsgrundlage nicht entgegen. Zwar ist § 313 BGB nicht anwendbar, wenn sich durch die Störung der Geschäftsgrundlage ein Risiko verwirklicht, das nach den vertraglichen Vereinbarungen in den Risikobereich einer der Parteien fällt (BGH, Urteil vom 21. September 2005 – XII ZR 66/03, NJW 2006, 899, 901 [= GuT 2006, 19]; Urteil vom 16. Februar 2000 – XII ZR 279/97, NJW 2000, 1714, 1716 [= WuM 2000, 593]; Senat, Urteil vom 1. Juni 1979 – V ZR 80/77, BGHZ 74, 370, 373). So verhält es sich hier aber nicht.

16 Nach den im Berufungsurteil in Bezug genommenen und mangels förmlicher Gegenrüge auch für das Revisionsverfahren zugrunde zu legenden Feststellungen des Landgerichts ist Geschäftsgrundlage die Annahme der Parteien bzw. die dem Be-

klagten erkennbar gewordene und von ihm nicht beanstandete Vorstellung der Klägerin geworden, dass die zu tauschenden Grundstücke zumindest annähernd dasselbe Flächenmaß haben. Objektiver Ausdruck dessen ist die Angabe der Größe der an die Klägerin zu übertragenden unvermessenen Fläche im Vertragstext („ca. 28.699 m²“), die der ebenfalls in den Vertrag aufgenommenen Größe des als Gegenleistung an den Beklagten zu übereignenden Grundstücks (28.699 m²) entspricht. Die maßgebliche Annahme bezieht sich dabei allerdings nicht auf eine bestimmte Beschaffenheit des einzelnen Grundstücks, sondern auf das Flächenverhältnis der Grundstücke zueinander und damit auf das Wertverhältnis von Leistung und Gegenleistung (Tauschverhältnis 1:1).

17 Das Risiko einer erheblichen Verschiebung dieses Äquivalenzverhältnisses – sei es zu Lasten der Klägerin, sei es zu Lasten des Beklagten, wenn die in den Plan eingezeichnete Fläche deutlich größer als angenommen gewesen wäre – ist durch den Ausschluss jeglicher Mängelansprüche nicht der hierdurch benachteiligten Vertragspartei auferlegt worden. Einer solchen Annahme steht bereits entgegen, dass es sich bei der Differenz zwischen der bezifferten und der der Grenzziehung im Lageplan entsprechenden Flächengröße weder um einen Sachmangel noch um die Abweichung von einer bestimmten Beschaffenheit handelt (vgl. oben II. 2. b). Der Ausschluss darauf bezogener Rechte enthält also keine Aussage darüber, wer das Risiko einer Störung des angestrebten Äquivalenzverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung tragen sollte.

18 b) Ebenso wenig kommt es darauf an, dass die Vorstellung, die in dem Lageplan ausgewiesene Fläche entspreche 28.699 m² und damit der Größe des von der Klägerin an den Beklagten tauschweise zu übereignenden Grundstücks, auf einen Fehler im Verantwortungsbereich der Klägerin bei der Einzeichnung in den Lageplan zurückgehen dürfte. Ansprüche wegen beiderseitigen Irrtums über die für die Preisbildung maßgeblichen Umstände setzen nicht voraus, dass die Fehlvorstellung auf Seiten des Anspruchstellers unverschuldet ist; auch führt der Umstand, dass eine zur Geschäftsgrundlage erhobene fehlerhafte Berechnung, Bewertung oder sonstige Einschätzung von einer der Parteien stammt, grundsätzlich nicht dazu, dass der anderen Partei eine Anpassung des Vertrages von vornherein unzumutbar wäre.

19 III. Das Berufungsurteil kann demnach keinen Bestand haben; es ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat hat in der Sache selbst zu entscheiden, weil die Aufhebung des Urteils nur wegen Rechtsverletzung bei Anwendung des Gesetzes auf das festgestellte Sachverhältnis erfolgt und nach letzterem die Sache zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO).

20 1. Dies führt hinsichtlich des Hauptantrages zur Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils. Der Klägerin steht ein Anspruch auf Rückauflassung des dem Beklagten übertragenen Grundstücks entsprechend § 346 Abs. 1 BGB zu, da sie wegen der Störung der Geschäftsgrundlage berechtigt war, den Vertrag aufzulösen.

21 a) Angesichts der dem Tauschvertrag zugrunde liegenden Vorstellung, beide Grundstücke seien aufgrund übereinstimmender Größe wertgleich (§ 313 Abs. 2 BGB; siehe oben zu II. 3. a) und einer Flächendifferenz von mehr als 10.000 m² – dies entspricht einer Abweichung von 35% gegenüber der von den Parteien zugrunde gelegten Größe – ist der Klägerin ein Festhalten an dem Vertrag in seiner ursprünglichen Form nicht zuzumuten, während dem Beklagten ein Abgehen von dem Vereinbarten, beispielsweise durch Rückübertragung eines der Größendifferenz entsprechenden Teils der ihm übertragenen Fläche, angesonnen werden konnte.

22 b) Obwohl eine Störung der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 Abs. 1 BGB in erster Linie zu einem Anspruch auf Vertragsanpassung führt, ist die Klägerin berechtigt, sich von dem Vertrag zu lösen.

23 aa) Dies folgt allerdings nicht schon daraus, dass der Beklagte vorprozessual die Aufforderungen zu Verhandlungen über eine Vertragsanpassung ignoriert und die Klägerin daraufhin den Rücktritt vom Vertrag erklärt hat.

24 (1) Zwar kann die Weigerung einer Vertragspartei, dem berechtigten Verlangen der anderen Partei auf Anpassung des Vertrags zu entsprechen, ausnahmsweise dazu führen, dass dieser ein weiteres Festhalten an dem unveränderten Vertrag unzumutbar wird und sie daher zum sofortigen Rücktritt vom Vertrag berechtigt ist. Dies kommt insbesondere in Betracht, wenn andernfalls der Vertrag unter den als unzumutbar anzuerkennenden Bedingungen zunächst fortgeführt werden und der Anpassungsgläubiger noch weitere Nachteile als die bereits entstandenen auf sich nehmen müsste (vgl. BGH, Urteil vom 21. November 1968 – VII ZR 89/66, NJW 1969, 233, 234 für einen Bauvertrag).

25 Grundsätzlich besteht ein Rücktrittsrecht aber nicht allein deshalb, weil der von einer Störung der Geschäftsgrundlage Begünstigte trotz entsprechender (und berechtigter) Aufforderung, die Mitwirkung an einer Vertragsanpassung verweigert. Der Rücktritt ist in § 313 Abs. 3 BGB nur nachrangig für den Fall vorgesehen, dass eine Vertragsanpassung nicht möglich oder einer der Parteien nicht (mehr) zumutbar ist (vgl. PWW/Medicus/Stürner, BGB, 6. Aufl., § 313 Rn. 25; Erman/Hohloch, BGB, 13. Aufl., § 313 Rn. 44). Angesichts der Möglichkeit, den Anpassungsanspruch gerichtlich durchzusetzen, führt die Weigerung des Begünstigten, an einer Vertragsanpassung mitzuwirken, für sich genommen nicht dazu, dass dem Benachteiligten ein weiteres Festhalten an dem Vertrag und dessen (künftige) Anpassung unzumutbar wird (vgl. AnwK/Krebs, BGB, § 313 Rn. 83 sowie Soergel/Teichmann, 12. Aufl., § 242 Rn. 268; zur praktischen Durchsetzbarkeit eines Anspruchs auf Verhandlungen siehe – für einen Vorvertrag – Senat, Urteil vom 12. Mai 2006 – V ZR 97/05, NJW 2006, 2843, 2845 [= GuT 2006, 186] Rn. 26). Auch der Klägerin wäre es zumutbar gewesen, ihren Anspruch auf Anpassung des Vertrages gerichtlich durchzusetzen.

26 (2) Ein Rücktrittsrecht lässt sich auch nicht auf die Vorschrift des § 323 Abs. 1 BGB stützen; diese wird durch die speziellere, vorrangig auf eine Aufrechterhaltung des Vertrages gerichtete Regelung des § 313 Abs. 3 BGB verdrängt (so zutreffend Bamberger/Roth/Unberath, BGB, 2. Aufl., § 313 Rn. 91; AnwK/Krebs, BGB, § 313 Rn. 83 aE; a.A. Palandt/Grüneberg, BGB, 70. Aufl., § 313 Rn. 41).

27 bb) Auch ohne wirksamen Rücktritt kommt es aber dann zu einer von der benachteiligten Partei gewünschten Rückabwicklung des Vertrages, wenn die Gegenseite im Prozess nur die Voraussetzungen des § 313 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BGB in Abrede stellt, ohne sich für den Fall, dass das Gericht eine Störung der Geschäftsgrundlage annehmen sollte, gegen die Rückabwicklung des Vertrages als deren Rechtsfolge zu wenden. Angesichts der Pflicht, an einer Vertragsanpassung mitzuwirken, kommt einem solchen Verhalten der objektive Erklärungswert zu, mit dem Vorschlag der Gegenseite (Rückabwicklung) einverstanden zu sein (vgl. dazu Senat, Urteil vom 12. Mai 2006 – V ZR 97/05, NJW 2006, 2843, 2845 [= GuT 2006, 186] Rn. 26). Die in § 313 Abs. 3 BGB angeordnete Nachrangigkeit des Rücktritts steht dem nicht entgegen. Sie beruht auf dem Gedanken, dass die Auflösung eines Vertrages tiefer in die Privatautonomie eingreift als dessen Anpassung (vgl. PWW/Medicus/Stürner, BGB, 6. Aufl., § 313 Rn. 25), kommt also nicht zum Tragen, wenn beiden Parteien nicht (mehr) an einer Aufrechterhaltung des Vertrages gelegen ist.

28 So liegt es auch hier. Der Beklagte hat in den Vorinstanzen zwar in Abrede gestellt, dass die Klägerin aus der Flächen-differenz Rechte herleiten kann, aber für den Fall, dass ein Anspruch nach § 313 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 BGB besteht, sich weder gegen die Auflösung des Vertrages als dessen Rechtsfolge gewendet noch die Wirksamkeit des Rücktritts wegen Vorrangs der Vertragsanpassung in Zweifel gezogen. Die mögliche Be-

reitschaft des Beklagten zu Zugeständnissen im Rahmen eines auf die Beendigung des Rechtsstreits gerichteten Vergleichs steht einem solchen Einwand nicht gleich.

29 2. Eine abschließende Entscheidung ist auch hinsichtlich der Widerklage und des mit der Anschlussberufung verfolgten Antrags auf Ersatz vorgerichtlicher Anwaltskosten zu treffen.

30 a) Die Revision ist insoweit ebenfalls zulässig, da sie unbeschränkt zugelassen worden ist. Der Tenor des Berufungsurteils enthält keine Einschränkung. Zwar kann sich eine Beschränkung der Revisionszulassung auch aus den Entscheidungsgründen des Berufungsurteils ergeben. Hierfür dürfen sich die Ausführungen aber nicht lediglich mit einer Begründung für die Zulassung der Revision befassen, vielmehr muss aus den Entscheidungsgründen der Wille des Berufungsgerichts, die Revision in bestimmter Hinsicht zu beschränken, klar und eindeutig hervorgehen (Senat, Beschluss vom 29. Januar 2004 – V ZR 244/03, NJW-RR 2004, 1365, 1366 mwN). Daran fehlt es hier. In den Entscheidungsgründen heißt es, die Revision sei vor dem Hintergrund der Senatsentscheidung vom 30. Januar 2004 (NJW-RR 2004, 735) und der dort nicht angenommenen Verdrängung der Grundsätze des Wegfalls der Geschäftsgrundlage durch die Regelungen des Gewährleistungsrechts erfolgt. Das lässt den Willen zu einer beschränkten Revisionszulassung nicht erkennen. Denn von der Frage, ob sich die Klägerin auf einen Wegfall der Geschäftsgrundlage berufen kann, hängen auch der mit der Widerklage verfolgte Anspruch auf Herstellung des Weges und ein Anspruch der Klägerin auf Ersatz ihrer vorgerichtlichen Kosten ab. Dass das Berufungsgericht die Zurückweisung der Anschlussberufung auch auf einen zweiten, von dem Bestehen eines Rückgewähranspruchs unabhängigen Grund gestützt hat, lässt diesen Zusammenhang nicht entfallen.

31 b) Hinsichtlich der Widerklage ist das erstinstanzliche Urteil wiederherzustellen. Mit dem Rücktritt vom Vertrag ist die Grundlage für die Verpflichtung der Klägerin entfallen, den Weg auf dem Grundstück des Beklagten in Bitumen herzustellen.

32 c) Auf die Anschlussberufung der Klägerin sind ihr die geltend gemachten vorgerichtlichen Anwaltskosten unter dem Gesichtspunkt des Verzuges zuzuerkennen (§ 280 Abs. 1 i.V.m. § 286 BGB).

33 aa) Nach den Feststellungen des Landgerichts ist der Beklagte vorprozessual zunächst von der Klägerin selbst aufgefordert worden, an der Vertragsanpassung mitzuwirken. Indem er hierauf nicht reagiert hat, ist der Beklagte in Verzug geraten (§ 286 Abs. 1 Satz 1 BGB). Denn der durch das Schuldrechtsmodernisierungsgesetz vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) eingeführte Anspruch auf Vertragsanpassung nach § 313 Abs. 1 BGB verpflichtet die durch eine Störung der Geschäftsgrundlage begünstigte Vertragspartei, im Zusammenwirken mit der anderen Partei eine Anpassung des Vertrages herbeizuführen. Hierbei handelt es sich um eine vertragliche Mitwirkungspflicht, deren Verletzung Schadensersatzansprüche nach § 280 Abs. 1 BGB auslösen kann (so auch Palandt/Grüneberg, BGB, 70. Aufl., § 313 Rn. 41; Dauner-Lieb/Dötsch, NJW 2003, 921, 925; Riesenhuber, BB 2003, 2697, 2699; einschränkend MünchKomm-BGB/Roth, 5. Aufl., § 313 Rn. 93).

34 Der dagegen erhobene Einwand, eine Verhandlungspflicht könne nicht vollstreckt werden und sei daher abzulehnen (z. B. PWW/Medicus/Stürner, BGB, 6. Aufl., § 313 Rn. 20; Bamberger/Roth/Unberath, BGB, 2. Aufl., § 313 Rn. 85; Jauernig/Stadler, BGB, 13. Aufl. § 313 Rn. 27; AnwK/Krebs, BGB, § 313 Rn. 81), überzeugt nicht. Mit dem Anspruch der benachteiligten Partei auf Vertragsanpassung korrespondiert die Verpflichtung der begünstigten Partei, an dieser Anpassung mitzuwirken. Anspruch und Verpflichtung sind zwei Seiten desselben Rechts. Durchgesetzt wird die Mitwirkungspflicht demgemäß durch die gerichtliche Geltendmachung des Anpassungsanspruchs. Hierzu kann die benachteiligte Partei eine von ihr formulierte Änderung des Vertrages zum Gegenstand der Klage machen (vgl. Senat, Urteil vom 12. Mai 2006 – V ZR 97/05, NJW 2006, 2843,

2845 [= GuT 2006, 186] Rn. 26 für die aus einem Vorvertrag folgende Mitwirkungspflicht) oder aber unmittelbar auf die Leistung klagen, die sich aus der von ihr als angemessen erachteten Vertragsanpassung ergibt. Letzteres ist nicht nur die Geltendmachung des Anspruchs aus der Anpassung, sondern zugleich die Durchsetzung des Anspruchs auf Anpassung (ähnlich jurisPK-BGB/Pfeiffer, 5. Aufl., § 313 Rn. 70; aA PWW/Medicus/Stürner, BGB, 6. Aufl., § 313 Rn. 20).

35 bb) Die Beauftragung eines Rechtsanwalts durch die Klägerin stellte eine durch den Verzug bedingte und zweckentsprechende Maßnahme zur Rechtsverfolgung dar. Dass der Anwalt nach einer letztmaligen Aufforderung zur Mitwirkung bei der Vertragsanpassung den Rücktritt vom Vertrag erklärt und anschließend mit der Rückauflassung des Grundstücks eine andere Leistung als die angemahnte Leistung von dem Beklagten verlangt hat, ändert nichts daran, dass seine Inanspruchnahme durch den Verzug des Beklagten bedingt und zur Durchsetzung der Rechte der Klägerin erforderlich war (vgl. BGH, Urteil vom 9. März 2011 – VIII ZR 132/10, NJW 2011, 1222, 1224 [= WuM 2011, 213] Rn. 23).

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

**§§ 134, 138, 535, 581 BGB; § 4 WiStG
Gewerberaumiete; Trinkhalle-Kiosk;
Ermittlung der zulässigen Miethöhe; EOP-Methode;
indirekte Vergleichswertmethode; Preisüberhöhung;
sittenwidrige Überhöhung; Wucher**

Zur Ermittlung der zulässigen Miete für einen Trinkhallen-Kiosk im „Revier“ (hier: Dortmund) ohne Anwendung der EOP-Methode oder der indirekten Vergleichswert-Methode

(AG Dortmund, Urteil vom 20. 9. 2011 – 425 C 8589/09)

Zum Sachverhalt: Die Klägerin hatte zusammen mit ihrem im Laufe des vorliegenden Verfahrens verstorbenen Ehemann an den Beklagten mit Mietvertrag vom 17. 7. 2002 einen begehren Kiosk unter der Anschrift H 27 in Dortmund vermietet. Die vereinbarte Miete für den 55 qm großen Kiosk beläuft sich auf 690,24 € netto kalt. Incl. Betriebskostenvorauszahlung sind vom Beklagten 800,- € zu zahlen.

Der Kiosk war bereits zuvor an einen Vormieter zum gleichen Mietzins vermietet worden. Der Beklagte hat vom Vormieter das Inventar im Mai 2000 gekauft und den Kiosk als Untermieter zunächst weiterbetrieben, bevor dann die Klägerin mit dem Beklagten einen eigenen Mietvertrag abgeschlossen hatte. Nach seinen eigenen Vorstellungen sollte es sich bei diesem Untermietverhältnis um eine Art Mietverhältnis „auf Probe“ handeln. Der Beklagte war zuvor als Bauleiter für eine Firma im gesamten Bundesgebiet tätig und hatte keine Erfahrung im Einzel- und Lebensmittelhandel.

In den folgenden Jahren stellte sich für den Beklagten wohl heraus, dass der Betrieb der Trinkhalle nicht mit dem von ihm bedachten Erfolg möglich war.

Zu „Gewerbemiete und Teileigentum“ (GuT) Ausgabe September/Oktober 2009 erschien die Beilage 50a zu Heft 50:

**Claudia R. Cymutta,
Miete und Insolvenz**

Einzelstücke der Beilage 50a, Umfang 96 Seiten, DIN A5, können zum Preis von 16,00 EUR inkl. 7% MwSt zzgl. Porto bei der Prewest Verlag Pressedienste Medien und Kultur GmbH, Fax 0228/470954, info@prewest.de, bezogen werden. Preis bei Mehrbezug auf Anfrage.

Mit Schreiben vom 28. 3. 2009 erklärte der Beklagte die Kündigung des Vertrages zum 30. 9. 2009. Unter Hinweis auf die vereinbarte Kündigungsfrist wies die Klägerin die Kündigung zu dem angegebenen Termin zurück und akzeptierte sie zum 31. 7. 2010. Der Beklagte beauftragte daraufhin die Sachverständige R H mit der Erstattung eines Gutachtens zur Ermittlung des Mietwerts zum Stichtag 20. 4. 2009 und stellte ab Juni 2009 die Zahlung sämtlicher Mieten an die Klägerin ein.

Die Klägerin verlangt mit der vorliegenden Klage die Zahlung der Mieten für Juni, Juli, August und September 2009. Bis zum Ende des Mietverhältnisses sind insgesamt noch Mieten in Höhe von 11.200,- € offen und vom Beklagten nicht gezahlt worden. Er hat inzwischen das Geschäft aufgegeben und gegen Zahlung einer Abstandssumme von 3000,- € an einen Nachmieter übergeben, der aber nach wenigen Monaten selbst wieder das Geschäft an einen neuen Nachmieter übertragen hat.

Die Klägerin ist der Auffassung, dass die vereinbarte Miete nicht sittenwidrig ist und auch sonst gegen kein gesetzliches Verbot verstößt.

Der Beklagte ist der Auffassung, dass für die Räumlichkeiten allenfalls eine Miete von 3,- bis 4,- € pro qm angemessen sei. Er hat insofern Rückforderungsklage über einen Betrag in Höhe von 49.436,55 € vor dem Landgericht Dortmund erhoben. Der Ausgang des dortigen Verfahrens ist nicht bekannt. Mit einem Teil dieser Forderung hatte der Beklagte die Aufrechnung erklärt. Hinsichtlich der Höhe der Miete beruft er sich unter anderem auch darauf, dass die Trinkhalle wegen einer Baustelle in der Vergangenheit einige Zeit nur schlecht zu erreichen gewesen sei. Auch die gegenüberliegende Schule sei zwischendurch geschlossen gewesen.

Das erkennende Gericht hat über die Frage, wie hoch zum Stichtag 17. 7. 2002 bei der Verlängerung von bereits zwei Jahre bestehenden Mietverträgen über einen Kiosk vergleichbarer Beschaffenheit und Ausstattung in Dortmund die übliche Miete ohne Betriebskostenvorauszahlung ist, Beweis erhoben durch Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens. Dabei hat das erkennende Gericht den Sachverständigen angewiesen, weder die EOP-Methode noch die indirekte Vergleichswertmethode anzuwenden.

Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das den Parteien bekannte und bei den Gerichtsakten befindliche Gutachten des Sachverständigen Dr. Ing. H-G T vom 11. 8. 2011 Bezug genommen. Der Beklagte hatte gegen dieses Gutachten Einwände erhoben und ist der Auffassung, dass die vom Gutachter herangezogenen Vergleichsmieten nicht vergleichbar seien.

Aus den Gründen: Die Klage ist begründet. Die Klägerin kann von dem Beklagten zumindest die Zahlung der Mieten für die Monate Juni bis September 2009 in Höhe von monatlich 800,- € verlangen.

Zwischen den Parteien besteht ein entsprechender Mietvertrag. Der geltende Mietzins ist von den Parteien auch vereinbart worden.

Diese Mietzinsabrede ist auch wirksam. Es liegt kein Verstoß gegen ein gesetzliches Verbot gem. § 134 BGB vor, und zwar weder gegen § 138 BGB noch gegen § 4 Wirtschaftsstrafgesetz.

Hinsichtlich der Vorschrift des § 4 Wirtschaftsstrafgesetz ist bereits fraglich, ob dieser vorliegend anwendbar ist. Nach § 4 Abs. 1 Wirtschaftsstrafgesetz handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder leichtfertig in befugter oder unbefugter Betätigung in einem Beruf oder Gewerbe für Gegenstände oder Leistungen des lebenswichtigen Bedarfs Entgelte fordert, verspricht, vereinbart, annimmt oder gewährt, die infolge einer Beschränkung des Wettbewerbs oder infolge der Ausnutzung einer wirtschaftlichen Machtstellung oder einer Mangellage unangemessen hoch sind (dazu Neuhaus, NZM 2009, 646). Es ist zunächst nicht ersichtlich, dass die Klägerin mit der Vermietung des Kiosks eine berufliche oder gewerbliche Tätigkeit ausübt. Erforderlich wäre hierfür, dass sie hierfür ihre gesamte Arbeitskraft

einsetzt oder Hilfskräfte beschäftigt (BGH NJW 1967, 2353; OLG Stuttgart ZMR 1967, 29). Aber selbst wenn dies so sein sollte, was das erkennende Gericht nicht weiter aufgeklärt hat, fehlt es in Dortmund an einer entsprechenden Mangellage oder der Ausnutzung einer wirtschaftlichen Machtstellung. Hierfür ist aber auch gar nichts ersichtlich. Wer durch Dortmund fährt, sieht leider viel zu viele leerstehende Ladenlokale und auch geschlossene Trinkhallen und Kioske. Letztendlich behauptet ja auch der Beklagte, dass die Mieten deshalb viel niedriger seien als er mit der Klägerin vereinbart hat, weil es ein Überangebot an solchen Räumlichkeiten gäbe. Für eine Anwendung von § 4 Abs. 1 Wirtschaftsstrafgesetz besteht deshalb kein Anlass.

Die vereinbarte Miete ist aber auch nicht wegen eines wucherähnlichen Geschäftes gem. § 138 Abs. 1 BGB „teil“-nichtig. Dies ist nur dann der Fall, wenn Leistung und Gegenleistung in einem auffälligen Missverhältnis zueinander stehen und weitere sittenwidrige Umstände hinzukommen, z. B. eine verwerfliche Gesinnung des durch den Vertrag objektiv Begünstigten (BGHZ 141, 257 [= WuM 1999, 527]; BGH NZM 2002, 822 = MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 2). Eine solche Überschreitung der Miete konnte vorliegend vom Beklagten nicht bewiesen werden, so dass es auf die weitere Frage, ob eine verwerfliche Gesinnung auf Seiten der Klägerin vorgelegen hat, nicht mehr ankommt. Der Sachverständige hat sich unendlich viel Mühe gegeben, Vergleichsmieten zu ermitteln. Er hat in seinem Gutachten auf die großen Schwierigkeiten hingewiesen, überhaupt vergleichbare Objekte zu ermitteln und dann die Mieter bzw. Vermieter dieser Objekte dazu zu bringen, ihm die entsprechenden Mietzinsvereinbarungen mitzuteilen. Der Sachverständige hatte dann 25 Standorte von Kiosken in D-H und Umgebung begangen und entsprechende Befragungen durchgeführt. Trotz dieses erheblichen Engagement konnten aufgrund der Ermittlung von 25 Vergleichsobjekten lediglich vier Datensätze verwertet werden, da entweder eine Auskunftsverweigerung vorlag oder die angegebenen Mieten sich nicht auf den hier maßgeblichen Bewertungsstichtag im Jahre 2002 bezogen oder auch die Objekte letztendlich nicht vergleichbar waren. Aus diesem Grunde hatte der Sachverständige weitere Erhebungen durchgeführt und dazu die Daten aus seinem eigenen Bestand sowie des Gutachterausschusses mit einer geringeren Bewertung mit einbezogen. Der Sachverständige ist dann zu dem Ergebnis gekommen, dass bei Auswertung der vier Einzelerhebungen Mieten zwischen 5,99 € und 15,42 € im Jahre 2002 vereinbart worden sind. Unter Berücksichtigung einer Gewichtung für die Vergleichbarkeit kommt er dann zu einem gewogenen Mittel von 10,80 €. Bei Auswertung der Daten des Gutachterausschusses aus den Jahren 2000 und 2001 kommt er zu einem arithmetischen Mittelwert von 9,77 € und bei der Auswertung seiner eigenen Daten aus den Jahren 2001 bis 2004 zu einem arithmetischen Mittelwert von 8,33 €. Unter Berücksichtigung aller Auswertungsmethoden letztendlich kommt er zu einem arithmetischen Mittel von 9,31 € bzw. in dem gewogenen Mittel von 9,41 € pro qm.

Das Gericht verkennt nicht, dass diese vom Sachverständigen mit viel Mühe und Aufwand erhobenen Werte nur bedingt repräsentativ sind. Aufgrund der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (NZM 2002, 822 = MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 2) ist jedoch jede andere Form der Datenerhebung in einem Fall wie dem vorliegenden unzulässig. Wie der BGH entschieden hat, ist die Ermittlung der üblichen Miete nach der ertragswertorientierten Pachtwertermittlung (EOP-Methode) unzulässig. Bei dieser Methode würde die zulässige Miete anhand des zu erzielenden Ertrags des Gewerbeobjekts ermittelt. Dies ist deshalb unzulässig, weil damit das Betriebsrisiko vom Mieter auf den Vermieter verlagert würde. Dies gilt auch für die Ermittlung der zulässigen Miete nach der indirekten Vergleichswertmethode (BGH NJW 2002, 55 [= GuT 2002, 9]). Dies alles gilt nach Ansicht des Bundesgerichtshofes auch dann, wenn der Sachverständige keine oder kaum eigene Daten erheben kann.

Gegen das Gutachten sprechen auch nicht die Feststellungen der vom Beklagten beauftragten Sachverständigen Frau H. Dieses Gutachten vermag die Feststellungen des gerichtlichen Sachverständigen nicht zu erschüttern. Dies liegt bereits daran, dass dieses Gutachten zu einem völlig falschen Wertermittlungsstichtag erstellt wurde. Maßgeblich für die Beurteilung der Sittenwidrigkeit des Vertrages ist der Zeitpunkt des Abschlusses. Dieser lag im Jahre 2002. Die Privatgutachterin des Beklagten hat die Mieten auf den 20. 4. 2009 ermittelt, nämlich nach der vom Beklagten nicht fristgerecht erfolgten Kündigung. Dabei hat die Sachverständige diverse Mängel mit einfließen lassen, insbesondere die Tatsache, dass nach Abschluss des Mietvertrages und ggfs. auch erst in der Zukunft eine fehlende Anbindung an Straßen gegeben sein könnte. Auch dies ist für die Ermittlung der Miete unter Berücksichtigung des § 138 BGB unerheblich. Ob dies einen Mangel gem. § 536 BGB darstellt kann dahingestellt bleiben, da dieser Mangel in den Monaten, um die es im vorliegenden Verfahren geht, wohl nicht vorgelegen hat. Ob die übrigen Voraussetzungen für eine Minderung der Miete gegeben sind, bedarf deshalb keiner Entscheidung.

Dass die Feststellungen der Privatgutachterin auch sonst das erkennende Gericht nicht davon überzeugen konnten, dass das Ergebnis des gerichtlichen Sachverständigengutachtens falsch ist, ergibt sich auch daraus, dass die Klägerin den Kiosk inzwischen schon zweimal weitervermietet hat. Auch wenn die Miete auch nicht mehr so hoch ist wie mit dem Beklagten damals vereinbart, ist sie immer noch erheblich höher als die Privatgutachterin festgestellt hat. Diese Miete aus dem Jahre 2010, 2011 kann ebenfalls nur ein Indiz dafür sein, dass im Jahre 2002, als die wirtschaftlichen Bedingungen noch besser waren, die Miete höher war.

Letztendlich ist nicht ansatzweise festzustellen, dass der vereinbarte Mietzins von 12,55 € pro qm ungefähr 100% über der üblichen Miete zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages im Sommer 2002 lag. Nach Feststellungen des Sachverständigen lag die ortsübliche Miete bei 9,72 € bzw. bei 55 qm bei 534,60 €. Die zu zahlende Miete lag allenfalls ca. 30% über dieser vom Sachverständigen ermittelten üblichen Miete. Also selbst wenn man noch weitere Abzüge vornehmen würde, wäre man noch weit von einer hundertprozentigen Überschreitung der üblichen Miete entfernt.

Gegen eine verwerfliche Gesinnung auf Seiten der Klägerin spricht auch, dass der Beklagte nach eigenen Worten ca. zwei Jahre den Kiosk „auf Probe“ betrieben hat, also nicht auf eigenes volles Risiko, da er anscheinend wohl das Inventar übernommen hatte aber nicht Mieter der Räumlichkeiten war. In diesem Zeitraum hätte er durchaus feststellen können, dass die vereinbarte Miete in keinem Verhältnis zu seinen Einnahmen stand. Auch in der Folgezeit hätte der Beklagte das Mietverhältnis ab 31. 7. 2005 kündigen können, weil zu diesem Zeitpunkt die erste Befristung ausgelaufen ist. Von da an verlängerte sich das Mietverhältnis um jeweils ein Jahr. Auch dies hat der Beklagte nicht getan. Er hat sich erst auf die vermeintliche Sittenwidrigkeit berufen, als seine Kündigung im Jahre 2009 verfristet gewesen ist. Auch dies spricht dafür, dass eine verwerfliche Gesinnung auf Seiten der Klägerin nicht vorhanden ist.

Nach alledem steht der Klägerin der geltend gemachte Mietzins für den hier strittigen Zeitraum zu. Die Forderung ist auch nicht aufgrund einer Aufrechnung erloschen. Dabei kann dahingestellt bleiben, ob die von dem Beklagten erklärte Aufrechnung überhaupt ausreichend bestimmt war. Er hat nicht angegeben, mit welchen vermeintlichen Überzahlungen er für welche Monate in welcher Reihenfolge aufrechnet, so dass unter Umständen nicht klar gewesen wäre, welche Forderung durch die Aufrechnung erloschen wäre. Darauf kommt es aber ebenso wenig an, wie auf die Frage, ob über die Aufrechnungsforderung bereits vom Landgericht Dortmund entschieden worden ist. Wie das erkennende Gericht zuvor dargestellt hat, besteht eine solche Aufrechnungsforderung gar nicht.

Mitgeteilt von RiAG Börstinghaus, Gelsenkirchen

§§ 307, 310 BGB; Art. 229 § 5 EGBGB

**Gewerberaumiete;
Ladenlokal im Einkaufszentrum EKZ; Betriebskosten;
Nebenkosten; Kosten „Verwaltung“;
Kosten „Center-Manager“, „Centermanagement“;
Formularvertrag; Transparenzgebot**

Die formularmäßig vereinbarte Klausel eines Gewerberaummietvertrages, die dem Mieter eines in einem Einkaufszentrum belegenen Ladenlokals als Nebenkosten des Einkaufszentrums zusätzlich zu den Kosten der „Verwaltung“ nicht näher aufgeschlüsselte Kosten des „Center-Managements“ gesondert auferlegt, ist intransparent und daher unwirksam.

(BGH, Urteil vom 3. 8. 2011 – XII ZR 205/09)

1 Zum Sachverhalt: Die Parteien sind durch einen im Jahre 1993 formularmäßig geschlossenen Mietvertrag über ein in einem Einkaufszentrum belegenes Ladenlokal miteinander verbunden. Die klagende Vermieterin verlangt eine Betriebskostennachzahlung für das Wirtschaftsjahr 2006 in Höhe von 15.962 € nebst Zinsen auf der Grundlage ihrer Abrechnung vom 23. Juli 2007. Zwischen den Parteien steht im Streit, ob und in welchem Umfang einzelne auf die Gemeinschaftseinrichtungen des Einkaufszentrums entfallenden Nebenkosten wirksam auf die Mieterin (anteilig) umgelegt sind. Die insoweit strittige Vertragsklausel (§ 8/II) lautet wie folgt:

2 „Sämtliche Nebenkosten des Einkaufszentrums, insbesondere alle Kosten des Betriebes und der Instandhaltung der technischen Anlagen werden von allen Mietern anteilig getragen. Die Nebenkosten werden in ihrer tatsächlichen, nachgewiesenen Höhe ohne Beschränkung auf die in der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der 2. Berechnungsverordnung aufgeführten Kosten auf die Mieter umgelegt.“ Insbesondere sind dies die Kosten für (auszugsweise):

- a) Heizung, darin enthalten Kosten des Betriebes, der Wartung und Pflege, und die Instandhaltung sowie des Energieverbrauches aller Einrichtungen, die Heizungs- und Lüftungsanlage betreffen, sowie einschließlich der Beheizung der Passage, sowie die Kosten für die Verbrauchserfassung und Abrechnung,
- e) Wassergeld einschließlich Instandhaltung der Wasserversorgungsanlagen,
- h) Hausmeister, Betriebspersonal, Center-Manager und Verwaltung,
- l) die Wartung und Instandhaltung aller technischen Einrichtungen einschließlich der Kosten des Betriebes,
- p) Stromversorgung der Gemeinschaftsanlagen und Verkehrsflächen einschließlich Instandhaltung der Stromversorgungsanlagen,
- r) Raumkosten für Büro-, Verwaltungs- und Technikräume, sowie Gemeinschaftseinrichtungen, Gemeinschaftssozialräume, Kunden-WC's usw. auf der Grundlage örtlicher Mieten einschließlich der darauf anteilig entfallenden Nebenkosten.

3 Das Landgericht Leipzig hat die unter l), p) und r) aufgeführten Nebenkostenumlagen für unwirksam gehalten, da diese den Mieter unangemessen benachteiligten bzw. nicht hinreichend bestimmt und deshalb intransparent seien. Da die unter den Positionen abgerechnete Summe bereits den eingeklagten Betrag übersteige, sei die Zahlungsklage insgesamt abzuweisen. Die hiergegen eingelegte Berufung wies das Oberlandesgericht Dresden mit der Begründung zurück, dass die unter Buchstabe h) aufgeführten Kostenpositionen des „Centermanagements“ (21.581 € netto) und der „Verwaltungskosten“ (2475,45 € netto) wegen Verstoßes gegen das Transparenzgebot nicht wirksam auf die Mieterin umgelegt seien und deshalb kein Nachzahlungsanspruch verbleibe. Dagegen wendet sich die Klägerin mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision, mit der sie ihren Zahlungsanspruch weiter verfolgt.

4 Aus den Gründen: Die Revision hat keinen Erfolg.

5 1. Das Oberlandesgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt: Der im Jahre 1993 abgeschlossene Mietvertrag sei an den Vorschriften des seinerzeit geltenden AGBG zu messen. Die unter Buchstabe h) vereinbarte einschränkungslose Übernahme der „Verwaltungskosten“ werde dem Transparenzgebot nicht gerecht und benachteilige die Mieterin unangemessen (§ 9 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 AGBG aF). Bei den „Verwaltungskosten“ handle es sich um Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, um die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und für die Geschäftsführung. Dies begründe, soweit – wie hier – keine summenmäßige oder sonstige Begrenzung vorgesehen sei, eine erhebliche Abweichung vom gesetzlichen Leitbild der Inklusivmiete gemäß § 535 BGB. Diese sei nur wirksam, wenn der Mieter sich durch eine hinreichend bestimmte Vereinbarung wenigstens ein grobes Bild von den zusätzlich auf ihn zukommenden Kosten machen könne. Das sei hier nicht der Fall; der Begriff der „Verwaltungskosten“ sei zu unbestimmt. Der Mieter müsse auch keine eigene Recherche über die zu erwartenden Kosten anstellen.

6 Aus denselben Gründen verstoße auch die vorgesehene Übernahme der Kosten des „Centermanagers“ gegen das Transparenzgebot und benachteilige die Mieterin unangemessen. Auf Grundlage der Vertragsbedingungen vermöge der Mieter nicht einzuschätzen, welche Kosten im groben Umfang auf ihn zukommen könnten. Zwar werde der durchschnittliche Mieter den Aufgabenbereich des Centermanagements in groben Zügen kennen, nämlich die Organisation des Erfolgs des Centers in der Außenwelt und die interne Umsetzung des Vermietungskonzepts. Dieses Wissen ermögliche jedoch noch nicht die Eingrenzung der damit verbundenen Kosten, da nicht ersichtlich sei, ob nur die Personalkosten des Centermanagers oder etwa auch Kosten für Werbeaktionen und Events umgelegt würden. Die Vertragsbestimmung weiche daher erheblich vom gesetzlichen Leitbild ab und sei damit als unwirksam zu behandeln.

7 Die Unwirksamkeit sei auch nicht nachträglich geheilt, dass die Beklagte die Betriebskostenabrechnungen seit 1996 unbeanstandet ausgeglichen und die Umlagevereinbarung bis 2007 nicht beanstandet habe. Denn die Heilung der unwirksamen Allgemeinen Vertragsbedingung setze eine bewusste Bestätigung voraus. Daran fehle es, da die Beklagte keinen Zweifel an der Rechtsbeständigkeit gehegt habe und daher ein Bestätigungswille nicht angenommen werden könne. Die jahrelange Zahlung begründe auch keine eigenständige stillschweigende Umlagevereinbarung, die neben dem Mietvertrag Bestand hätte. Denn dafür reiche nicht aus, dass die Beklagte ihren vermeintlichen Zahlungspflichten nachgekommen sei, vielmehr müssten weitere konkrete Anhaltspunkte dafür hinzukommen, dass die Beklagte unabhängig von der Wirksamkeit der formularmäßigen Vereinbarung mit der Übernahme der abgerechneten Kosten einverstanden gewesen sei. Solche Anhaltspunkte lägen nicht vor. Die Berufung der Beklagten auf die Unwirksamkeit der formularmäßigen Umlagevereinbarung sei auch nicht treuwidrig und rechtsmissbräuchlich, da die Beklagte kein Vertrauen darauf geweckt habe, sie werde die Unwirksamkeit der Klauseln nicht geltend machen.

8 Ebenfalls unwirksam seien die Klauseln, die dem Mieter die Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten unabhängig davon auferlegten, ob diese dem Mietgebrauch oder der Sphäre des Mieters zuzuordnen seien oder die Umlegung von vornherein nur in einem bestimmten Rahmen erfolge. Das betreffe sowohl die einleitende Generalklausel, mit der die „Instandhaltung der technischen Anlagen“ umgelegt worden sei, als auch die spezifizierten Wiederholungen unter den Buchstaben a), e), l) und p). Soweit die Klägerin behaupte, es seien tatsächlich keine Instandhaltungskosten umgelegt worden, sei die Abrechnung jedenfalls formal fehlerhaft, weil sie dieses nicht ausdrücklich ausweise.

9 2. Diese Ausführungen halten einer rechtlichen Überprüfung im Ergebnis stand.

10 a) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts sind die formularmäßigen Vertragsklauseln allerdings nicht am Maßstab des früheren § 9 AGBG, sondern am Maßstab des § 307 BGB zu überprüfen. Denn gemäß Art. 229 § 5 EGBGB sind auf Dauerschuldverhältnisse, die vor dem 1. Januar 2002 entstanden sind, nicht mehr das BGB und das AGBG in der bis zu diesem Tag geltenden Fassung, sondern vom 1. Januar 2003 an nur das BGB nebst weiteren Gesetzen in der dann geltenden Fassung anzuwenden (vgl. Senatsurteil vom 24. Februar 2010 – XII ZR 69/08 – NJW-RR 2010, 739 [= GuT 2010, 96] Rn. 7; BGH Urteil vom 12. Oktober 2007 – V ZR 283/06 – NJW-RR 2008, 251 Rn. 12 f. [= WuM 2008, 48 KL]; BAG NJW 2005, 1820). Diese Überleitungsregelung bezieht sich gerade auf den Fall, in dem Vertragspflichten bereits vor dem Stichtag wirksam begründet wurden, denn für Verträge, die erst nach dem Inkrafttreten des neuen Rechts geschlossen wurden, bedürfte es keiner besonderen Überleitung.

11 b) Der Senat hat nach Erlass des angefochtenen Urteils entschieden, dass eine in einem gewerblichen Mietverhältnis vereinbarte Formulklausel zur Umlage der „Kosten der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung“ nicht gegen das Transparenzgebot gemäß § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB verstößt (Senatsurteil BGHZ 183, 299 = NJW 2010, 671 [= GuT 2010, 23]; siehe auch Senatsurteil vom 4. Mai 2011 – XII ZR 112/09 – GuT 2011, 48 Rn. 8 ff.). Das gilt für die vorliegend vereinbarte Umlage der „Verwaltungskosten“ in gleicher Weise (Senatsurteil vom 24. Februar 2010 – XII ZR 69/08 – NJW-RR 2010, 739 [= GuT 2010, 96] Rn. 7).

12 Diese Formulklausel ist entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts hinreichend transparent. Nach dem Transparenzgebot des § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB sind Verwender allgemeiner Geschäftsbedingungen nach Treu und Glauben verpflichtet, Rechte und Pflichten der Vertragspartner möglichst klar und durchschaubar darzustellen. Dazu gehört auch, dass allgemeine Geschäftsbedingungen wirtschaftliche Nachteile und Belastungen soweit erkennen lassen, wie dies nach den Umständen gefordert werden kann. Abzustellen ist auf die Erkenntnismöglichkeiten eines durchschnittlichen Vertragspartners (Senatsurteil vom 16. Mai 2007 – XII ZR 13/05 – NZM 2007, 516 [= GuT 2007, 205] mwN). Dem genügt die vorliegende Klausel h), soweit sie die Verwaltungskosten betrifft.

13 Der im Mietvertrag verwendete Begriff der „Verwaltungskosten“ ist hinreichend bestimmt im Sinne des § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB (Senatsurteile vom 24. Februar 2010 – XII ZR 69/08 – NJW-RR 2010, 739 [= GuT 2010, 96] Rn. 9 und BGHZ 183, 299 = NJW 2010, 671 [= GuT 2010, 23] Rn. 23 mwN). Wie auch das Berufungsgericht erkannt hat, kann zur Ausfüllung des Begriffs der Verwaltungskosten auf die im Wesentlichen übereinstimmenden Definitionen in § 1 Abs. 2 Nr. 1 BetrKV und § 26 Abs. 1 II. Berechnungsverordnung zurückgegriffen werden. Dass diese Regelungen für die Geschäftsraummiete nicht einschlägig sind, steht ihrer Heranziehung als Hilfsmittel zur näheren Bestimmung der umlegbaren Kosten nicht im Wege. Auch die Herausnahme der Verwaltungskosten aus den umlegbaren Kosten nach der Betriebskostenverordnung hindert nicht daran, im Bereich der Geschäftsraummiete zur Ausfüllung des Begriffs der Verwaltungskosten auf die vorhandene gesetzliche Definition zurückzugreifen (Senatsurteil BGHZ 183, 299 = NJW 2010, 671 [= GuT 2010, 23] Rn. 24 mwN). Zwar fallen bei gewerblichen Mietobjekten andere Verwaltungskosten an als bei der Wohnungsmiete. Daraus folgt aber nicht, dass die gesetzliche Definition bei der Gewerbemiete nicht sinnvoll anzuwenden wäre. Wenn die im Einzelfall anfallenden Verwaltungskosten auch weitere als die gesetzlich definierten Positionen erfassen, so folgt daraus allein, dass die Kosten insoweit bei Heranziehung der gesetzlichen Definition nicht umlegbar sind. Die Transparenz des Begriffs der Verwaltungskosten wird dadurch aber nicht ausgeschlossen. Verbleibende Unklarheiten gehen

überdies nach § 305 c Abs. 2 BGB zu Lasten des Klauselverwenders (Senatsurteil BGHZ 183, 299 = NJW 2010, 671 [= GuT aaO] Rn. 25).

14 Auch im Hinblick auf die Höhe der entstehenden Kosten bedurfte es keiner näheren Konkretisierung in den allgemeinen Geschäftsbedingungen und auch nicht der Festlegung einer Höchstgrenze, zumal zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses noch nicht feststehen musste, welche Kosten entstehen werden. Vielmehr hatte die Klägerin ein legitimes Interesse an der variablen Ausgestaltung der Kostenregelung. Der Vermieter kann die Verwaltungskosten im Rahmen des Ortsüblichen und Notwendigen umlegen. Daraus ergibt sich gleichzeitig, dass die Kosten nicht zu einem Überraschungseffekt führen. Wenn sie sich im Rahmen des Ortsüblichen halten, können sie von dem gewerblichen Mieter wenigstens im Groben abgeschätzt werden (vgl. Senatsurteil BGHZ 183, 299 = NJW 2010, 671 [= GuT 2010, 23] Rn. 27 f. mwN; vom 24. Februar 2010 – XII ZR 69/08 – NJW-RR 2010, 739 [= GuT 2010, 96] Rn. 11 und vom 4. Mai 2011 – XII ZR 112/09 – GuT 2011, 48 Rn. 11). Gegen die Umlegung überhöhter oder nicht erforderlicher Kosten ist der Mieter schließlich durch das allgemeine Wirtschaftlichkeitsgebot hinreichend geschützt, das den Vermieter dazu verpflichtet, den Mieter von der Umlegung nicht erforderlicher Kosten freizustellen (Senatsurteile BGHZ 183, 299 = NJW 2010, 671 [= GuT 2010, 23] Rn. 11 und vom 4. Mai 2011 – XII ZR 112/09 – GuT 2011, 48 Rn. 19).

15 c) Mit zutreffenden Erwägungen hat das Oberlandesgericht allerdings die unter der Position Centermanagement abgerechneten Kosten für nicht umlagefähig gehalten. Denn der Begriff des Centermanagements oder „Center-Manager“, wie im Vertrag aufgeführt, ist nicht ausreichend bestimmt. Hinsichtlich dieses Begriffs fehlt es an ausreichender Transparenz; es ist nicht ersichtlich, welche Kosten hier einbezogen werden sollen oder welche Leistungen dem Inhalt nach hiervon erfasst werden sollen. Denn gerade weil die Klägerin daneben unter Buchstabe h) auch „Kosten für Verwaltung“ und unter Buchstabe r) fernerhin „Raumkosten für Büro- und Verwaltungsräume“ verlangt, ist nicht ersichtlich, welche anderen Kosten unter dem Begriff „Center-Manager“ anfallen (vgl. KG KGR 2004, 21, 22; s. auch Senatsurteil BGHZ 183, 299 = NJW 2010, 671 [= GuT aaO] Rn. 26). Zu Recht weist das Berufungsgericht darauf hin, dass der Begriff „Kosten für Center-Manager“ keine Eingrenzung der damit inhaltlich verbundenen Einzelpositionen erlaubt, da etwa auch Aufwendungen für Marktanalysen, Ermittlung von Kundenwünschen, Werbe- und PR-Maßnahmen, Dekoration, Veranstaltungen sowie sonstige Profilierungsmaßnahmen erfasst sein könnten. Dem steht nicht entgegen, dass die Beklagte sich in § 13/II des Mietvertrages eigens verpflichtete, einer mit ähnlicher Zielsetzung noch zu gründenden Werbegemeinschaft für das Einkaufszentrum beizutreten (zur Zulässigkeit solcher Klauseln vgl. Senatsurteil vom 12. Juli 2006 – XII ZR 39/04 – NJW 2006, 3057 [= GuT 2006, 224]). Weil der Umfang der durch den „Center-Manager“ zu ergreifenden Maßnahmen weder vertraglich eingegrenzt ist noch etwa die Begriffe eines allgemein „Ortsüblichen und Notwendigen“ eine hinreichend klare Eingrenzung ermöglichen, können die hierunter entstehenden Kosten auch nicht im Groben abgeschätzt werden und sind deshalb intransparent (vgl. Senatsurteil BGHZ 183, 299 = NJW 2010, 671 [= GuT 2010, 23] Rn. 27 f. mwN, vom 24. Februar 2010 – XII ZR 69/08 – NJW-RR 2010, 739 [= GuT 2010, 96] Rn. 11 und vom 4. Mai 2011 – XII ZR 112/09 – GuT 2011, 48 Rn. 11).

16 Verstöße gegen das Transparenzgebot entsprechen nicht den Gebräuchen und Gepflogenheiten des Handelsverkehrs (vgl. § 310 Abs. 1 Satz 2 BGB) und führen daher auch gegenüber einem Unternehmer zur Unwirksamkeit formularmäßiger Geschäftsbedingungen. Das gilt auch dann, wenn der mit den Geschäftsbedingungen konfrontierte Unternehmer eine bedeutende Marktstellung innehat, aufgrund derer er von vornherein hätte versuchen können, andere Vertragsbedingungen auszuhandeln.

17 d) Die mehrjährige unbeanstandete Begleichung der u. a. die Position „Center-Manager“ enthaltenen Betriebskostenabrechnung begründet auch keine gesonderte, außerhalb des Mietvertrages stehende Vereinbarung einer Umlageregelung (vgl. Senatsbeschluss vom 29. Mai 2000 – XII ZR 35/00 – NJW-RR 2000, 1463).

18 e) Da die Klägerin nur einen aus ihrer Abrechnung offen stehenden Betrag von 15.962 € beansprucht, die nicht umlagefähigen Kosten des Centermanagements diesen Betrag jedoch übersteigen, haben die Instanzgerichte die Klage im Ergebnis zu Recht abgewiesen, ohne dass es weiterer Aufklärungen zur Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebots im übrigen bedarf.

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

§§ 535, 313 BGB
Geschäftsraummiete; Änderung der Geschäftsgrundlage des Abrechnungsschlüssels für Betriebskosten; Wegfall eines stromversorgten Nebengebäudes

1. Bei Geschäftsraummietverhältnissen kann der Vermieter eine Änderung des für die Betriebskosten vereinbarten Verteilungsschlüssels nach den zur Störung der Geschäftsgrundlage geltenden Grundsätzen beanspruchen.

2. Bei Änderung der Geschäftsgrundlage ist der Kläger nicht gehalten, zunächst auf Zustimmung zu einer Vertragsanpassung zu klagen; vielmehr ist die Klage auf die nach dem veränderten Vertragsinhalt geschuldete Leistung zu richten.

(OLG Düsseldorf, Urteil vom 28. 10. 2010 – I-24 U 28/10)

Zum Sachverhalt: Durch Mietvertrag vom 30. Juni 2003 vermietete der Kläger an die Beklagte, beginnend zum 1. Juli 2003, bis zum 1. Juli 2013 Räumlichkeiten zum „Betrieb im Gesundheitswesen, Rehazentrum“; die Beklagte hatte Teile der Mietfläche bereits zuvor genutzt.

Der Kläger macht u. a. Nachzahlungsansprüche aus Nebenkostenabrechnungen für die Jahre 2003 bis 2006 geltend. In diesem Zusammenhang haben die Parteien zunächst über die Berechtigung verschiedener Ansätze gestritten; zuletzt war nur noch im Streit, ob der Kläger berechtigt war, die Stromkosten wegen des Wegfalls der Tennishalle im Mai 2004 nach einem von dem ursprünglich vereinbarten abweichenden Verteilerschlüssel abzurechnen. Hierzu hat der Kläger die Auffassung vertreten, aus Gründen der Billigkeit sei eine Anpassung geboten, weil der Anteil der Beklagten an der Gesamtfläche nach der Einstellung des Tennishallenbetriebs nicht mehr wie ursprünglich 37%, sondern 69% betrage.

Die Beklagte meint, bei der Abrechnung der Betriebskosten sei an dem ursprünglich vereinbarten Verteilungsschlüssel festzuhalten. Inwieweit der Vermieter einzelne Teile seines Objekts nutzen könne, liege in dessen Risikobereich; im Übrigen sei bereits bei Vertragsschluss bekannt gewesen, dass der Tennishallenbetrieb eingestellt werden würde, ohne dass die Parteien diesen Umstand berücksichtigt hätten.

Das Landgericht Wuppertal hat der Klage u. a. in Höhe von 79.370,28 EUR (Nebenkostennachzahlung) nebst Zinsen stattgegeben. Eine weitergehende Forderung sei nicht berechtigt. Nach den Grundsätzen von Treu und Glauben sei ein Wechsel des Umlagemaßstabs gerechtfertigt, wenn eine Beibehaltung des bestehenden Maßstabs grob unbillig wäre. Dies sei wegen des Wegfalls der Tennishalle ab Mai 2004 (nur) insoweit der Fall, wie die verbrauchsabhängigen Stromkosten betroffen seien.

Die Beklagte begehrt mit ihrer Berufung die Abweisung der Klage insgesamt. In der Sache greift sie dabei nur die Berechnung der Nebenkosten – Änderung des Verteilungsschlüssels betreffend die verbrauchsabhängigen Stromkosten – an.

Aus den Gründen: II. 2. Die Berufung der Beklagten ist nicht begründet. Das Landgericht hat die Beklagte im Ergebnis betreffend an den Stromkosten abweichend von dem ursprünglich vereinbarten Verteilungsschlüssel mit 67,5% beteiligt; den sich bei einer Neuberechnung ergebenden Anteil der Beklagten haben die Parteien in dieser Höhe unstreitig gestellt.

a) Der Kläger war nicht gehalten, zunächst auf Zustimmung der Beklagten zu einer Vertragsanpassung zu klagen; vielmehr ist die Klage bei Änderung der Geschäftsgrundlage zugleich auf die nach dem veränderten Vertragsinhalt geschuldete Leistung zu richten (vgl. Palandt/Grüneberg, BGB, 68. Auflage, § 313 Rdn. 41 m.w.N.). Der Zulässigkeit der Klage steht auch nicht entgegen, dass der Kläger nicht zunächst mit der Beklagten über eine Anpassung verhandelt hat (zu diesem Erfordernis etwa Palandt/Grüneberg, a. a. O.). Wenn jedenfalls wie hier die ablehnende Haltung des Vertragspartners gegenüber einer Anpassung feststeht, würde es sich nämlich bei dem Verlangen nach vorherigen Verhandlungen um eine bloße Förmelerei handeln, so dass unmittelbar Klage erhoben werden kann (vgl. Pfeiffer in jurisPK-BGB, 5. Auflage, § 313 Rdn. 72 m.w.N.).

b) Da § 556 a BGB nur für Wohnraummietverhältnisse gilt, ist die Frage, unter welchen Voraussetzungen der Vermieter eine Änderung des vertraglich vereinbarten Verteilungsschlüssels beanspruchen kann, nach allgemeinen Grundsätzen zu entscheiden. Der vom Kläger geltend gemachte Anspruch auf Anpassung des Verteilungsschlüssels an die geänderten Verhältnisse (dauerhafter Leerstand der Tennishalle) ist aus § 313 Abs. 1 BGB wegen einer Störung der Geschäftsgrundlage herzuleiten (vgl. dazu Lindner-Figura, Geschäftsraummiete, 2. Auflage, Kap. 11, Rdn. 134; Stornel, Mietrecht aktuell, 4. Auflage, Rdn. V, 204; Schmidt-Futterer, Mietrecht, 9. Auflage, § 556 a Rdn. 11). Denn dem Kläger war unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere der vertraglichen Risikoverteilung, das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zuzumuten. Ob für einen derartigen Anspruch (ggf. ergänzend) auf § 242 BGB zurückgegriffen werden kann (so etwa Lindner-Figura, Geschäftsraummiete, 2. Auflage, Kap. 11, Rdn. 134), kann offen bleiben. Denn auch im Rahmen einer Beurteilung nach § 242 BGB ist maßgebend, ob es dem Vermieter aus besonderen Gründen ausnahmsweise unzumutbar ist, am vertraglich vereinbarten Flächenschlüssel festgehalten zu werden. Das ist wiederum der Fall, wenn der bisherige Verteilungsschlüssel infolge der Änderung der Verhältnisse grob unbillig geworden ist (vgl. BGH, NJW 2006, 2771 [= WuM 2006, 440]).

Die Geschäftsgrundlage eines Vertrages wird nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs durch die bei Vertragsschluss bestehenden gemeinsamen Vorstellungen beider Parteien oder die dem Geschäftsgegner erkennbaren und von ihm nicht beanstandeten Vorstellungen der einen Vertragspartei vom Vorhandensein oder dem künftigen Eintritt gewisser Umstände gebildet, sofern der Geschäftswille der Parteien auf dieser Vorstellung aufbaut (vgl. etwa BGH, Urteil vom 24. März 2010, VIII ZR 60/09, bei juris, m.w.N. [= WuM 2010, 384 KL]; BGH, NJW-RR 2006, 1037; BGHZ 120, 10).

Die Parteien haben vorliegend die Umlage auch der verbrauchsabhängigen Stromkosten nach der von den jeweiligen Mietern genutzten Fläche vereinbart. Dabei sind sie unstreitig davon ausgegangen, dass die in die Berechnung eingestellten Flächenangaben den tatsächlich von dem Kläger in dem Objekt vermieteten Flächen entsprechen. Ohne Belang ist in diesem Zusammenhang, dass den Parteien bei Abschluss des Mietvertrages bereits bekannt war, dass die Tennishalle künftig geschlossen werden sollte. Denn der Geschäftswille der Parteien hat nicht auf der Vorstellung aufgebaut, dass die Tennishalle stillgelegt werden würde; vielmehr ist insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Verteilungsschlüssel zwischen den Parteien nicht gesondert ausgehandelt, sondern der bereits zuvor praktizierte Schlüssel übernommen worden ist, nicht davon auszugehen, dass die Parteien diesen Umstand bei Vertragsschluss bedacht und dergestalt in ihre Überlegungen einbezogen hätten, dass es bei dem vereinbarten Verteilungsschlüssel bezüglich ver-

brauchsabhängiger Positionen auch bei Wegfall der Tennishalle bleiben sollte. Geschäftsgrundlage der Parteien war mithin allein die Vorstellung, mittels der an den vermieteten Flächen orientierten Kostenverteilung auch den anfallenden tatsächlichen Verbrauch in etwa zutreffend zu erfassen. Dafür, dass es Geschäftsgrundlage der Parteien war, die Fläche der Tennishalle nur so weit bei der Verteilung der verbrauchsabhängigen Kosten zu berücksichtigen, als dort tatsächlich ein Verbrauch anfiel, spricht auch, dass die Kosten etwa der Gas-Zentralheizung ohne Berücksichtigung der auf die Tennishalle entfallenden Fläche umgelegt worden sind.

An dem so vereinbarten Verteilungsschlüssel ist der Kläger zwar grundsätzlich festzuhalten, weil der Vermieter durch die Vereinbarung eines verbrauchsunabhängigen Maßstabes das Leerstandsrisiko übernommen hat (vgl. BGH, NJW 2006, 2771 [= WuM 2006, 440]; Sternel, Mietrecht aktuell, 4. Auflage, Rdn. V 204). Gleichwohl ist in Ausnahmefällen nach der Bestimmung über die Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) und dem allgemeinen Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) ein Abweichen von dem einmal vereinbarten Umlagemaßstab geboten, wenn es andernfalls zu einer groben Unbilligkeit kommen würde (vgl. BGH, a. a. O.; WuM 2008, 288). Dies setzt mindestens voraus, dass sich der Verteilungsschlüssel nicht nur vorübergehend als unbillig erweist (vgl. BGH, a. a. O.).

Orientiert daran, ist ab Mai 2004 eine abweichende Verteilung der verbrauchsabhängigen Position „Strom“, wie sie das Landgericht gebilligt hat, gerechtfertigt. Die Fläche der Tennishalle entspricht 47% der von den Parteien angesetzten Gesamtfläche (2997 qm von 6432 qm); durch den unstreitig dauerhaften Leerstand der Halle ergibt sich damit eine ganz wesentliche Verschiebung der Anteile der übrigen Mieter, die es als grob unbillig erscheinen lässt, es bei dem vereinbarten Verteilungsmaßstab zu belassen. Denn dieser führt dazu, dass entgegen der Zweckrichtung des ursprünglich vereinbarten Verteilungsschlüssels nunmehr dauerhaft wesentliche Anteile des von der Beklagten und den übrigen Mietern verbrauchten Stroms von dem Vermieter zu tragen sind. Dass in der Tennishalle seit Mai 2004 nur noch Strom in geringfügiger – zudem gesondert durch Baustromzähler erfasst – Menge verbraucht worden ist, hat die Beklagte erstinstanzlich nicht bestritten; ihr neues Bestreiten ist verspätet und unbeachtlich (§ 531 Abs. 2 ZPO). Vor diesem Hintergrund war es dem Kläger nicht zumutbar, sich nach Stilllegung der Tennishalle anteilig an den erheblichen Stromkosten der übrigen Mieter zu beteiligen.

Der Vortrag der Beklagten, bei der Verteilung der Stromkosten habe auch eine Rolle gespielt, dass es dem Wunsch des Klägers entsprochen habe, die Beklagte möge den energieaufwendigen, auch von den Tennisspielern in Anspruch genommenen Saunabetrieb weiterführen, rechtfertigt keine abweichende Bewertung. Denn nach Stilllegung der Tennishalle kam auch eine Nutzung der Sauna durch Tennisspieler nicht mehr in Betracht, so dass die Geschäftsgrundlage sich auch insoweit geändert hatte. Wenn die Beklagte die Sauna in der Folgezeit gleichwohl weiter betrieb, ist kein Interesse des Klägers ersichtlich, das es rechtfertigte, ihn an den verbrauchsabhängigen Stromkosten zu beteiligen.

Ob sich, wie es der Kläger meint, eine Änderung des Verteilungsschlüssels auch im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung begründen lässt, kann der Senat danach offen lassen.

Nach dem den geänderten Verhältnis angepassten Verteilungsschlüssels ist schließlich nicht erst ab dem Zeitpunkt abzurechnen, an dem der Vermieter eine Änderung verlangt hat. Eine dahingehende Einschränkung sieht § 556 a BGB zwar zum Schutz des Mieters bei Wohnraummietverhältnissen vor (vgl. auch Sternel, WuM 2003, 243, 246). Eine Übertragung auf das gewerbliche Mietrecht ist aber nicht geboten, weil § 556 a BGB Ausdruck des „sozialen“ Mietrechts ist, für dessen Anwendung im Recht der Geschäftsraummiete kein Bedürfnis besteht. Auch die Vertragsanpassung nach den Grundsätzen über den Wegfall

der Geschäftsgrundlage kann grundsätzlich ab dem Zeitpunkt verlangt werden, ab dem sich die Geschäftsgrundlage geändert hat.

III. 3. Es besteht kein Anlass, die Revision zuzulassen, § 543 Abs. 2 ZPO. Die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung noch erfordert die Fortbildung des rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts. Es handelt sich vielmehr um eine aufgrund der Bewertung der Umstände des konkreten Falles getroffene Einzelfallentscheidung.

Mitgeteilt von VRiOLG Ziemßen, Düsseldorf

Hinw. d. Red.: Siehe hierzu den Beitrag Schmid GuT 2011, 213 (in diesem Heft).

**§§ 535, 556 BGB; § 16 WEG
Raummiete; Betriebskosten; Hausmeister;
Wespennest-Beseitigung**

1. Ist eine pauschale Vergütung der Hausmeisterleistung vereinbart, sind die umlagefähigen Hausmeisterkosten nach der Leistungsbeschreibung in ihrem zeitlichen Umfang zu schätzen. (nur Leitsatz)

2. Die Kosten der Beseitigung eines Wespennestes sind keine umlagefähigen Betriebskosten.

(AG München, Urteil vom 24. 6. 2011 – 412 C 32370/10)

Aus den Gründen: 4. Die anteiligen Kosten in Höhe von 1,82 € für die Beseitigung des Wespennests sind nicht umlagefähig. Zu den Betriebskosten gehören nur die Kosten einer regelmäßigen und damit laufenden Ungezieferbekämpfung, vgl. § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB. Die Kosten für die Beseitigung eines Wespennests betreffen eine selten erforderliche Maßnahme. Sie fallen daher nicht laufend im Sinne des § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB an.

Mitgeteilt von RA Kiser, München

Hinw. d. Red.: Veröffentlichung zu Leits. 1 in WuM 2011, 629.

**§§ 366, 535, 765, 195, 199 BGB
Gewerberaumiete; Ladenlokal; Mietrückstände;
Tilgungsbestimmungen von Mietzahlungen;
Verjährung von Ansprüchen aus einer Mietbürgschaft**

1. Der Vermieter ist bei unbestimmten Zahlungen des Mieters an die gesetzliche Tilgungsreihenfolge gebunden, sofern nicht von einer abweichenden Tilgungsvereinbarung auszugehen ist. (nur Leitsatz)

2. Die Mietbürgschaft wird mit den gesicherten Mietforderungen fällig (Anschluss an BGH MDR 2009, 40).

3. Zur Verjährung von Ansprüchen aus einer Mietbürgschaft.

(OLG Düsseldorf, Beschluss vom 5. 11. 2009 – I-24 U 12/09)

Aus den Gründen: I. 2. b. Der Anspruch gegen den Beklagten als Bürgen aus § 765 BGB ist jedenfalls verjährt.

aa. Der Anspruch aus § 765 BGB unterliegt der dreijährigen Verjährungsfrist gemäß § 195 BGB. Diese Frist beginnt gemäß § 199 Abs. 1 BGB mit dem Schluss des Jahres, in dem der Bürgschaftsanspruch entstanden ist und der Bürgschaftsgläubiger von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Bürgschaftsschuldners Kenntnis erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen. Die Verjährungsfrist begann hier am 1. Januar 2005 zu laufen.

(1) Der Anspruch aus einer selbstschuldnerischen Bürgschaft wie derjenigen des Beklagten entsteht mit der Fälligkeit der gesicherten Hauptforderung. Die Hauptforderungen der Klägerin, für die der Beklagte als Bürge haftet, wurden als monatliche

Mieten sämtlich im Jahre 2004 fällig. Dagegen kommt es für den Beginn der Verjährungsfrist nicht auf die Geltendmachung der Bürgschaftsverpflichtung durch den Gläubiger an.

Die Frage, wann der Anspruch aus einer Bürgschaft entsteht und fällig wird, war in Rechtsprechung und Literatur umstritten (vgl. zum Streitstand im einzelnen OLG Köln WPM 2006, 1248). Der BGH, der die Frage in seinem Urteil vom 8. Mai 2007 offen gelassen hatte (WPM 2007, 1241), hat sich nunmehr jedenfalls für den auch hier vorliegenden Fall einer selbstschuldnerischen Bürgschaft der Auffassung angeschlossen, dass die Fälligkeit der Bürgschaftsforderung mit der Fälligkeit der Hauptschuld eintritt und nicht von einer Leistungsaufforderung des Gläubigers abhängig ist (vgl. BGH MDR 2009, 40; MDR 2008, 1287; NJW 2008, 1729). Der Senat folgt dieser Auffassung (so auch OLG München ZIP 2009, 1310). Denn das Gesetz sieht eine Leistungsaufforderung des Gläubigers als Entstehungs- oder Fälligkeitsvoraussetzung der Bürgschaftsforderung nicht vor. Die Forderung aus der Bürgschaft gehört nicht zu den sogenannten verhaltenen Ansprüchen, deren Verjährung kraft ausdrücklicher gesetzlicher Regelung erst mit ihrer Geltendmachung oder unter weiteren Voraussetzungen beginnt (vgl. § 604 Abs. 5 BGB, § 695 Satz 2 BGB, § 696 Satz 3 BGB). Der Gesetzgeber ist bei der Neufassung des § 771 BGB durch das Schuldrechtsmodernisierungsgesetz vom 26. November 2001 (BGBl. I S. 3138) vielmehr ausdrücklich davon ausgegangen, dass „der Anspruch des Gläubigers gegen den Bürgen gleichzeitig mit der Hauptforderung“ entsteht (Beschlussempfehlung und Bericht des Rechtsausschusses des Deutschen Bundestages vom 9. Oktober 2001, BT-Drucks. 14/7052, S. 206). Hierfür sprechen auch der Grundsatz der Akzessorietät, d.h. der Abhängigkeit der Bürgschaftsforderung von der Hauptschuld, und der Schutzzweck der Verjährung.

(2) Die Parteien haben auch keine abweichende Vereinbarung zur Fälligkeit der Bürgschaft oder unmittelbar zum Verjährungsbeginn getroffen, die den gesetzlichen Regelungen vorgehen könnte (vgl. BGH MDR 2008, 1287).

bb. Die Verjährung war daher mit Ablauf des 31. Dezember 2007 vollendet.

(1) Die Geltendmachung der Forderung im Prozess vermochte die Verjährung nicht mehr gemäß § 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB, § 167 ZPO zu hemmen. Die Erhebung der Klage hemmt die Verjährung nur für Ansprüche in der Gestalt und in dem Umfang, wie sie mit der Klage geltend gemacht werden, mithin nur für den streitgegenständlichen prozessualen Anspruch (vgl. BGH NJW 2005, 2004; NJW 1999, 2110; NJW 1996, 117; BGHZ 132, 240; BGHZ 104, 6). Der Zahlungsanspruch des Gläubigers gegen den Bürgen aus § 765 BGB stützt sich aber auf einen anderen Lebenssachverhalt als der Anspruch des Gläubigers gegen den Hauptschuldner. Er ist daher ein anderer Klagegrund und damit ein anderer Streitgegenstand. Diesen Streitgegenstand hat die Klägerin erstmals mit am 11. November 2008 bei Gericht eingegangenen Schriftsatz vom selben Tag in den Rechtsstreit eingeführt (vgl. Zöller/Greger, a. a. O., § 263 Rdnr. 2, 7, 11 jew. m.w.N.). Zu diesem Zeitpunkt war der Bürgschaftsanspruch bereits verjährt.

(2) Etwas anderes gilt auch nicht deshalb, weil die zunächst erhobene, auf „ausstehende Mietzinsen aus einem Mietverhältnis mit dem Beklagten betreffend das Ladenlokal Nr. 219“ gerichtete Klage bereits am 7. Dezember 2007 bei Gericht eingegangen ist. Zum einen wurde hierdurch bereits die Verjährung der gesicherten Hauptforderung nicht gemäß § 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB, § 167 ZPO gehemmt. Denn nur die Klage gegen den Schuldner hemmt die Verjährung, nicht die Klage gegen einen falschen Schuldner (vgl. BGHZ 80, 226; Palandt/Heinrichs, a. a. O., § 204 Rdnr. 12). Der Beklagte war aber nicht Schuldner der Hauptforderung aus dem Mietvertrag. Zum anderen hemmt die gerichtliche Geltendmachung der Hauptforderung nicht die Verjährung der Bürgschaftsforderung. Denn das Schicksal der Hauptforderung hat auf den Lauf der Verjährung der Bürgschaftsforderung keinen Einfluss. Die Bürgschaftsforderung

verjährt selbstständig, auch wenn die Hauptforderung früher oder später verjährt (vgl. BGH MDR 2009, 40; OLG Düsseldorf MDR 1969, 665; Palandt/Heinrichs, a. a. O., § 204 Rdnr. 12; Palandt/Sprau, a. a. O., § 765 Rdnr. 26).

II. Das Vorbringen der Klägerin im Schriftsatz vom 27. Oktober 2009 gibt keinen Anlass zu einer abweichenden Beurteilung. (wird ausgeführt)

Mitgeteilt von VRiOLG Ziemßen, Düsseldorf

Hinw. d. Red.: Die vollständige Entscheidung kann in einer Übergangszeit bei der Redaktion GuT (info@prewest.de) zur kostenfreien Zusendung per e-mail angefordert werden.

§§ 535, 536b BGB
Gewerberaummieta; Autohaus;
Anmietung vom Insolvenzschuldner;
Mangelkenntnis bei Vertragsschluss; Schaden am Dach;
Abrede zum Minderungsausschluss für anfängliche
Mängel; Beweislast

Für eine von § 536b BGB – Mangelkenntnis des Mieters und ihre Folgen – abweichende Vereinbarung trifft diesen die Beweislast.

(OLG Düsseldorf, Beschluss vom 23. 10. 2008 – I-24 U 25/08)

Aus den Gründen: Die Berufung der Beklagten hat keine Aussicht auf Erfolg. Im Ergebnis zu Recht hat das Landgericht [Wuppertal] die Beklagte zur Zahlung der von ihr in Höhe von monatlich 280,70 € zu Unrecht unter Berufung auf Mietminderung nicht gezahlten Miete für die Zeit von August 2003 bis Dezember 2006 verurteilt. Das Berufungsvorbringen ist nicht geeignet, eine für die Beklagte günstigere Entscheidung zu rechtfertigen:

1. Der Kläger ist zur Geltendmachung des Mietzinses für die Zeit von August 2003 bis Dezember 2006 ungeachtet des im Jahre 2007 erfolgten Verkaufs des Mietobjekts aktiv legitimiert. Der vom Kläger vorgelegte und von der Beklagten nicht bestrittene Kaufvertrag vom 20. 6. 2007 enthält keine Abtretung der bis Ende 2006 bereits fällig gewordenen Mietforderungen auf die Erwerber. Eine Abtretung der Ansprüche außerhalb dieses Vertrags ist nicht substantiiert dargetan.

2. Die Beklagte war nicht berechtigt, die Miete für das Betriebsgrundstück unter Berufung auf Undichtigkeiten des Daches zu mindern. Es kann insoweit dahinstehen, ob der Gewährleistungsausschluss in § 6 Ziff. 1 des Gewerberaummietvertrages der Parteien (im folgenden: MV) und die Überwälzung der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht betreffend die Mietsache in § 7 Ziff. 1 MV Allgemeine Geschäftsbedingungen des Klägers im Sinne der §§ 305 ff. BGB sind und – sollten sie Allgemeine Geschäftsbedingungen sein – der Inhaltskontrolle nach den Maßgaben des § 307 BGB standhalten oder nicht. Denn der Ausschluss des Rechtes zur Minderung der Miete folgt, worauf das Landgericht mit Recht hingewiesen hat, bereits aus § 536 b S. 1 BGB. Dem Geschäftsführer der Beklagten war bei Abschluss des Mietvertrages der Schaden am Dach des Mietobjekts bekannt. Nachdem die Beklagte eine solche Kenntnis in der Klageerwiderung zunächst bestritten hatte, hat sie die Kenntnis ihres Geschäftsführers von der Notwendigkeit einer Reparatur des Daches mit Schriftsatz vom 8. 2. 2007 eingeräumt. Von solcher Kenntnis geht auch die Berufungsbegründung aus. Kennt der Mieter aber bei Vertragsschluss den Mangel der Mietsache, so stehen ihm die Rechte aus §§ 536, 536 a BGB nicht zu.

3. Die Regelungen des § 536 b BGB sind für die hier in Rede stehende Undichtigkeit des Daches von den Parteien auch nicht etwa durch eine mündliche Vereinbarung außerhalb des schriftlichen Mietvertrages abbedungen worden. Zwar ist § 536 b BGB grundsätzlich abdingbar (BGH NJW-RR 2004, 12 [= GuT 2004, 56] zu § 539 BGB a.F.). Für ihre Behauptung, der Zeuge R. habe als Verhandlungs- und Abschlussvertreter des Klägers

ihrem Geschäftsführer vor Vertragsschluss zugesagt, die Schäden am Dach würden beseitigt und die Beklagte werde damit nichts zu tun haben, ist die Beklagte aber beweisfällig geblieben:

a) Die in erster Instanz durchgeführte Beweisaufnahme hat diesen Vortrag der Beklagten, hierin folgt der Senat der Entscheidung des Landgerichts, nicht bestätigt. Nach den Bekundungen des Zeugen R. ist der Beklagten lediglich die Übernahme von „kleinen Reparaturen“ bereits bei Vertragsschluss bekannter Mängel – bis etwa 1000 € – zu Lasten der Insolvenzmasse in Aussicht gestellt worden. Eine Zusage des Klägers, *unabhängig* von dem zu erwartenden Kostenaufwand das Dach instand setzen zu lassen, hat der Zeuge dagegen gerade nicht bestätigt; er hat vielmehr nach seinem Bekunden den Geschäftsführer der Beklagten ausdrücklich darauf hingewiesen, dass größere Reparaturen zu Lasten der Masse nicht zu bezahlen seien. Die Angaben der Zeugen W.-V. und V. sind zu dem Inhalt der zwischen den Parteien getroffenen Absprachen unerheblich, da beide Zeugen bei den Vertragsverhandlungen der Parteien nicht zugegen waren. Was auch immer der Zeuge R. diesen beiden Zeugen für deren Mietgebrauch versprochen haben mag, ist nicht einmal indiziell für die Beweiswürdigung zu den Absprachen der Parteien von Relevanz. Die unterschiedliche Interessenlage – die Zeugen waren Mieter des Insolvenzschuldners, der Geschäftsführer der Beklagten war hingegen sein Betriebsleiter und wollte das Autohaus mit gleichem Namen fortführen – verbietet es, von etwaig den beiden Zeugen gemachten Zusagen des Klägers auf eine der Beklagten gemachte Zusage zu schließen.

b) Die Reparatur des undichten Daches war auch nicht etwa von der auf einen Kostenaufwand von ca. 1000 € begrenzten Reparaturzusage des für den Kläger handelnden Zeugen R. umfasst. Es mag sein, dass das Dach durch den Erwerber mit einem Kostenaufwand von nur 700 € hat abgedichtet werden können. Es kann hier auch dahinstehen, ob diese Arbeiten (Verlegen von Schweißbahnen) im Hinblick auf die von dem Dachdecker K. in seinem Angebotsschreiben vom 25. 12. 2003 aufgezeigten Mängel der Unterkonstruktion („faule Holzkonstruktion“) überhaupt fachgerecht waren und ob die Beklagte hierzu hinreichend vorgetragen hat.

Für die Reichweite der in jener Zusage liegenden Abweichung von den Regelungen des § 536 b BGB kann es bei verständiger, an der Interessenlage der Parteien und dem Zweck der Vereinbarung orientierter Auslegung nicht darauf ankommen, welche Kosten bei einer später irgendwann durchgeführten Reparatur tatsächlich angefallen sind. Maßgeblich ist hier vielmehr, dass der Kläger zeitnah nach Abschluss des Mietvertrages auf der Grundlage zureichender Ermittlungen, nämlich auf der Basis des Angebotes des Dachdeckermeisters K. vom 25. 12. 2003 einen weit oberhalb des Betrages von etwa 1000 € liegenden Kostenaufwand für die Reparatur des Daches ermittelt hat. Denn der Kläger, vertreten durch den Zeugen R., hatte das in der Zusage liegende Entgegenkommen ausdrücklich unter Hinweis auf das laufende Insolvenzverfahren und die Interessenlage der Insolvenzgläubiger begrenzt. Dieser Zusammenhang der Begrenzung auf „kleine Reparaturen“ mit den Notwendigkeiten des in seinem planmäßigen Ablauf zeitlich strukturiert den §§ 148 ff. InsO folgenden Insolvenzverfahrens ließ – dies war auch der Beklagten erkennbar – keinen Raum für eine Rechtsunsicherheit in der Anwendbarkeit des Minderungsausschlusses nach § 536 b BGB für anfängliche Mängel. Schon deswegen, weil die Belastung der Masse durch vom Insolvenzverwalter eingegangene Masseverbindlichkeiten baldmöglichst – spätestens bis zur Aufstellung eines Insolvenzplans – festzustehen hatte, musste die Beklagte davon ausgehen, dass sich der Kläger mit seiner Zusage zur Übernahme „kleiner Reparaturen“ auf die eigenen Kostenschätzungen beziehen wollte. Eine solche Kostenschätzung ist zeitnah nach Vertragsschluss eingeholt und von der Beklagten innerhalb des Zeitraums, für den sie die Miete gemindert hat, auch nicht beanstandet worden.

Mitgeteilt von VRiOLG Ziemßen, Düsseldorf

§§ 535, 536 BGB
Gewerberaummieta; Mangel; Heizungsanlage;
hohe Heizkosten; Heizleistung

1. Selbst außergewöhnlich hohe Heizkosten stellen als solche keinen Fehler der Mietsache dar, der zur Minderung der Grundmiete berechtigt.

2. Beruhen übermäßig hohe Heizkosten auf einem Fehler der Heizungsanlage, kann ein Mangel der Mietsache vorliegen, wenn die Heizungsanlage schon nach dem Stand der Technik zur Zeit ihres Einbaus bzw. der Gebäudeerrichtung als mangelhaft zu beurteilen war.

3. Berufet sich der Mieter auf eine unzureichende Heizungsanlage, obliegt es ihm darzulegen, wie sich die Heizleistung in den verschiedenen Räumen dargestellt hat und welche konkreten Beeinträchtigungen hiervon für die Nutzer der Räume ausgingen.

(OLG Düsseldorf, Beschluss vom 8. 7. 2010 – I-24 U 222/09)

Aus den Gründen: Das Rechtsmittel des Beklagten hat keine Erfolgsaussicht, § 522 Abs. 2 Nr. 1 ZPO. Das Landgericht [Wuppertal] hat der Klage zu Recht auch so weit stattgegeben, wie der Beklagte mit der Berufung Klageabweisung begehrt. Es hat zutreffend und unter eingehender Berücksichtigung des Vortrags des Beklagten zu der angeblich mangelhaften Heizungsanlage einen hieraus resultierenden Minderungsanspruch (§ 536 BGB) verneint. Die dagegen vorgebrachten Berufungsgründe rechtfertigen keine dem Beklagten günstigere Entscheidung.

I. Der Beklagte als gewerblicher Zwischenvermieter eines Einfamilienhauses, in dem Demenz-Kranke betreut werden, hat die Voraussetzungen einer Minderung gemäß § 536 Abs. 1 BGB wegen des Zustandes der Heizungsanlage weder erstinstanzlich noch im Berufungsverfahren schlüssig dargetan.

1. Selbst wenn die – inzwischen ausgetauschte und daher einer sachverständigen Begutachtung nicht mehr zugängliche – Heizungsanlage „völlig unwirtschaftlich“ gearbeitet hätte, wie es der Beklagte nach wie vor nur unsubstantiiert vorträgt, würde dies nicht ohne weiteres einen Mangel der Mietsache begründen. Denn der Kostenaspekt ist für den Begriff des Sachmangels irrelevant (vgl. KG, ZMR 2008, 892 [= GuT 2008, 344]; KGReport 2006, 89; LG Hamburg, NJW-RR 1988, 907 [= WuM 1988, 350]). Selbst außergewöhnlich hohe Heizkosten stellen als solche keinen Fehler der Mietsache dar, der zur Minderung der Grundmiete berechtigt; der Mieter hat daher regelmäßig auch keinen Anspruch darauf, dass der Vermieter eine vorhandene, funktionstaugliche Heizungsanlage gegen eine andere, wirtschaftlichere Anlage austauscht (vgl. Lindner/Figura, Geschäftsraummieta, 2. Auflage, Kap. 14 Rn. 255). Nur wenn übermäßig hohe Heizkosten auf einem Fehler der Heizungsanlage beruhen, kann ein Mangel der Mietsache vorliegen. Ob die Heizungsanlage in diesem Sinne mangelhaft ist, ist nach dem Stand der Technik zur Zeit ihres Einbaus bzw. der Gebäudeerrichtung zu beurteilen (vgl. Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummieta, 3. Auflage, III Rn 1305). Der Vermieter ist dagegen nicht verpflichtet, die Anlage ständig auf dem neuesten technischen Stand zu halten, und muss daher auch nicht eine dem technischen Entwicklungsstand zur Zeit ihres Einbaus entsprechende Heizungsanlage deshalb erneuern, weil sie nach aktuellen Maßstäben unwirtschaftlich arbeitet (vgl. Bub/Treier, aaO, III Rn. 1282 m.w.N.).

Dass die hier in Rede stehende Heizungsanlage dem Stand der Technik im Jahr 2005 nicht entsprach, ist dem Vortrag des insoweit darlegungs- und beweispflichtigen Beklagten nicht einmal zu entnehmen. Auch dass die Heizungsanlage nicht dem Mindeststandard (vgl. zu diesem Begriff BGH, WuM 2004, 527) genügte, den der Beklagte bei Vertragsschluss im Jahr 2005 erwarten durfte, hat er nicht ansatzweise dargelegt. Auf die Entscheidung des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 4. November 1982 (10 U 109/82, WuM 1984, 54) kann sich der Beklagte in diesem Zusammenhang nicht berufen; denn dort führte

die Überdimensionierung des Heizungskessels zu einem ungenutzten Energiemehrverbrauch von rund 60%; derartige Werte sind hier nicht vorgetragen oder sonst ersichtlich. Inwieweit die Anlage den Anforderungen der EnEV (Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007) genügt, ist schließlich schon wegen der fehlenden mietvertraglichen Modernisierungsverpflichtung des Vermieters unerheblich; zudem hat der Beklagte nicht vorgetragen, welche negativen Konsequenzen etwaige Abweichungen von der EnEV – etwa die Herkunft des Kessels aus dem Jahr 1967 – für seinen Mietgebrauch d.h. für die gewerbliche Zwischenvermietung, hatten.

2. Inwieweit sich ein etwaiger Mangel der Heizungsanlage auf den konkreten vertragsgemäßen Gebrauch ausgewirkt hat, hat der Beklagte auch im Übrigen nicht genügend dargetan, um einen Minderungsanspruch schlüssig zu begründen. Nach § 536 Abs. 1 BGB setzt eine Mietminderung wegen eines Sachmangels voraus, dass die Mietsache einen Mangel aufweist, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch in erheblichem Umfang aufhebt oder mindert. Berufet sich der hierfür nach allgemeinen Regeln der Beweislast darlegungs- und beweisbelastete Mieter auf eine unzureichende Heizungsanlage, obliegt es ihm mithin darzulegen, wie sich die Heizleistung in den verschiedenen Räumen dargestellt hat und welche konkreten Beeinträchtigungen hiervon für die Nutzer der Räume ausgingen. Es müssen hinreichende Anknüpfungstatsachen vorgetragen werden, die eine Einstufung der Erheblichkeit der Beeinträchtigung und eine Beurteilung der Minderungsquote ermöglichen (vgl. Wolf/Eckert/Ball, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts, 10. Auflage, Rdn. 323; KG, Grundrecht 2007, 445). Diesen Anforderungen genügt der Vortrag des Beklagten nicht.

II. Auch die weiteren in § 522 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 ZPO genannten Voraussetzungen der Berufungszurückweisung im Beschlussverfahren sind gegeben.

Mitgeteilt von VRiOLG Ziemßen, Düsseldorf

**§§ 185, 535, 536, 556, 543, 546 BGB; § 91a ZPO
Gewerberaumiete; Mietgegenstand; „Lageplan“;
Markthalle; Trödelmarkt;
dauerhaft defekte Heizungsanlage; Mietminderung;
angemessene Heizkostenvorauszahlung auf Null;
Kündigungsrecht des Grundstückserwerbers**

1. Ein Anspruch auf Zahlung von Heizkostenvorschüssen ist dann nicht gegeben, wenn die Heizungsanlage nicht funktionsfähig ist.

2. Der Abrede der Mietvertragsparteien über die Zahlung von Heizkostenvorschüssen an den Vermieter ist jedenfalls konkludent zu entnehmen, dass der Vermieter die Bereitstellung einer funktionierenden Heizung und die Versorgung mit Wärme schuldet.

3. Ein dem Mietvertrag als Anlage beigefügter „Lageplan“ muss keine Beschreibung des Mietgegenstands sein, sondern kann zu anderen Zwecken dienen.

4. Der Grundstückserwerber kann im notariellen Kaufvertrag ermächtigt werden, die Vermieterrechte des Voreigentümers bis zur Grundbuchschrift auszuüben.

(KG, Urteil vom 22. 2. 2010 – 20 U 80/08)

Zum Sachverhalt: Die Klägerin begehrt von dem Beklagten nach Kündigung des Mietvertrages die Herausgabe von Gewerberäumen sowie aus abgetretenem Recht die Zahlung rückständiger Miete bzw. Nutzungsentschädigung in Höhe von 8756,00 EUR; nach Klageerweiterung in der Berufungsinanz die Zahlung weiterer 17.992,00 EUR.

Das Landgericht Berlin hat durch am 31. März 2008 verkündetes Urteil die Klage hinsichtlich der Räumung und des überwiegenden Teils der begehrten Mietzahlungsansprüche abgewiesen. Zur Begründung hat es ausgeführt, dass ein Anspruch

der Klägerin auf Zahlung von Heizkostenvorschüssen in Höhe von monatlich 740,00 EUR zuzüglich Mehrwertsteuer wegen der Stilllegung der Heizungsanlage nicht bestehe.

Die Klägerin hat mit der rechtzeitigen Berufung weiterhin die Herausgabe der Gewerberäume geltend gemacht und die Heizkostenvorschüsse verlangt. Nachdem der Beklagte die Gewerberäume zum 6. Oktober 2008 herausgegeben hat, haben die Parteien den Rechtsstreit insoweit übereinstimmend für erledigt erklärt. Da inzwischen hinsichtlich der begehrten Heizkostenvorschüsse Abrechnungsreife eingetreten ist, haben die Parteien den Rechtsstreit auch in Höhe von 4805,20 EUR für erledigt erklärt.

Die Klägerin hält die Kündigung vom 4. 10. 2007 für wirksam, weil entgegen der Auffassung des Landgerichts die Heizkostenvorschüsse geschuldet würden. Der Beklagte habe sich – unstreitig – bei Abschluss des Mietvertrages zur Zahlung der Heizkostenvorschüsse verpflichtet. Diese Verpflichtung entfalle nicht automatisch, wenn die Heizungsanlage nicht zur Verfügung gestellt oder außer Betrieb gesetzt werde. Hierbei bestehe nur ein Minderungsrecht, das das Landgericht zutreffend verneint habe. Mit Schreiben vom 14. Mai 2008 habe die K. eG das Mietverhältnis erneut wegen Zahlungsverzuges gekündigt, weil der Beklagte zwischen November 2007 und Januar 2008 weiterhin nur 2000,00 EUR monatlich und ab Februar 2008 gar nichts mehr an sie gezahlt habe.

Die Klageerweiterung sei wegen der ab Februar 2008 bis Juli 2008 bestehenden Miet- bzw. Nutzungsentschädigungsansprüche in Höhe der Gesamtmiete von 2856,00 EUR monatlich zuzüglich 856,00 EUR Heizkostenvorschuss für Januar 2008 begründet. Für den Zeitraum bis zum 21. 5. 2008 mache sie die Ansprüche aus abgetretenem Recht, danach aus eigenem Recht geltend, weil sie am 21. 5. 2008 in das Grundbuch eingetragen worden sei.

Mit der Berufungsbegründung vom 9. 7. 2008 hat die Klägerin erneut die Kündigung des Mietverhältnisses wegen des Mietrückstandes ausgesprochen.

Der Beklagte ist weiterhin der Auffassung, dass die Klägerin nicht aktivlegitimiert sei. Bereits in der Klageerweiterung habe er bestritten, dass die Klägerin Inhaberin irgendwelcher Forderungen sei. Einen Nachweis, dass der Kaufpreis aus der Kaufvertragsurkunde gezahlt worden sei, habe die Klägerin nicht erbracht. Einen Herausgabeanspruch der Klägerin habe es nicht gegeben, weil die Kündigung mangels Zahlungsrückstandes unwirksam und die Klägerin auch nicht berechtigt gewesen sei, die Kündigung auszusprechen. Heizkostenvorschüsse schulde er nicht, weil die Heizung absichtlich nicht von der Klägerin instandgesetzt worden sei und sie die Heizkosten der vergangenen Jahre auch nicht abrechne.

Der Beklagte hat *Anschlussberufung* eingelegt und begehrt die Abweisung der Klage im Ganzen.

Er ist der Auffassung, dass die Miete wegen der defekten Heizung angemessen um 20% in der Zeit von September 2006 bis April 2007 zu mindern sei. Das Landgericht habe nicht berücksichtigt, dass sich die Parteien anlässlich des Mietvertragschlusses mündlich geeinigt hätten, dass der Vermieter die Heizungsanlage reparieren lässt.

Auch wegen der durch Verkauf von zwei Flurstücken verkleinerten Mietfläche sei die Miete zu mindern. Allein aus dem Mietvertrag beigefügten Liegenschaftskarte, auf der das gesamte Grundstück umrandet worden sei, sei der Mietgegenstand ersichtlich. Zudem rechne die Klägerin auch das Niederschlagswasser für die Gesamtfläche von 3383 m² ab und verlange von ihm auch die Reinigung der Grünflächen. Er hätte für seinen Trödelmarkt auch nicht allein die Markthalle mieten können, weil für die Anlieferung von Möbeln und sonstigen sperrigen Gebrauchsgütern das Heranfahren von LKWs über die Lieferauffahrt und eine Rangierfläche nötig seien. Für die Verkleinerung der Mietfläche sei eine 20%ige und für die fehlende Entlademöglichkeit eine 10%ige Minderung angemessen.

Die Betriebskostenvorauszahlung werde von ihm zurückgehalten, weil die Klägerin die Betriebskosten nicht abrechne und er mit einer erheblichen Rückzahlung rechne.

Die Klägerin hält das landgerichtliche Urteil hinsichtlich der Verurteilung des Beklagten für zutreffend.

Durch ihre Eintragung im Grundbuch zum 21. 5. 2008 sei belegt, dass der notarielle Kaufvertrag zur Durchführung gelangt und sie aktivlegitimiert sei.

Aus den Gründen: II. Die *Berufung* ist zulässig, insbesondere frist- und formgerecht eingelegt worden (§§ 511 ff. ZPO) und zum überwiegenden Teil begründet.

Der Klägerin stehen die mit der Klageerweiterung geltend gemachten Ansprüche als Nutzungsentschädigung nach wirksamer Kündigung zum 22. 11. 2007 (s. unten IV 1.) gemäß § 546 a Abs. 1 BGB in Höhe von insgesamt 10.667,16 EUR für die Zeit von Februar bis Juli 2008 zu. Die geschuldete Miete setzt sich aus der Nettomiete, dem Betriebskostenvorschuss und der Mehrwertsteuer zusammen (700,00 + 960,00 + 315,40 <math>-19\% \text{ MwSt}>) und ist um 20% wegen der funktionsunfähigen Heizung in den Monaten der von Oktober bis April andauernden Heizperiode (hier Februar bis April 2008) zu mindern. In den folgenden Monaten ist eine Einschränkung der Tauglichkeit der Mieträume zu dem vertragsgemäßen Gebrauch wegen der mangelhaften Heizung nicht gegeben. Da der Beklagte bei Beendigung des Mietverhältnisses lediglich eine geminderte Miete schuldete, wirkt sich dies auch entsprechend auf die Höhe der Nutzungsentschädigung aus (Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, Geschäftsraummiete, 2. Aufl., Kap. 16 Rn. 63).

Hinsichtlich der Heizkostenvorschüsse für Januar bis Juli 2008 hat die Berufung jedoch keinen Erfolg, da der Klägerin ein Anspruch insoweit nicht zusteht.

1. Die Klägerin ist aktivlegitimiert, weil die Abtretung der Ansprüche bis Mai 2008 im Kaufvertrag vom 31. 10. 2006 spätestens mit ihrer Grundbucheintragung zum 21. 5. 2008 wirksam geworden ist.

2. Zu Recht ist das Landgericht davon ausgegangen, dass der Anspruch auf Heizkostenvorschüsse nicht gegeben ist, denn die Heizungsanlage war bereits im Winter 2006/2007 komplett funktionsunfähig. Dies ergibt sich aus dem Montagebericht vom 8. August 2007. Danach ist die Heizungsanlage unter Entleerung des Wassers außer Betrieb genommen worden; „das Gas“ und der Gasanschluss wurden abgemeldet und zwei defekte Heizkörper demontiert. Die Halle wurde bzw. wird durch Propangasheizkörper auf 11 °C durch den Mieter aufgeheizt. Dass die Heizungsanlage im Winter 2006/2007 repariert und wieder in Betrieb genommen werden sollte, hat keine der Parteien vortragen. Daher war nicht zu erwarten, dass Heizkosten bei dem Vermieter anfallen würden. Heizkostenvorauszahlungen dürfen aber nur in angemessener Höhe vereinbart werden. § 556 Abs. 2 Satz 2 BGB regelt dies zwar nur für Wohnraummietverträge; diese allgemeine Beschränkung gilt aber auch für Geschäftsraummietverträge (Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, Geschäftsraummiete, 2. Aufl., Kap. 11 Rn. 86). Ob sie aus Treu und Glauben gemäß § 242 BGB oder einer vertraglichen Nebenpflicht herzuleiten ist, bedarf keiner Entscheidung; in jedem Falle wohnt der Vorauszahlungsabrede die Vorstellung des Mieters inne, der von ihm geschuldete Betrag stelle kein verdecktes, partiell zinsloses Darlehen für den Vermieter dar (Schmidt-Futterer/Langenberg, Mietrecht, 9. Aufl., § 556 Rn. 275). Soweit hier Leistungen weggefallen sind, auf die sich die Vorauszahlungen beziehen, darf der Mieter die Vorauszahlungen von sich aus kürzen (Lindner-Figura u. a., a. a. O., Rn. 87; Schmidt-Futterer, a. a. O., § 556 Rn. 277; § 560 Rn. 55 ff). Letztendlich ergibt sich auch aus der vom Beklagten vorgelegten Abrechnung vom 24. 7. 2008, dass im Jahr 2007 Heizkosten nur in Höhe von 145,31 EUR angefallen sind, so dass die vereinbarten Vorauszahlungen nicht berechtigt sind.

3. Die Miete ist um 20% in den Monaten Februar, März und April 2008 gemäß § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB wegen der nicht funktionierenden Heizungsanlage zu mindern.

Entgegen der Auffassung des Landgerichts war die Minderung auch nicht gemäß § 536 b BGB wegen der Kenntnis des Beklagten von dem Zustand der Heizung ausgeschlossen. Auch die Regelung in Nr. 1 der Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag („Der Mieter übernimmt den Mietgegenstand im Zustand wie er steht und liegt gemäß Übergabeprotokoll“) führt nicht zum Ausschluss der Gewährleistungsrechte bezüglich der defekten Heizung, denn diese ist im Übergabeprotokoll schon gar nicht erwähnt. Die Rechte des Mieters sind nämlich dann nicht ausgeschlossen, wenn der Vermieter dem Mieter zugesagt hat, den Mangel zu beseitigen (Palandt/Weidenkaff, BGB, 69. Aufl., § 536 b Rn. 5; Linder-Figura u. a., a. a. O., Kap. 14 Rn. 355). Zwar ist dem schriftlichen Mietvertrag, der die Vermutung der Richtigkeit und Vollständigkeit für sich hat, eine solche Zusage nicht ausdrücklich zu entnehmen. Jedoch ist der Abrede der Mietvertragsparteien über die Zahlung von Heizkostenvorschüssen an die Vermieterin konkludent zu entnehmen, dass diese die Bereitstellung einer funktionierenden Heizung und die Versorgung mit Wärme schuldet. Da die Heizungsanlage unstrittig vor Mietvertragsschluss nicht funktionierte und der Klägerin nach dem Mietvertrag auch die Instandsetzung und Instandhaltung der Heizung obliegt, enthält die Vereinbarung über die Zahlung eines Heizkostenvorschusses auch schlüssig die Zusage der Vermieterin, die Heizung wieder herzurichten. Auf mündliche Zusagen der Vermieterin außerhalb des schriftlichen Mietvertrages kommt es daher nicht an. Der Beklagte war auch nicht verpflichtet, sich seine Rechte ausdrücklich vorzubehalten.

Ein Ausschluss der Minderung besteht auch nicht nach § 8 Ziffer 6 des Mietvertrages, weil der Vermieter spätestens mit Beginn der Heizperiode am 1. 10. 2006 mit der Mängelbeseitigung mindestens grob fahrlässig in Verzug war.

Die Minderung ist schließlich nicht deshalb ausgeschlossen, weil – nach dem Vortrag der Klägerin – der Beklagte den Mangel der defekten Heizung durch das Außerkraftsetzen des Frostschutzes (Abschalten der Heizung im Winter) vertragswidrig verschuldet hätte. Nach dem unwidersprochenen Vortrag des Beklagten ist die Heizung im Dezember 2005 ausgefallen, und in der Folge sind zwei Heizkörper geplatzt. Danach hat der Beklagte auf Grund des auslaufenden Wasser die Heizkörper demontiert und den Zulauf versiegelt. Zu diesem Zeitpunkt war der Beklagte jedoch noch nicht Mietvertragspartei; der Mietvertrag mit ihm wurde erst im September 2006 geschlossen.

4. Eine weitere Minderung der Miete wegen einer Reduzierung der Mietfläche kommt nicht in Betracht.

Zwar ist in der Liegenschaftskarte das gesamte Grundstück umrandet worden, jedoch handelt es sich bei der Anlage 2 laut Mietvertrag um einen „Lageplan“ und nicht um die Festlegung der Mietfläche. Dieser Lageplan mit der Kennzeichnung der Grundstücksgrenzen ist bedeutsam für die Grünanlagenpflege, die dem Beklagten mit der Zusatzvereinbarung vom 25. 9. 2006 auferlegt wurde (zu diesem Zweck wurde dem Vermieter laut Übergabeprotokoll ebenfalls ein Plan mit den Grundstücksgrenzen übergeben), sowie für die Frage der Nutzung von Parkplätzen und Zufahrten, wie von dem Beklagten behauptet. Das bedeutet jedoch entgegen der Auffassung des Beklagten nicht, dass damit der Mietgegenstand bezeichnet ist. Dieser ist im Mietvertrag unter § 1 ausdrücklich festgelegt worden mit einer Gesamtgröße von 1920,00 m², die nur zum Zweck einer Markthalle genutzt werden darf. Das Gebäude der Markthalle ist auch auf dem Lageplan zu erkennen und füllt nur einen Teil des umrandeten Grundstücks aus. Dass die Parteien im Widerspruch zu dieser eindeutigen Festlegung mündlich das gesamte Grundstück als Mietgegenstand vereinbart haben und es sich diesbezüglich nicht nur um eine einseitige Vorstellung des Beklagten handelt, hat der Beklagte nicht schlüssig dargelegt. Wenn die Parteien das auf dem Lageplan umrandete Grundstück als Miet-

gegenstand vereinbaren wollten, hätte es doch nahegelegen, hinsichtlich der Mietsache auf den Lageplan zu verweisen. Der Verkauf der beiden Flurstücke 4350 und 4352 berührt daher die auf anderen Flurstücken gelegene Markthalle mit einer vertragsgemäßen Größe von 1920,00 m² nicht. Im Übrigen hat das Landgericht zu Recht darauf hingewiesen, dass nicht dargetan ist, dass der Wegfall der Flurstücke 4350 und 4352 die Tauglichkeit der Mietsache zum Zweck eines Trödelmarkts auf 1920,00 m² beeinträchtigt.

5. Die Miete ist auch nicht wegen einer nur noch eingeschränkten Anlieferungsmöglichkeit zur Markthalle zu mindern.

Laut Mietvertrag befindet sich die Markthalle auf dem Grundstück L. Eine Zufahrt hat also über dieses Grundstück zu erfolgen; andere Zufahrtsmöglichkeiten sind nicht vereinbart. Dass durch den Verkauf der Flurstücke 4350 und 4352 die Lieferzufahrt und eine Entlademöglichkeit für LKWs weggefallen sein soll, ist nicht ersichtlich, denn nach dem Lageplan ist trotz Wegfalls der Flurstücke 4350 und 4352 noch genügend Freifläche um die Markthalle herum und eine Lieferzufahrt von der L. aus vorhanden.

Die *Anschlussberufung* ist zulässig, § 524 ZPO und in Höhe von 892,23 EUR bezüglich der Miete für Juni 2007 und in Höhe von 395,08 EUR bezüglich der Miete für Oktober 2007 begründet.

Die Aktivlegitimation der Klägerin hinsichtlich der Mietzahlungsansprüche ist auf Grund der durch Grundbucheintragung bzw. erfolgten Kaufpreiszahlung wirksamen Abtretung der Mietansprüche gegeben. Aber bereits zuvor konnte die Klägerin die Ansprüche der Voreigentümerin im eigenen Namen auf Grund einer Ermächtigung in der notariellen Kaufvertragsurkunde ab dem 26. 4. 2007 geltend machen (siehe dazu unten III 2 a aa).

Wegen der defekten Heizung ist die Miete um 20 % in den Monaten der Heizperiode zu mindern. Die Rückstandsberechnung sieht daher wie folgt aus: (wird ausgeführt)

III. 1. Die Kostenentscheidung hinsichtlich der mit der Berufung geltend gemachten Klageerweiterung und hinsichtlich der Anschlussberufung beruht auf § 92 Abs. 1 ZPO.

2. Bezüglich des mit der Berufung geltend gemachten Räumungsanspruchs der Klägerin und der restlichen Mietansprüche einschließlich Nebenkosten für die Monate April, Mai, Juni, August und Oktober 2007 in Höhe von 4805,20 EUR richtet sich die Kostenentscheidung nach § 91 a ZPO.

Danach hat das Gericht über die Kosten unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes nach billigem Ermessen zu entscheiden.

a) Hinsichtlich des Räumungsanspruchs gemäß § 546 BGB waren die Klage und auch die Berufung begründet, denn die Kündigung in der am 22. 11. 2007 zugestellten Klageschrift war wirksam.

aa) Die Klägerin war entgegen der Auffassung des Landgerichts zur Kündigung im eigenen Namen berechtigt. Zwar geht das Landgericht zu Recht davon aus, dass Gestaltungsrechte nicht abtretbar sind. Die Klägerin war im Zeitpunkt dieser Kündigung auch noch nicht als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen. Jedoch stellen die Bestimmungen auf Seite 23 unter (3) des notariellen Kaufvertrages eine Ermächtigung nach § 185 Abs. 1 BGB dar, die Vermieterrechte der Voreigentümerin ab dem 26. 4. 2007 bis zur Grundbuchschrift auszuüben. In einem solchen Fall kann der Käufer die Kündigung wirksam in eigenem Namen aussprechen, da er wie ein Vermieter agieren darf (BGH, Urteil vom 10. 12. 1997 – XII ZR 119/96 –, NJW 1998, 896 [= WuM 1998, 99]; KG, Urteil vom 4. 2. 2008 – 8 U 167/07 –, ZMR 2008, 365 [= GuT 2008, 156 = WuM 2008, 153]).

bb) Die den Prozessbevollmächtigten der Klägerin erteilte Prozessvollmacht umfasst auch die Abgabe derjenigen materiellrechtlichen Erklärungen, die zur Erreichung des Prozessziels erforderlich sind. Deshalb ist ein mit der Durchführung eines

Räumungsverfahrens beauftragter Rechtsanwalt auch zum Ausspruch einer oder mehrerer Kündigungen bevollmächtigt (Schmidt-Futterer, a. a. O., § 542 Rn. 46).

cc) Die Kündigung war auch nach § 6 Nr. 1 des Mietvertrages und § 543 Abs. 1 und 2 Satz 1 Nr. 3 BGB begründet, weil der Beklagte im Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung am 22. 11. 2007 mit mindestens einem Betrag in Höhe zweier Monatsmieten, nämlich mit der Restmiete in Höhe von 1083,17 EUR für Juni 2007 sowie den Mieten für Oktober und November 2007 im Rückstand war. Dass der Beklagte die Miete für November 2007 vor dem 22. 11. 2007 gezahlt hat, ist von ihm nicht vorgetragen worden, insbesondere verhält sich die Klageerweiterung vom 29. 11. 2007 dazu nicht.

dd) Ein Zurückbehaltungsrecht konnte der Beklagte nicht geltend machen, weil dieses gemäß § 15 des Mietvertrages davon abhängig ist, dass der Mieter den Vermieter *vor* Fälligkeit der Mietforderung über die Ausübung des Zurückbehaltungsrechts schriftlich benachrichtigt. Eine solche Klausel ist auch wirksam (Schmidt-Futterer, a. a. O. § 536 Rn. 427).

b) Hinsichtlich des Zahlungsanspruchs in Höhe von 4.805,20 EUR für die Monate April, Mai, Juni, August und Oktober 2007 war die Klage und auch die Berufung der Klägerin unbegründet, denn – wie bereits ausgeführt – schuldete der Beklagte den Heizkostenvorschuss nicht.

IV. [...] Die Revision ist gemäß § 543 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 ZPO nicht zuzulassen.

Mitgeteilt von den Mitgliedern des 20. Zivilsenats des Kammergerichts

**§§ 280, 249, 535, 536, 536a, 548, 195, 199,
812, 823, 826 BGB; § 522 ZPO**

**Gewerberaummiete;
Lebensmittel-Selbstbedienungsladen;
Rückforderung nicht verbrauchten titulierten
Vorschusses zur Mängelbeseitigung am Fußboden;
Verjährung des Rückforderungsanspruchs**

Der Vermieter kann den zur Mängelbeseitigung geleisteten Vorschuss zurückfordern, wenn der Mieter die Mängelbeseitigung nicht innerhalb angemessener Frist vornimmt und über die Verwendung des Vorschusses keine Abrechnung erteilt.

Die Verjährung des Anspruchs des Vermieters gegen den Mieter auf Rückzahlung eines geleisteten Kostenvorschusses zur Mängelbeseitigung richtet sich nicht nach § 548 Abs. 1 BGB, sondern nach den §§ 195, 199 BGB.

(OLG Celle, Beschluss vom 23. 12. 2009 – 2 U 134/09)

(OLG Celle, Beschluss vom 28. 1. 2010 – 2 U 134/09)

Beschluss vom 23. 12. 2009:

Zum Sachverhalt: Die Parteien waren durch einen Mietvertrag über Räume in der V. in H. miteinander verbunden. Die Beklagte betrieb dort einen Lebensmittelselfbedienungsmarkt. Nachdem es zu Schäden am Kunststeinfußboden im Ladenlokal gekommen war, nahm die Beklagte die Klägerin mit Erfolg vor dem Landgericht Hannover auf Zahlung eines Vorschusses zur Mängelbeseitigung in Anspruch. Mit Urteil vom 24. September 1997 wurde die Klägerin zur Zahlung von 74.100 DM verurteilt. Eine Berufung blieb erfolglos, die Revision wurde zurückgewiesen. Zur Befriedigung des titulierten Zahlungsanspruchs rechnete die Beklagte mit fälligen Mietansprüchen auf. Die letzte Aufrechnung erfolgte am 15. Mai 1991. Das Mietverhältnis wurde über mehrere Anschlussmietverträge durchgehend fortgesetzt und endete zum 31. August 2008. Die Rückgabe der Mieträume erfolgte am 4. September 2008. Irgendwelche Mängelbeseitigungsarbeiten am Kunststeinfußboden nahm die Beklagte während der Dauer des Mietverhältnisses zu keiner Zeit vor.

Mit der Klage nimmt die Klägerin die Beklagte auf Rückzahlung des geleisteten Vorschusses nebst Zinsen in Anspruch. Das Landgericht Hannover hat die Klage abgewiesen. Es hat gemeint, der geltend gemachte Anspruch sei verjährt. § 548 Abs. 1 BGB sei nicht einschlägig, die Verjährung des Anspruchs auf Rückzahlung eines zur Mängelbeseitigung geleisteten Kostenvorschusses richte sich vielmehr nach den §§ 195, 199 BGB. Verjährung sei deshalb spätestens am 31. Dezember 2004 eingetreten. Die Erhebung der Klage am 23. Februar 2009 sei nicht in unverjährter Zeit erfolgt.

Aus den Gründen: II. Der Senat beabsichtigt, die Berufung der Klägerin nach § 522 Abs. 2 ZPO durch einstimmigen Beschluss zurückzuweisen, weil die Voraussetzungen dieser Vorschrift vorliegen. Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung und eine Entscheidung des Berufungsgerichts zur Fortbildung des Rechts oder der Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung ist nicht erforderlich. Gegenteiliges zeigt die Berufung der Klägerin auch nicht auf. Hinsichtlich des Anwendungsbereichs des § 548 Abs. 1 BGB orientiert sich der Senat an der herrschenden Meinung. Bezüglich der Fälligkeit des Anspruchs auf Rückforderung eines zur Mängelbeseitigung geleisteten Kostenvorschusses folgt der Senat der Rechtsprechung zu vergleichbaren Ansprüchen im Werkvertragsrecht. Die Berufung hat aus folgenden Gründen auch keine Aussicht auf Erfolg:

1. Entgegen der Auffassung der Klägerin hat das Landgericht mit Recht angenommen, dass die Verjährung des mit der Klage geltend gemachten Anspruchs aus § 812 BGB sich nicht nach § 548 Abs. 1 BGB richtet, sondern vielmehr nach den §§ 195, 199 BGB.

Nach § 548 Abs. 1 Satz 1 BGB verjähren die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Änderungen oder Verschlechterungen der Mietsache in sechs Monaten. Die Ansicht der Klägerin, § 548 Abs. 1 BGB gelte nicht nur für Ansprüche aus mietrechtlichen Vorschriften, sondern auch für Ansprüche aus Eigentum, unerlaubter Handlung, ungerechtfertigter Bereicherung, Auftrag, Geschäftsführung ohne Auftrag usw., sofern nur in irgendeiner Form eine Verbindung zu Mietverhältnis gegeben sei, geht fehl. Dies ergibt sich auch nicht aus der von der Klägerin in Bezug genommenen Kommentierung in einer veralteten Auflage des Münchener Kommentars. Auch wenn § 548 Abs. 1 BGB nach seinem Gesetzeszweck weit auszulegen ist, ändert das nichts daran, dass es sich bei demjenigen Anspruch, der § 548 Abs. 1 BGB unterfallen soll, um einen solchen handeln muss, der vom Gesetzeswortlaut umfasst ist bzw. nach dem Sinn und Zweck des Gesetzes unter den Regelungsgehalt subsumiert werden kann. Danach kann nicht zweifelhaft sein, dass der aus dem Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Bereicherung nach § 812 BGB geltend gemachte Anspruch auf Rückzahlung eines geleisteten Kostenvorschusses nicht der Regelung des § 548 Abs. 1 BGB unterfällt.

Nach der Vorstellung des Gesetzgebers sollte die Vorschrift „für alle Ersatzansprüche wegen der durch vertragswidriges Verhalten des Mieters entstandenen Veränderungen und Verschlechterungen gelten, also auch für die auf das Eigentum oder auf eine unerlaubte Handlung gegründeten Ansprüche dieser Art“ (vgl. Mugdan II Seite 841, 843). Dies hat der Gesetzgeber im Wortlaut des Gesetzes insbesondere dadurch zum Ausdruck gebracht, dass es sich nur um Ersatzansprüche des Vermieters „wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache“ handeln sollte, die der kurzen Verjährung unterfallen. Nach allgemeiner Ansicht beschränkt sich daher der Anwendungsbereich des § 548 Abs. 1 BGB auf Ersatzansprüche des Vermieters gerade wegen einer Veränderung oder Verschlechterung der Mietsache, alle anderen Vermieteransprüche verjähren dagegen in der Regelverjährungsfrist der §§ 195, 199 BGB (vgl. Franke DWW 2002, 86. Staudinger/Emmerich, BGB, Mietrecht 1, 2006, § 548 Rd. 16). Mit Ersatzansprüchen des Vermieters „wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache“ meint das Gesetz in § 548 Abs. 1 Satz 1 BGB alle Ansprüche des Vermieters, die ihren Grund darin haben, dass

der Mieter die Mietsache zwar zurückgeben kann, aber nicht in dem geschuldeten Zustand, insbesondere weil er sie beschädigt hat („Verschlechterung“) oder weil er sie vertragswidrig umgebaut hat („Veränderung“) (vgl. Staudinger/Emmerich, a. a. O., Rd. 4 m. w. N.). Zusammenfassend beschränkt sich die Verjährung nach § 548 Abs. 1 BGB danach auf sämtliche Schadensfolgen aus den wegen Veränderung oder Verschlechterungen der Mietsache bezeichneten Vermieteransprüchen und damit auf die Kosten der Wiederherstellung der Sache, auf vorbereitende Aufwendungen bei der Schadensfeststellung und den Ersatz von Mietausfall (vgl. Schmidt-Futterer/Gather, Mietrecht, 9. Aufl., § 548 Rd. 40 m. w. N.).

Im Streitfall beruht der von der Klägerin geltend gemachte Anspruch aber bereits nicht darauf, dass Veränderungen bzw. Verschlechterungen der Mietsache vorlagen. Vielmehr besteht der Anspruch allein deshalb, weil die Beklagte als Mieterin gerade keine Veränderungen (Mängelbeseitigungsarbeiten) vorgenommen hatte. Die Mieträume befanden sich bei Mietende hinsichtlich des Mangels, für den die Klägerin den Kostenvorschuss geleistet hatte, in demjenigen Zustand, in dem die Beklagte die Mieträume zurückzugeben hatte. Dadurch, dass die Beklagte gegenüber der Klägerin mit Erfolg den Anspruch auf Kostenvorschuss zur Mängelbeseitigung geltend gemacht hatte, hat sie sich gegenüber der Klägerin nicht der Verpflichtung ausgesetzt, nunmehr den Mangel auch tatsächlich zu beseitigen. Vielmehr war die Beklagte lediglich berechtigt, im Wege der Ersatzvornahme an Stelle der Vermieterin die Mängel selbst zu beseitigen. Es stand der Beklagten auch nach Zahlung des Kostenvorschusses frei, die Mängelbeseitigung entweder durchzuführen oder aber den mangelhaften Zustand weiter hinzunehmen. Wenn die Beklagte die Arbeiten nicht durchgeführt hat, folgt aus diesem Umstand jedenfalls nicht, dass sie die Mieträume insoweit in einem nicht ordnungsgemäßen Zustand zurückgegeben hat. Ein vertragswidriges Verhalten der Beklagten, an das der Gesetzgeber die kurze Verjährung anknüpfen wollte, hat gerade nicht vorgelegen.

Hinzu kommt, dass auch der Sinn und Zweck des § 548 Abs. 1 BGB der Anwendung dieser Norm auf den geltend gemachten Anspruch entgegen steht. Anlass für die Normierung einer von der regelmäßigen Verjährung abweichenden kurzen Verjährungsfrist war, dass hinsichtlich bestimmter Ansprüche innerhalb eines kurzen Zeitraums Rechtssicherheit geschaffen werden sollte, weil mit zunehmendem zeitlichen Abstand von der Rückgabe der Mietsache der Nachweis von Veränderungen und Verschlechterungen der Mietsache während der Mietzeit immer mehr erschwert wird. Da der Vermieter regelmäßig erst nach Rückgabe der Sache in der Lage ist, die Mietsache auf Schäden hin zu untersuchen und sich über Rechtsbehelfe schlüssig zu werden (vgl. Staudinger/Emmerich, a. a. O., Rd. 23), hat der Gesetzgeber außerdem für den Verjährungsbeginn in Abweichung von § 198 BGB a. F. bzw. § 200 Satz 1 vorletzter Halbsatz BGB n. F. nicht auf die Entstehung des Anspruchs abgestellt, sondern bewusst denjenigen Zeitpunkt gewählt, in dem der Vermieter die Sache zurück erhält. Daraus folgt, dass der Gesetzgeber diejenigen Ansprüche wegen Verletzung oder Verschlechterung der Mietsache der kurzen Verjährung unterfallen lassen wollte, die der Vermieter regelmäßig erst bei Rückgabe der Mietsache erkennen kann.

Ein solches Bedürfnis besteht indes hinsichtlich des geltend gemachten Anspruchs der Klägerin nicht. Denn bei einem geleisteten Kostenvorschuss kann der Vermieter, auch wenn das Mietverhältnis nicht kurzfristig beendet wird, regelmäßig in überschaubarer Zeit ohne Weiteres feststellen, ob ihm ein etwaiger Rückzahlungsanspruch zusteht. Dieses ergibt sich aus der Natur des Anspruchs. Der Vorschussanspruch ist von der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs aus dem Kostenersatzanspruch nach § 13 Nr. 5 Abs. 2 VOB/B, § 633 Abs. 2 BGB a. F. aus Billigkeitsgründen nach § 242 BGB in Anlehnung an § 669 BGB entwickelt worden (BGHZ 68, 372, 378), und zwar zunächst zu § 13 Nr. 5 Abs. 2 VOB/B (BGHZ 74, 272; 54, 244, 247; 61, 28, 30) und dann auf § 538 Abs. 2 BGB a. F. (BG-

HZ 56, 136), § 633 Abs. 2 BGB a. F. (BGHZ 68, 372, 378) und auf § 536 a Abs. 2 BGB n. F. (BGH NJW 2008, 2432 [= WuM 2008, 476]) übertragen worden (vgl. hierzu Rechtsentscheid KG NJW-RR 1988, 1039 [= WuM 1988, 142]). Seine innere Rechtfertigung folgt aus einem „Gebot der Billigkeit“ (vgl. BGH NJW 1971, 1450, 1451). Macht ein Mieter mit Erfolg den zweckgebundenen Anspruch auf Zahlung eines Kostenvorschusses zur Mängelbeseitigung geltend und wird der Vorschuss gezahlt, so kann der Vermieter den gezahlten Vorschuss zurückfordern, wenn der Mieter die Mängelbeseitigung nicht innerhalb einer angemessenen Frist durchführt bzw. nicht mehr ernsthaft betreibt (zum vergleichbaren Anspruch des Werkunternehmers: Kapellmann/ Messerschmidt/Weyer, VOB, 2007, § 13 Rd. 288. BGHZ 47, 272. BGH BauR 1984, 406). Den Vorschuss muss er abrechnen. Innerhalb welcher Zeit der Mieter die Mängelbeseitigung vorzunehmen und eine Abrechnung zu erteilen hat, hängt von den Umständen des jeweiligen Einzelfalls ab. Wie im Werkvertragsrecht wird ein Richtwert von regelmäßig bis zu einem Jahr anzunehmen sein (vgl. OLG Köln BauR 1988, 483; OLG Celle IBR 2002, 308; OLG Nürnberg IBR 2003, 529; OLG Braunschweig IBR 2003, 539; OLG Oldenburg BauR 2008, 1641). Nach Ablauf der Frist entfällt zugleich die Berechtigung des Mieters, den zweckgebunden geleisteten Vorschuss zu behalten (vgl. OLG Oldenburg a. a. O.). Dem Vermieter steht bei nicht rechtzeitiger Verwendung des zur Mängelbeseitigung gezahlten Vorschusses ein Rückforderungsanspruch aus § 812 BGB zu. Mithin hat der Vermieter, der wie der Kläger einen Kostenvorschuss zur Mängelbeseitigung an den Mieter hat leisten müssen, den Mieter lediglich nach Ablauf der angemessenen Frist zur Mängelbeseitigung und zur Abrechnung aufzufordern, wodurch er erfährt, ob die Mängelbeseitigung durchgeführt worden ist oder nicht. Der Vermieter muss die Mietsache nicht einmal in Augenschein nehmen, um zweifelsfrei feststellen zu können, ob ihm ein Rückforderungsanspruch zusteht oder nicht.

Dieser Fall ist indes nicht mit dem Fall vergleichbar, den der Gesetzgeber in § 548 Abs. 1 BGB hat regeln wollen. Dort ging es darum, dass der Vermieter wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache, die der Mieter zu vertreten hat, zu Grund und Höhe eines etwaigen Anspruches erst nach Rückgabe der Mietsache Feststellungen treffen kann. Mithin unterfällt der geltend gemachte Anspruch nicht dem Schutzzweck der Norm. Ein Bedürfnis, § 548 Abs. 1 BGB entsprechend anzuwenden, besteht nicht.

2. Verjährt der mit der Klage geltend gemachte Rückforderungsanspruch insofern nach den §§ 195, 199 BGB, ist dieser Anspruch, was die Klägerin auch gar nicht in Zweifel zieht, im Streitfall in verjährter Zeit erhoben worden, so dass die Beklagte auf Dauer berechtigt ist, die Leistung zu verweigern, § 214 Abs. 1 BGB.

Dabei bedarf es keiner abschließenden Klärung, wann im Streitfall konkret die angemessene Frist zur Mängelbeseitigung und zur Abrechnung über den geleisteten Vorschuss verstrichen war und wann genau damit der Rückforderungsanspruch der Klägerin entstanden war. Selbst wenn man annähme, der Anspruch der Klägerin wäre erst Ende des Jahres 1995, und damit rund 3,5 Jahre nach vollständiger Zahlung des Kostenvorschusses entstanden, wäre der Anspruch der Klägerin verjährt. Im damaligen Zeitpunkt betrug die regelmäßige Verjährungsfrist für den geltend gemachten Anspruch zwar noch 30 Jahre (§ 195 BGB a. F.) nach der Entstehung des Anspruches (§ 198 Satz 1 BGB a. F. i. V. m. Art 229 § 6 Abs. 1 Satz 2 EGBGB). Danach war die Verjährung am 1. Januar 2002 noch nicht vollendet. Nach der im Jahre 2001 durch das Schuldrechtsmodernisierungsgesetz erfolgten Rechtsänderung findet jedoch auf die Dauer der Verjährung gemäß Art. 229 § 6 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 4 EGBGB nunmehr neues Recht Anwendung, weshalb die Laufzeit sich nunmehr nach den §§ 195, 199 BGB bemisst. Nachdem der Anspruch der Klägerin nach obigen Ausführungen jedenfalls vor Ende des Jahres 2001 bereits entstanden war und der Klägerin die den Anspruch begründenden Umstände

der Nichtvornahme der Mängelbeseitigungsarbeiten durch die Beklagte auch bekannt waren bzw. wegen der ausgebliebenen Abrechnung über den zur Mängelbeseitigung geleisteten Kostenvorschuss zumindest grob fahrlässig unbekannt waren, war der mit der Klage geltend gemachte bereicherungsrechtliche Zahlungsanspruch nach Ablauf des 31. Dezember 2004 verjährt.

Beschluss vom 28.1.2010:

Aus den Gründen: Die Klägerin hat mit Schriftsatz vom 27. Januar 2010 zu diesem Hinweisbeschluss des Senates Stellung genommen. Die dortigen Ausführungen der Klägerin geben dem Senat keine Veranlassung, die Rechtslage anders zu beurteilen und von einer Entscheidung nach § 522 Abs. 2 Satz 1 ZPO Abstand zu nehmen. Im Hinblick auf die dortigen Ausführungen ist lediglich, teilweise wiederholend, auf folgendes hinzuweisen:

1. Unbeschadet der Frage, ob es sich bei den vom Kläger nunmehr erstmalig geltend gemachten Ansprüchen aus § 823 Abs. 2 BGB i. V. m. §§ 263, 266 StGB, § 826 BGB und § 280 Abs. 1 BGB hinsichtlich des hierfür zu haltenden Sachvortrags um Klageänderungen handelt und diese zulässig und in der Berufungsinstanz zu berücksichtigen sind, liegen die tatbestandlichen Voraussetzungen dieser Ansprüche im Streitfall nicht vor.

Ein Anspruch aus § 823 Abs. 2 BGB i. V. m. § 263 StGB scheidet bereits daran, dass auf der Grundlage des eigenen Vortrags der Klägerin keine Täuschung der Beklagten vorliegt, die zu einer Vermögensschädigung geführt hat. Die Klägerin trägt selbst vor, dass die Beklagte ursprünglich beabsichtigt hatte, die Mängelbeseitigung vorzunehmen, insoweit Rückstellungen gebildet und diese in ihren Bilanzen vermerkt hatte. Erst unmittelbar im Zusammenhang mit der Beendigung des Mietverhältnisses im Jahre 2008 habe die Beklagte ihre Absicht fallen gelassen. Dann hat die Beklagte das Geld, dessen Rückzahlung die Klägerin im Rechtsstreit begehrt, nicht auf Grund einer Täuschungshandlung erhalten. Als die Beklagte ihre Absicht zur Mängelbeseitigung aufgab, war der Rückzahlungsanspruch der Klägerin, wie der Senat bereits ausgeführt hat, längst verjährt und die Beklagte nach § 214 Abs. 1 BGB auf Dauer berechtigt, der Klägerin gegenüber die Rückzahlung zu verweigern. Eine irrtumsbedingte Vermögensverfügung der Klägerin, die zu einem Vermögensschaden geführt hat, hat es mithin nicht gegeben.

Aus diesem Grunde rechtfertigt sich ein Schadensersatzanspruch der Klägerin auch nicht aus § 823 Abs. 2 BGB i. V. m. § 266 StGB. Nach der Ansicht der Klägerin hat die Beklagte den Untreuetatbestand dadurch verwirklicht, dass sie am Ende des Mietverhältnisses die Rückstellung aufgelöst und den von der Klägerin als Kostenvorschuss geleisteten Betrag ihrem Vermögen einverleibt hat. Die Klägerin verkennt hierbei, dass die Beklagte berechtigt war, die Rückzahlung des erhaltenen Kostenvorschusses zu verweigern, nachdem Verjährung eingetreten war. Mit Eintritt der Verjährung und damit lange vor der Beendigung des Mietverhältnisses war auch die Vermögensbetreuungspflicht der Beklagten gegenüber der Klägerin beendet. Hinzu kommt, dass, worauf der Senat in seinem Beschluss vom 23. Dezember 2009 hingewiesen hat, der Mieter, der einen Kostenvorschuss zur Mängelbeseitigung erhalten hat, verpflichtet ist, in angemessener Zeit die Mängelbeseitigung durchzuführen und abzurechnen. Die Beklagte war nach Ablauf der angemessenen Frist zur Mängelbeseitigung und Abrechnung über die Kosten der Mängelbeseitigung nicht mehr berechtigt, die Mängelbeseitigung auf Kosten der Klägerin durchzuführen. Die Beklagte wäre, hätte die Klägerin seinerzeit einen solchen Anspruch geltend gemacht, zur Rückzahlung des Kostenvorschusses an die Klägerin verpflichtet gewesen. Dass die Klägerin grob fahrlässig ihre eigenen Rechte nicht wahrgenommen hat, obschon sie dies hätte tun können, kann sie nicht der Beklagten als Untreue anlasten.

Gleiches gilt hinsichtlich eines Anspruchs aus § 826 BGB. Die Beklagte hat ihre Absicht zur Mängelbeseitigung erst auf-

gegeben, als der Rückzahlungsanspruch der Klägerin längst verjährt war, so dass die Auflösung der für die Mängelbeseitigung gebildeten Rückstellung nicht als sittenwidrig anzusehen ist.

Entgegen der Ansicht der Klägerin ergibt sich zuletzt ein Schadensersatzanspruch auch nicht aus §§ 280 Abs. 1 Satz 1, 249 BGB. Dass die Beklagte nach Ablauf der angemessenen Frist zur Mängelbeseitigung nicht über den erhaltenen Kostenvorschuss abgerechnet hat, war der Klägerin ohne weiteres bekannt, sie war in der Lage, ihren Rückforderungsanspruch frühzeitig in unverjährter Zeit geltend zu machen. Es kommt nicht darauf an, wann die Klägerin tatsächlich bemerkt hat, dass die Beklagte überhaupt keine Mängelbeseitigungsarbeiten vorgenommen hat. Soweit in dem Unterlassen der Abrechnung ein zum Schadensersatz verpflichtendes Verhalten nach § 280 BGB liegen könnte, wäre auch dieser Anspruch verjährt, nachdem gem. § 199 Abs. 5 BGB die Verjährung bei einer Unterlassung mit der Zuwiderhandlung beginnt, also nach Ablauf der angemessenen Frist zur Mängelbeseitigung und Abrechnung über den Kostenvorschuss.

2. Es verbleibt dabei, dass der sich aus § 812 BGB ergebende Rückzahlungsanspruch der Klägerin verjährt ist und die Klägerin ihn deshalb im Rechtsstreit nicht mit Erfolg geltend machen kann.

Ob der Rückzahlungsanspruch des Mieters wie im Werkvertragsrecht in der Regel innerhalb einer Jahresfrist fällig wird und ob im Streitfall, da stets die Besonderheiten des Einzelfalls für die Bemessung der Durchführungs- und Abrechnungsfrist entscheidend sind, eine etwas längere Frist anzunehmen ist, kann dahinstehen. Der Senat hat bereits darauf hingewiesen, dass selbst wenn man im Streitfall eine Frist zur Durchführung der Mängelbeseitigungsarbeiten und Abrechnung über den gezahlten Kostenvorschuss von rund 3,5 Jahren, also bis Ende 1995, annähme, Verjährung eingetreten wäre. Gründe, warum im Streitfall von einer längeren Frist ausgegangen werden müsse, bringt die Klägerin auch im Schriftsatz vom 27. Januar 2010 nicht vor. Ihr Hinweis auf den Vortrag der Beklagten in der Klagerwiderung verfängt in diesem Zusammenhang nicht und rechtfertigt keine längere Frist. Dass die Renovierungsarbeiten drei Wochen in Anspruch genommen hätten und wegen des entstehenden Lärms bei den Arbeiten besondere Auflagen zu beachten waren, rechtfertigt schon nicht den Ansatz einer längeren Frist als ein Jahr; jedenfalls innerhalb eines Zeitraums von 3,5 Jahren hätten die Arbeiten ohne Weiteres erledigt sein können und müssen.

Hinsichtlich der Gründe, warum für den geltend gemachten Anspruch nicht die Verjährungsvorschrift des § 548 BGB einschlägig ist, verweist der Senat auf seine Ausführungen im Hinweisbeschluss vom 23. Dezember 2009. Die Klägerin verkennt bei ihren Ausführungen im Schriftsatz vom 23. Dezember 2009 nach wie vor, dass es im Rechtsstreit nicht um vom Mieter zu vertretende Veränderungen und Verschlechterungen der Mietsache geht, was Voraussetzung für die Anwendbarkeit des § 548 Abs. 1 BGB wäre. Anders als die Klägerin behauptet, streiten die Parteien auch nicht um die Beschaffenheit der Mietsache bei Rückgabe, diese ist vielmehr unstrittig. Vielmehr geht es im Rechtsstreit darum, dass die Klägerin zur Vornahme einer eigentlich ihr obliegenden Mängelbeseitigung zur Ersatzvornahme der Beklagten einen Kostenvorschuss zur Mängelbeseitigung gezahlt hat und die Zahlung jetzt zurückfordert. Es geht im Rechtsstreit gerade nicht um eine vom Mieter zu vertretende Veränderung oder Verschlechterung der Mietsache. Entgegen der Rechtsansicht der Klägerin würde sich deshalb die Verjährung des Rückforderungsanspruchs auch dann nicht nach § 548 BGB richten, wenn der Kostenvorschuss erst einen Monat vor Beendigung des Mietverhältnisses gezahlt worden wäre.

Überdies verkennt die Klägerin auch insoweit nach wie vor, dass es für die Entstehung des Anspruchs gerade nicht darauf ankommt, ob der Vermieter gegebenenfalls erst bei Rückgabe erkennt, dass der Mieter entgegen seiner Erwartung gar keine

Mängelbeseitigungsarbeiten vorgenommen hat. Der Rückzahlungsanspruch knüpft unabhängig von der tatsächlichen Vornahme der Mängelbeseitigung gerade auch an die unterlassene Abrechnung des Mieters über die Verwendung des geleisteten Kostenvorschusses an. Selbst wenn der Mieter die Mängelbeseitigung vorgenommen hat, aber die geschuldete Abrechnung unterlässt, besteht der Rückforderungsanspruch des Vermieters. Der Vermieter weiß aber auch ohne Inaugenscheinnahme des Mietobjekts nach Rückgabe der Mietsache bei Beendigung des Mietverhältnisses, ob die geschuldete Abrechnung erfolgt ist oder nicht.

3. Auch die Ansicht der Klägerin, eine Entscheidung des Senats nach § 522 BGB verletze sie in ihrem grundrechtsgleichen Recht auf Gewährung des gesetzlichen Richters und in ihrem Recht auf ein faires Verfahren, geht fehl. Nach der gesetzlichen Regelung hat das Berufungsgericht zunächst über die Voraussetzungen einer Zurückweisung nach § 522 Abs. 2 ZPO zu entscheiden und darf erst dann nach § 523 ZPO terminieren und verhandeln. Das Berufungsgericht ist nicht befugt, nach seinem Ermessen über eine nach seiner einstimmigen Überzeugung aussichtslose Berufung im Urteilsverfahren zu entscheiden, wodurch es mittelbar die Anfechtbarkeit seiner Entscheidung durch die dann möglich Revision oder Nichtzulassungsbeschwerde steuern könnte (vgl. BVerfG NJW 2003, 281; BGH NJW 2007, 2644).

Entgegen der Rechtsansicht der Klägerin hat der Rechtsstreit auch keine grundsätzliche Bedeutung. Es fehlt schon an der Klärungsbedürftigkeit einer Rechtsfrage. Eine Klärungsbedürftigkeit liegt nur dann vor, wenn die zu entscheidende Rechtsfrage (in Rechtsprechung und Literatur) tatsächlich umstritten ist (vgl. BGH NJW 2003, 1943, 1944). Es obliegt insoweit dem Rechtsmittelführer, konkret auf die Rechtsfrage, ihre Entscheidungserheblichkeit, Klärungsbedürftigkeit und Klärungsfähigkeit sowie ihre über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung einzugehen (vgl. BGH a. a. O.; vgl. auch BGH, Urteil vom 17. Dezember 2009, IX ZR 32/08). Entsprechenden Vortrag hat die Klägerin nicht gehalten. Dass die Ansicht des Senats in Rechtsprechung oder Literatur anders beurteilt würde, ist nicht dargetan und auch nicht ersichtlich. Im Gegenteil folgt der Senat ausdrücklich der einhelligen Rechtsprechung zur vergleichbaren Problematik der Verjährung des Anspruchs auf Rückzahlung des zur Mängelbeseitigung geleisteten Vorschusses im Werkvertragsrecht.

Auch die Fortbildung des Rechts gebietet keine Entscheidung des Senats durch Urteil. Denn entgegen der Ansicht der Klägerin gilt es nicht, eine Gesetzeslücke zu schließen. Die Verjährung des von der Klägerin geltend gemachten Anspruchs aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen des nachträglichen Wegfalls des Rechtsgrundes für die weitere Verfügung über den Mängelbeseitigungskostenvorschuss ist gesetzlich geregelt. Allein, dass die Klägerin eine Rechtsansicht vertritt, die keine Stütze im Gesetz, in Rechtsprechung und in der Literatur findet, gebietet keine höchstrichterliche Entscheidung zur Fortbildung des Rechts.

Die Entscheidung des Senats steht auch nicht im Widerspruch zur Entscheidung des BGH vom 11. April 1984 (NJW 1985, 267 f). Im dortigen Rechtsstreit ging es um einen gänzlich anders gelagerten Sachverhalt. Im dortigen Rechtsstreit begehrte die Mieterin die Rückzahlung der geleisteten Kautions nach Beendigung des Mietverhältnisses. Die Parteien stritten um die Fälligkeit des Anspruchs und um die Frage, ob der Anspruch wegen einer erklärten Aufrechnung des Vermieters wegen eines mietvertraglich geregelten Anspruchs auf Zahlung eines Vorschusses in Höhe des für eine Ersatzvornahme notwendigen Betrages wegen unterlassener Instandhaltung und Instandsetzung erloschen ist. Mit Recht hat der BGH seinerzeit gemeint, dass sich die Verjährung dieses Anspruchs des Vermieters auf Zahlung eines Kostenvorschusses nach § 558 Abs. 1 BGB a. F. richtet. Denn es ging um Verschlechterungen der Mietsache, die der Mieter zu vertreten hat. Im hiesigen Rechtsstreit geht es indes nicht um einen Anspruch des Vermieters auf Zahlung eines

Vorschusses zur Schadensbeseitigung wegen Pflichtverletzungen des Mieters, sondern vielmehr um die Verjährung des Anspruchs des Vermieters auf Rückzahlung eines zur Mängelbeseitigung an den Mieter geleisteten Kostenvorschusses.

§§ 539, 95 BGB

Gewerberaumiete; Einrichtungen des Mieters; Umbauten; Wegnahmerecht; Abtretung von Mängelbeseitigungsansprüchen des Untermieters an den Hauptvermieter

1. Das Wegnahmerecht des Mieters ist ein Aneignungsrecht und nicht auf Einrichtungen beschränkt, sondern es erfasst auch Veränderungen in der baulichen Substanz ohne Rücksicht auf das Eigentum an den Einbauten.

2. Tritt der Untermieter Ansprüche gegen den Mieter wegen unterlassener Mängelbeseitigung aus dem Untermietverhältnis an den Vermieter ab, so kann der Vermieter Ersatz der Beseitigungskosten vom Mieter nur verlangen, wenn der Untermieter diesen zuvor mit der Mängelbeseitigung wirksam in Verzug gesetzt hatte.

(OLG Düsseldorf, Beschluss vom 4. 8. 2011 – I-24 U 48/11)

Aus den Gründen: 1. Der Kläger kann wegen des durch die Beklagte vorgenommenen Ausbaus von Türen, Türfutter, Toiletten und Waschtisch keine Ansprüche geltend machen.

a) Das Landgericht [Duisburg] ist zutreffend davon ausgegangen, dass die Beklagte diese Gegenstände gegenüber dem Kläger berechtigt entfernt hat.

Die unstreitig im Zuge von Umbauarbeiten von der Beklagten vorgenommenen Einbauten fallen unter die §§ 94, 95 BGB und berechtigten die Beklagte gem. § 539 Abs. 2 BGB zur Wegnahme. Ohne Belang ist, ob die Einbauten zu einem vorübergehenden Zweck erfolgten und im Eigentum des Mieters blieben (§ 95 BGB; vgl. auch BGH NJW-RR 1997, 1216; Senat, Grundeigentum 2007, 222 f. m.w.N. [= GuT 2007, 36 KL]) oder als bauliche Veränderungen zu wesentlichen Bestandteilen der Mietsache wurden und deshalb in das Eigentum des Vermieters übergangen (§§ 947 Abs. 2, 94 BGB; vgl. hierzu Staudinger/Emmerich, BGB, Neubearbeitung 2006, § 539 Rn. 27 m.w.N.). Denn das Wegnahmerecht ist ein Aneignungsrecht und nicht auf Einrichtungen beschränkt, sondern erfasst auch Veränderungen in der baulichen Substanz (vgl. BGH, NJW 1981, 2564, 2565 [= WuM 1982, 50]; Senat, ZMR 2010, 959).

Auch mit seinem Vortrag, die Beklagte habe die fraglichen Gegenstände dem Untermieter K. bei Beginn des Mietverhältnisses übergeben, durch die Übergabe der Schlüssel an den Kläger den Besitz an dem Objekt aufgegeben und dokumentiert, dass die Gegenstände, die noch im Objekt gewesen seien, dort verbleiben sollten, vermag der Kläger einen eigenen Anspruch auf Schadensersatz nicht zu begründen. Zunächst einmal hat der Untermieter K. das Objekt entgegen der Berufungsbegründung des Klägers nicht bereits zum 1. Juli 2008, sondern erst zum 1. November 2008 angemietet. Dass die Beklagte das Objekt untervermietet hat, beinhaltet zudem nicht die Erklärung, die fraglichen Gegenstände dauerhaft dem Kläger überlassen zu wollen.

b) Der Kläger hat auch einen Schadensersatzanspruch aus abgetretenem Recht des Untermieters K. gemäß §§ 536 a Abs. 2 Nr. 1, 398 BGB nicht schlüssig dargetan.

Dabei kann dahinstehen, ob sich das Objekt bei Übergabe an den Untermieter K. in einem Zustand befand, der den zwischen diesem und der Beklagten geschlossenen vertraglichen Vereinbarungen entsprach. Denn jedenfalls ist die Beklagte mit der Mängelbeseitigung nicht wirksam in Verzug gesetzt worden (§ 536 a Abs. 2 Nr. 1 BGB). Der Untermieter K. hat die Abtretung ihm ggf. gegen die Beklagte zustehender Ansprüche erst am 8. November 2008 erklärt. Vor diesem Hintergrund war das Schreiben des Bevollmächtigten des Klägers vom 7. November 2008 nicht geeignet, die Beklagte wegen ihr gegenüber dem Un-

termieter K. obliegender Verpflichtungen in Verzug zu setzen. Etwaige Erfüllungsansprüche aus dem Untermietvertrag standen zu diesem Zeitpunkt allein dem Untermieter selbst zu; hinzukommt, dass die fraglichen Aufwendungen in der Folgezeit nicht der Untermieter, sondern der Kläger getätigt hat. Zu dem Inhalt des in der Abtretungserklärung in Bezug genommenen Schreibens vom 6. November 2008 fehlt schließlich jeder Vortrag.

2. [...]

3. Einen Schadensersatzanspruch wegen von ihm in Auftrag gegebener und gezahlter Arbeiten im Zusammenhang mit der Elektrik hat der Kläger ebenfalls nicht schlüssig dargetan.

a) Zwar war die Beklagte gemäß § 14 Nr. 2 des Mietvertrages gegenüber dem Kläger verpflichtet, von ihr vorgenommene bauliche Maßnahmen bei Beendigung des Mietvertrages zu beseitigen und den früheren Zustand wieder herzustellen. Einen Schadensersatzanspruch wegen Verletzung dieser Pflicht kann der Kläger aber nur unter den Voraussetzungen der §§ 280 Abs. 1, 281 Abs. 1 BGB geltend machen; danach hätte er der Beklagten eine angemessene Frist zur Leistung setzen müssen. Dies ist, wie das Landgericht im Ergebnis zutreffend festgestellt hat, nicht geschehen.

Das Schreiben der Bevollmächtigten des Klägers vom 7. November 2008 war zur Begründung eines Schadensersatzanspruchs nicht geeignet. Denn die Beklagte schuldet lediglich den Rückbau der von ihr eingebrachten elektrischen Vorrichtungen; nicht hingegen war sie, wie es mit dem Schreiben verlangt wird, verpflichtet, die Elektrik in dem Mietobjekt „in Ordnung“ zu bringen (vgl. auch Senat, ZMR 2010, 959). Das weitere Schreiben vom 18. November 2008 beinhaltet keine Fristsetzung. Eine solche war auch nicht entbehrlich; allenfalls die Beseitigung eines konkret gefährdenden Zustandes hätte ohne vorherige Fristsetzung vorgenommen werden können (§ 281 Abs. 2 BGB). Die verlangten und ausweislich der vorgelegten Rechnungen durchgeführten Maßnahmen gehen indes hierüber weit hinaus.

b) Aus dem gleichen Grund scheitern auch Ansprüche des Klägers aus abgetretenem Recht des Untermieters K.; auch dieser hätte der Beklagten eine Frist zur Herstellung eines vertragsgemäßen Zustandes setzen müssen. Da der Untermieter das Mietobjekt unstreitig unrenoviert übernehmen sollte, war die Beklagte auch ihm gegenüber nicht verpflichtet, wie mit Schreiben vom 7. November 2008 verlangt die Elektrik insgesamt in Ordnung zu bringen. Dass die Herstellung eines vertragsgemäßen Zustandes, die die Beklagte als Vermieterin dem Untermieter K. schuldet, den von dem Kläger beauftragten Rückbau der Elektrik (Rechnung vom 27. November 2008) beinhaltet, ist zudem nicht ersichtlich.

c) Inwieweit die Beklagte für die ausweislich der Rechnung der Firma S. vom 21. November 2011 vom 17. bis zum 20. November 2008 vorgenommenen Arbeiten – Lieferung und Verlegung einer neuen Stromkreisleitung vom Zählerschrank bis zum Kabelanfang des Erdkabels zu den Garagen – einstandspflichtig sein soll, hat der Kläger schließlich nach wie vor nicht nachvollziehbar erläutert.

4. Wegen der behaupteten Beschädigungen im Übrigen hat der Kläger mit der Berufung lediglich auf die vorgelegten Fotos verwiesen und zu dem Fußboden ergänzend vorgetragen, dieser sei bei Übergabe an den Untermieter K. „in Ordnung“ gewesen und durch die Beklagte mutwillig zerstört worden.

Der für einen Schadensersatzanspruch erforderliche konkrete Vortrag dazu, in welchem Zustand sich der Boden bei Überlassung des Mietobjekts an die Beklagte befand und wie im Einzelnen sich der Zustand bei Rückgabe darstellte, fehlt somit weiterhin. Bereits das Landgericht hat zu Recht darauf hingewiesen, dass die vorgelegten Fotos einzelner Ausschnitte des Fußbodens substantiierten Sachvortrag nicht zu ersetzen geeignet sind.

Die Beklagte war im Übrigen ausweislich des Mietvertrages berechtigt, das ihr unrenoviert übergebene Mietobjekt bei Be-

endung ebenfalls unrenoviert zurückzugeben (vgl. § 23 des Mietvertrages). Auch aus diesem Grund schuldet sie die geltend gemachten Kosten für eine Neuverlegung des Bodens nicht.

Mitgeteilt von VRiOLG Ziemßen, Düsseldorf

§§ 535, 540 BGB
Gewerberaumiete; Einzelhandel;
Sonderkündigungsrecht bei verweigerter
Untervermietungs Erlaubnis; Nutzungsänderung
Buchhandlungsketten-Filiale in „Ein-Euro-Shop“

Darf der Vermieter die Nutzungsänderung und die Untervermietung nur aus wichtigem Grund verweigern und liegt ein solcher nicht vor, steht dem Mieter bei Weigerung des Vermieters ein Sonderkündigungsrecht zu (hier: Umwandlung der Filiale einer Buchhandlungskette in einen „Ein-Euro-Shop“)

(OLG Düsseldorf, Beschluss vom 1. 6. 2010 – I-24 U 32/10)

Aus den Gründen: Das Rechtsmittel hat keine Erfolgsaussicht, § 522 Abs. 2 Nr. 1 ZPO. Das Landgericht [Wuppertal] hat der Klage zu Recht stattgegeben. Die dagegen vorgebrachten Berufungsgründe rechtfertigen keine dem Beklagten günstigere Entscheidung.

1. Der Mietvertrag der Parteien gibt dem Vermieter ein Recht zur Verweigerung der Zustimmung zur Nutzungsänderung und zur Untervermietung jeweils „aus wichtigem Grund“ (vgl. § 2 Ziff. 3., § 11 Ziff. 1. des Mietvertrages); liegt ein solcher nicht vor, hat der Mieter mithin einen Anspruch auf Genehmigung der Untervermietung und der damit hier einhergehenden Nutzungsänderung. Umgekehrt ist die Kündigung der Klägerin berechtigt, wenn der Beklagte die Erlaubnis zur Untervermietung und Nutzungsänderung ohne wichtigen Grund verweigert hat. Anders als nach der gesetzlichen, von den Parteien modifizierten Regelung des § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB muss der wichtige Grund dabei nicht in der Person des Dritten liegen.

Ein wichtiger Grund für die Verweigerung der Zustimmung war im Streitfall nicht gegeben; der beklagte Vermieter hätte vielmehr die Untervermietung zum Zweck des Betriebs eines Ein-Euro-Shops gestatten müssen.

Ob ein wichtiger Grund vorliegt, ist im Einzelfall unter Abwägung der Interessen der Vertragsparteien zu beurteilen (Wolf/Eckert/Ball, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts, 10. Auflage, Rdn. 967). Grundsätzlich darf auch ein Untermieter keine Verwendungszwecke verfolgen, die dem Mieter nach dem Inhalt des Hauptmietvertrages nicht gestattet wären (vgl. BGHZ 89, 308 = NJW 1984, 1031 f.; Senat, OLGR Düsseldorf 2007, 73 [= GuT 2007, 18]). Hier besteht allerdings die Besonderheit, dass der Vermieter auch eine Änderung des zunächst vereinbarten vertraglichen Nutzungszwecks – Betrieb einer Buchhandlung nach dem „W. Konzept“ mit den dafür üblichen Nebenartikeln, ggf. auch nach dem „J.-Konzept“ – nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes verweigern darf. Die Gestaltung des Mietvertrages gibt damit auf der einen Seite dem Mieter weitgehende Möglichkeiten, das Mietobjekt – etwa wenn sich die ursprünglich vorgesehene Nutzung als nicht rentabel erweist – selbst anderweitig zu nutzen oder einen Untermieter zu finden, dem wiederum verschiedene Nutzungsmöglichkeiten offen stehen. Auf der anderen Seite profitiert auch der Vermieter von der gewählten Gestaltung, weil sein Risiko, bei mangelnder Zahlungsfähigkeit des Mieters Ausfälle zu erleiden, dadurch deutlich herabgesetzt wird, dass der Mieter besser disponieren und insbesondere auf wirtschaftliche Schwierigkeiten flexibel reagieren kann. Dies dürfte sich auch bei der Mietpreisgestaltung positiv zugunsten des Vermieters auswirken, der sich hier zudem noch eine Beteiligung an einer etwa höheren Untermiete ausbedungen hat. Ein Vermieter, der nicht nur die Zustimmung zu einer Untervermietung, sondern auch die zu einer Nutzungsänderung allein bei Vorliegen eines wichtigen Grundes versagen darf, muss sich daher an dieser Gestal-

tung festhalten lassen und kann nicht erwarten, durch eine Ausdehnung des Begriffs des „wichtigen Grundes“ zu Lasten des Mieters nicht Vertragsinhalt gewordene Einschränkungen zu realisieren.

Das Landgericht hat in diesem Zusammenhang zunächst zutreffend darauf hingewiesen, dass bereits die ursprüngliche im Mietvertrag vorgesehene Nutzung dem Mieter gewisse Gestaltungsfreiheiten ließ, ohne dass es sich um eine Nutzungsänderung gehandelt hätte. So war der Mieter weder überhaupt zum Betrieb seines Gewerbes verpflichtet – der Vermieter hätte also auch einen Leerstand dulden müssen – noch war der Mieter auf eine bestimmte Form der Präsentation seiner Waren oder ein bestimmtes Preisniveau festgelegt. Dass das von der Klägerin tatsächlich betriebene Ladenlokal – so der Beklagte – über ein geschmackvolles Interieur verfügt, die Waren ansprechend präsentiert werden, das Geschäft einen gepflegten Eindruck macht und insgesamt „schön“ ist (Schriftsatz vom 6. November 2009), gibt dem Vermieter keinen Anspruch auf eine derartige Gestaltung, zumal es sich bei den genannten Merkmalen um objektiver Beurteilung nicht uneingeschränkt zugängliche ästhetische Eigenschaften handelt. Vielmehr hätte sich auch der Verkauf von Büchern nebst einfachen Nebenartikeln auf niedrigem Preisniveau noch im Rahmen des vertraglich vereinbarten Nutzungszwecks gehalten. Der Betrieb eines Ein-Euro-Shops, ebenfalls auf Laufkundschaft ausgerichteter Einzelhandel, stellt demgegenüber keine gravierende Nutzungsänderung dar. Hätte der Beklagte sicherstellen wollen, dass ein bestimmtes Erscheinungsbild des in dem Objekt betriebenen Gewerbes gewahrt bleibt, hätte er eine dahingehende Klausel in den Vertrag aufnehmen können und müssen; auch wäre in Betracht gekommen, nur die Nutzung durch Gewerbe bestimmter Branchen zu gestatten. An einseitig gebliebene Vorstellungen eines Vertragspartners ist die andere Partei dagegen nicht gebunden.

Ein wichtiger Grund, dem Betrieb eines Ein-Euro-Shops nicht zuzustimmen, lässt sich auch nicht daraus herleiten, dass sich die angemieteten Räumlichkeiten in einem repräsentativen Gebäude befinden. Auch hierzu hat bereits das Landgericht zutreffend darauf hingewiesen, dass in diesem Zusammenhang nicht nur auf das Objekt des Vermieters abgestellt werden darf, sondern das gesamte Umfeld in die Betrachtung mit einzubeziehen ist. Dabei ist festzustellen, dass es sich nicht um eine Geschäftslage mit überwiegend repräsentativen und hochwertigen Ladenlokalen handelt, sondern sich in der nächsten Umgebung sowohl architektonisch ansprechende als auch schlichte Zweckbauten befinden, in denen unterschiedliche Gewerbe betrieben werden, darunter auch Einzelhandel im Niedrigpreissegment. Angesprochen wurden mithin bereits zum Zeitpunkt der beabsichtigten Nutzungsänderung Kunden aus allen Bevölkerungsschichten. Zutreffend hat das Landgericht darauf hingewiesen, dass auch Geschäfte mit Angeboten auf niedrigem Preisniveau, etwa Discounter, durchaus auch von besser situierten Kunden aufgesucht werden.

Insgesamt stand dem Beklagten damit kein wichtiger Grund zur Seite, der ihn berechtigt hätte, die von der Klägerin begehrte Zustimmung zu verweigern. Die Kündigung der Klägerin war daher zum 31. Dezember 2009 (§ 580 a Abs. 2 BGB) wirksam.

2. Das Landgericht hat auch dem Feststellungsbegehren der Klägerin zu Recht stattgegeben. Zwar ist ein Vermieter grundsätzlich nicht verpflichtet, einer Untervermietung zuzustimmen (§ 540 Abs. 1 BGB), so dass eine Verweigerung keine Schadensersatzpflicht des Vermieters auslöst, weil er keine Pflichtverletzung begeht (vgl. Senat, ZMR 2010, 755 – Beschl. v. 26. 11. 2009, I-24 U 91/09 -; OLG Düsseldorf WuM 1993, 399). Etwas anderes gilt aber, wenn die Parteien – wie hier – vereinbart haben, dass der Vermieter die Zustimmung zur Untervermietung nur aus wichtigem Grund versagen darf, der Mieter also darüber hinaus einen Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis hat. Verweigert der Vermieter bei einer derartigen Vertragsgestaltung seine Zustimmung zur Untervermietung ohne wichtigen Grund, begeht er eine Pflichtverletzung (vgl. BGH, NJW 1984, 1031) gemäß § 280 BGB und macht sich dem Mieter ge-

genüber Schadensersatzpflichtig (vgl. Wolf/Eckert/Ball, a. a.O., Rdn. 1281; Palandt/Weidenkaff, BGB, 68. Auflage, § 540 Rdn. 8). Ob für eine Schadensersatzverpflichtung ergänzend die Voraussetzungen des § 281 BGB vorliegen müssen (so Wolf/Eckert/Ball, a. a.O., Rdn. 1281), kann offen bleiben, weil diese im Streitfall gegeben sind. Denn der Beklagte hatte die Zustimmung mit Schreiben vom 4. Juni 2009 ernsthaft und endgültig verweigert, so dass eine Fristsetzung gem. § 281 Abs. 2 BGB entbehrlich war, und beharrt seitdem ständig auf seiner ablehnenden Haltung.

Mitgeteilt von VRiOLG Ziemßen, Düsseldorf

§§ 535, 540 BGB

Gewerberaumiete; Überlassung an Dritten; Beweislast für Zustandekommen eines Untermietvertrags

Behauptet der klagende Insolvenzverwalter zwischen „seiner“ Schuldnerin und der Schuldnerin des beklagten Insolvenzverwalters das Bestehen eines Untermietvertrages, so hat er für dessen Zustandekommen, also die Vereinbarung entgeltlicher Nutzung, schlüssige Indizien vorzutragen, wenn ihm andere Beweismittel nicht zur Verfügung stehen.

(OLG Düsseldorf, Beschluss vom 29. 10. 2009 – I-24 U 30/09)

Aus den Gründen: Das Rechtsmittel hat keine Aussicht auf Erfolg, § 522 Abs. 2 Nr. 1 ZPO. Das Landgericht [Wuppertal] hat die auf Mietzahlung für die Zeit von Januar bis Juni 2004 gerichtete Klage (6 Mon × 1304,82 €/Mon = 7828,92 €) nebst Zinsen zu Recht mangels eines feststellbaren Vertragsverhältnisses zwischen den inzwischen insolventen Schuldnerinnen abgewiesen. Die dagegen vorgebrachten Berufungseinwände rechtfertigen keine dem Kläger günstigere Entscheidung.

1. Nach allgemeinen Grundsätzen trägt der Kläger, was er rechtsirrtümlich verkennt, als Insolvenzverwalter über das Vermögen der Vermieterin die Darlegungs- und Beweislast für seine Behauptung, seine Schuldnerin habe die Gewerberäume auf der Grundlage eines Untermietvertrags der Schuldnerin des Beklagten entgeltlich zur Nutzung überlassen. Der Senat folgt der Beurteilung des Landgerichts, dass sich mit Blick auf die Ambivalenz der vom Kläger vorgetragenen Indizien und mangels eines geeigneten Beweisantritts nicht die gemäß § 286 ZPO erforderliche Überzeugung von einem solchen Vertragsschluss bilden lässt (vgl. BGH GuT 2007, 378 = GE 2007, 1627 zu dem umgekehrten Fall: Berufung der beklagten Partei auf einen Untermietvertrag, während die klagende Partei aus einem behaupteten Hauptmietvertrag vorgeht).

a) Gemäß § 7 Satz 1 des zwischen dem Grundstückseigentümer und der Schuldnerin des Klägers befristet bis zum 31. Oktober 2007 abgeschlossenen Mietvertrags vom 23. Oktober 1997 (künftig: MV) war diese berechtigt, die Räume Dritten zu überlassen, und zwar entweder im Wege der Untervermietung oder durch Auswechslung des Mieters (Übertragung der „Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag im ganzen“). Gemäß Satz 2 dieser Vertragsbestimmung durfte der Grundstückseigentümer seine Zustimmung zu dieser Vertragsänderung nur aus wichtigem Grund verweigern.

b) Es ist unstrittig, dass

- zu einem nicht näher bekannten Zeitpunkt der unmittelbare Besitz an dem Mietobjekt mit dem übereinstimmenden Willen beider Schuldnerinnen auf der Grundlage einer mündlich getroffenen Vereinbarung mit nicht näher bekanntem Inhalt auf die Schuldnerin des Beklagten übergegangen ist,
- die Schuldnerin des Beklagten in den Mieträumen eine Reinigung einrichten und betreiben durfte, und zwar als Franchisenehmerin der Schuldnerin des Klägers,
- die Schuldnerin des Beklagten die maschinelle Ausrüstung des Reinigungsbetriebs vereinbarungsgemäß auf ihre Kosten beschafft hat,

- die Schuldnerin des Beklagten die vereinbarte Miete unmittelbar an den Grundstückseigentümer zu zahlen hatte und gezahlt hat und dass dieser sie auch widerspruchlos entgegengenommen hatte,
- der Grundstückseigentümer die notwendige mietvertragliche Korrespondenz ausschließlich mit der Schuldnerin des Beklagten führte und
- die Betriebskosten ausschließlich und unmittelbar mit ihr abrechnete.

2. Aus den vorliegenden Indizien lässt sich eindeutig nur entnehmen, dass der Grundstückseigentümer mit dem Besitzwechsel einverstanden war, da er andernfalls die Miete von der Schuldnerin des Beklagten nicht widerspruchlos entgegengenommen hätte. In welche Vertragsänderung er eingewilligt hatte, war ihm indes nicht bewusst, weil es ihm bei Abschluss der Vertragsänderung offenbar gleichgültig gewesen ist. Alle anderen Indizien sind mehrdeutig. Sie passen sowohl zur Auswechslung des Mieters als auch zum Abschluss eines Untermietvertrags. Die Interessenlage der beteiligten Schuldnerinnen war ebenfalls nicht eindeutig. Das ergibt sich für die Schuldnerin des Klägers daraus, dass sie sich andernfalls nur für eine der beiden Vertragsänderungen entschieden hätte. Für die Schuldnerin des Beklagten folgt dies daraus, dass sich die Anschaffungskosten sowohl in einem Haupt- wie in einem Untermietverhältnis amortisieren ließen. Maßgeblich für die betriebswirtschaftlich notwendige Planungssicherheit war in rechtlicher Hinsicht nicht, ob sie in einem Haupt- oder Untermietverhältnis geschaffen wurde, sondern dass mit Blick auf § 550 BGB sowohl für einen in Betracht kommenden Haupt- als auch für einen Untermietvertrag die Schriftform eingehalten wurde. Unter dem letztgenannten Aspekt spricht die Interessenlage der Schuldnerin des Beklagten sogar eher für einen vereinbarten Mieterwechsel. Immerhin waren im Vertrag vom 31. Oktober 2007 alle Rechte und Pflichten bereits schriftlich niedergelegt und langfristig gesichert, so dass es nur des (schriftlichen) Eintritts in den formgültig abgeschlossenen Vertrag bedurfte. Demgegenüber hätte die Schuldnerin des Beklagten im Falle des Abschlusses eines Untermietvertrags ein auf der Hand liegendes, auch bei Laien durchaus bekanntes und verbreitetes Interesse haben müssen, für die schriftliche Dokumentation des Untermietvertrags zu sorgen, während das Wissen darum, dass auch der Eintritt in einen bestehenden Vertrag der Schriftlichkeit bedarf, bei Laien eher unbekannt sein dürfte. Einer abschließenden Beantwortung dieser Frage bedarf es indes nicht, weil es im Streitfall dem Kläger obliegt, die Indizien vorzutragen, die in freier Würdigung der behaupteten Tatsachen und zur Überzeugung des Senats (§ 286 ZPO) den Rückschluss auf den Abschluss eines Untermietvertrags zulassen. An einem solchem Vortrag des Klägers fehlt es, wie aufgezeigt worden ist.

Bestand hiernach kein Untermietverhältnis der Schuldnerinnen der Parteien, so konnten daraus Ansprüche an den Vermieter B. nicht abgetreten und wieder rückabgetreten werden.

Mitgeteilt von VRiOLG Ziemßen, Düsseldorf

§§ 543, 626, 242 BGB

Gewerberaumiete; Untermiete; Arztpraxis für Orthopädie; vertragswidriger Gebrauch durch zusätzliche Allgemeinanzpraxis; Vertragsgefahr für den Untervermieter; Abmahnung; Verwirkung

Das eine fristlose Kündigung des Mietvertrages rechtfertigende vertragswidrige Verhalten eines Mieters wird nicht dadurch vertragsgemäß, dass der Vermieter nach einer ersten Abmahnung über einen längeren Zeitraum nicht von seinem Kündigungsrecht Gebrauch macht. Der Vermieter bleibt zur erneuten Abmahnung und Kündigung berechtigt.

(KG, Beschluss vom 22. 11. 2010 – 8 U 87/10)

Aus den Gründen: Der Beklagte irrt, wenn er meint, dass eine Pflichtverletzung nicht vorliege. Die Pflichtverletzung ist in dem vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache zu sehen. Bei der Prüfung der Frage, ob ein Mieter die Mietsache vertragsgemäß gebraucht, kommt dem von den Parteien festgelegten Vertragszweck eine ausschlaggebende Bedeutung zu. Der Mieter gebraucht die Mietsache vertragswidrig, wenn er sie zu anderen gewerblichen Tätigkeiten als den durch den Vertrag erlaubten benutzt (Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Auflage, IV, Rdnr. 162, 163). Vertraglich vereinbart ist der Betrieb einer Arztpraxis für Orthopädie. Der Beklagte räumt selbst ein, dass er seit Januar 2009 in den streitgegenständlichen Räumen zusätzlich eine allgemeinmedizinische Praxis betrieb. Hierzu war er aufgrund der vertraglichen Vereinbarung nicht berechtigt. Da der Beklagte sich weigerte, die allgemeinmedizinische Sprechstunde zu unterlassen, war die Beauftragung eines Rechtsanwaltes seitens der Klägerin auch erforderlich und zweckmäßig im Sinne des § 249 BGB.

Das Landgericht hat auch zu Recht dem Beklagten die Kosten des übereinstimmend für erledigt erklärten Teils des Rechtsstreits gemäß § 91 a ZPO auferlegt. Der zunächst geltend gemachte Antrag auf Räumung und Herausgabe war bis zum Zeitpunkt der übereinstimmenden Hauptsachenerledigung zulässig und begründet.

Die Klägerin hat das Mietverhältnis mit Schreiben vom 14. Juli 2009 wirksam gemäß § 543 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. Abs. 3 Satz 1 BGB außerordentlich fristlos gekündigt. Ein wichtiger Grund zur Kündigung lag vor, denn aufgrund der Pflichtverletzung seitens des Beklagten war der Klägerin unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere des Verschuldens des Beklagten und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum vereinbarten Ende der Mietzeit nicht zuzumuten. Der Beklagte irrt, wenn er meint, der ihm zur Last zu legende vertragswidrige Gebrauch der Mietsache stelle keine erhebliche Pflichtverletzung dar. Das Landgericht [Berlin] hat in der angefochtenen Entscheidung zutreffend ausgeführt, dass der Klägerin aufgrund der Pflichtverletzung des Beklagten die außerordentliche Kündigung ihres Mietvertrages drohte. Der Klägerin drohte damit zugleich Entzug ihrer wirtschaftlichen Grundlage. Unerheblich ist, ob die Klägerin in dem hier fraglichen Zeitraum vor der fristlosen Kündigung bereits von ihrem Vermieter abgemahnt worden ist. Die abstrakte Gefahr der fristlosen Kündigung reicht für die Annahme einer erheblichen Pflichtverletzung aus. Eine Verpflichtung der Klägerin, sich zunächst der Gefahr einer Abmahnung und einer kurz darauf folgenden Kündigung auszusetzen, bestand nicht. Soweit der Beklagte in der Berufungsbegründung erstmals vorträgt, dass der Vermieter der Klägerin sich nicht gekümmert habe und der Auffassung gewesen sei, dass die Mieter die Angelegenheit unter sich klären müssten, ist dieser Vortrag unsubstantiiert, beweislos und im Übrigen auch gemäß § 531 Abs. 2 Ziffer 3 ZPO nicht zu berücksichtigen.

Dem Beklagten kann auch nicht gefolgt werden, soweit er meint, dass die Klägerin ihr Recht zur fristlosen Kündigung verwirkt habe. Insbesondere ist die von ihm vertretene Rechtsauffassung, dass eine Abmahnung und eine fristlose Kündigung innerhalb einer Frist von 14 Tagen ab Kenntniserlangung zu erfolgen habe, unzutreffend. Diese, sich an § 626 Abs. 2 BGB orientierende Rechtsauffassung hat der Bundesgerichtshof bereits im Urteil vom 27. Januar 1982 (BGH, NJW 1982, 2432) mit der Begründung zurückgewiesen, dass § 626 Abs. 2 BGB keinen allgemeinen Rechtsgedanken enthalte, sondern eine auf das Arbeitsrecht zugeschnittene Sonderregelung sei. Daraus folgt, dass die Rechtzeitigkeit der Kündigung aufgrund der Besonderheiten des Einzelfalls zu beantworten ist (Schmidt-Futterer, Mietrecht, 9. Auflage, § 543, Rdnr. 64).

Zwar hat die Klägerin nach der Abmahnung vom 13. Januar 2009 das Mietverhältnis zunächst nicht fristlos, sondern nur ordentlich gekündigt. Der Beklagte durfte unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls daraus nicht den Schluss ziehen, dass die Klägerin den Betrieb einer allgemeinmedizinischen

Sprechstunde grundsätzlich nicht mehr als schwerwiegende Vertragsverletzung ansah, zumal er mit einem an die Klägerin gerichteten Schreiben vom 15. Januar 2009 mitteilte, dass er nach wie vor seine orthopädische Praxis in den Räumen betreibe und die Klägerin diese Äußerung, wie ihrem an den Beklagten gerichteten Schreiben vom 15. Januar 2009 zu entnehmen ist, dahingehend verstand, dass er ausschließlich eine orthopädische Praxis betreibe. Die Klägerin hat in diesem Schreiben ausdrücklich um Klarstellung gebeten, falls sie die Ausführungen des Beklagten in seinem Schreiben vom 15. Januar 2009 missverstanden haben sollte. Eine solche Klar- oder Richtigstellung erfolgte seitens des Beklagten nicht.

Das vertragswidrige Verhalten des Beklagten ist dadurch, dass die Klägerin nach der Abmahnung vom 13. Januar 2009 das Mietverhältnis zunächst nicht fristlos sondern nur ordentlich gekündigt hat, nicht vertragsgemäß geworden. Die Klägerin blieb zu einer erneuten Abmahnung und Kündigung berechtigt (Schmidt-Futterer, a. a. O., § 543, Rdnr. 64; OLG Hamm NZM 1999, 1050).

Nach der erneuten Abmahnung mit Schreiben vom 17. Juni 2009 und einer weiteren Fristsetzung mit Schreiben vom 9. Juli 2009 hat die Klägerin unverzüglich nach Fristablauf am 13. Juli 2009 mit Schreiben vom 14. Juli 2009 wirksam fristlos gekündigt.

Der Senat sieht auch nach erneuter Beratung und unter Berücksichtigung des Schriftsatzes des Beklagten vom 18. November 2010 keinen Anlass, davon abzuweichen.

Der Beklagte hat die Mietsache vertragswidrig gebraucht, weil mit seinem Wissen und Willen in den streitgegenständlichen Räumen entgegen der vertraglichen Vereinbarung allgemeinmedizinische Tätigkeit entfaltet wurde. Erlaubt war nach der vertraglichen Vereinbarung ausdrücklich nur der Betrieb einer Arztpraxis für Orthopädie. Es sind keinerlei Anhaltspunkte dafür ersichtlich, dass die Vertragsgestaltung anders erfolgt wäre, wenn zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages „fachübergreifende Anstellungsverhältnisse mit entsprechenden vertragsärztlichen Zulassungen für Angestellte“ zulässig gewesen wären. Insbesondere ist auch nicht ersichtlich, dass die allgemeinmedizinische Versorgung der Bevölkerung davon abhängig ist, dass gerade in den streitgegenständlichen Räumen allgemeinmedizinische Tätigkeit entfaltet wird.

Mitgeteilt von den Mitgliedern des 8. Zivilsenats des Kammergerichts

§§ 535, 545, 550, 581 BGB
Gewerberaummiete; Pacht; Verlängerungsoption;
Schriftform durch vertraglich fingierte Ausübung
der Option

1. Die Klausel eines Pachtvertrages:

„Die Verpächterin räumt dem Pächter zweimalige Option von jeweils 5 Jahren ein, die dann wirksam wird, wenn das Vertragsverhältnis nicht 12 Monate vor Ablauf der Vertragszeit gekündigt wird.“

ist als fingierte Ausübung eines Optionsrechts des Pächters auszulegen.

2. Die schon im Vertrag fingierte Ausübung der Option bezweckt die Einhaltung der Schriftform langfristiger Mietverträge zum Schutz des Grundstückserwerbers.

(OLG Düsseldorf, Beschluss vom 17. 12. 2010 – I-24 U 120/10)

Aus den Gründen: Das Rechtsmittel bleibt ohne Erfolg, § 522 Abs. 2 Nr. 1 ZPO. Das Landgericht [Duisburg] hat der Klage zu Recht stattgegeben. Die gegen die Entscheidung vorgebrachten Berufungsgründe rechtfertigen keine der Beklagten günstigere Entscheidung.

I. Zur Vermeidung unnötiger Wiederholungen nimmt der Senat Bezug auf seinen Hinweisbeschluss vom 18. November 2010. Dort hat er im Wesentlichen ausgeführt:

Der Senat schließt sich den in jeder Hinsicht zutreffenden Ausführungen des Landgerichts an, das der Klage zu Recht stattgegeben hat. Die Auslegungsversuche der Beklagten überzeugen dagegen nicht. Denn sie widersprechen dem Kern des Optionsrechts, nämlich dem Recht des Mieters, *einseitig* eine Vertragsverlängerung zu bewirken (vgl. OLG Hamburg, NJW-RR 1990, 1488; Wolf/Eckert/Ball, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts, 10. Aufl., Rn. 863).

Es ist zwar nicht ausgeschlossen, dass in einem gewerblichen Individualmietvertrag durch weitere Vertragsbedingungen der Kern eines Optionsrechts ausgehöhlt und diesem Recht nur „kosmetischer“ Charakter verliehen wird (dies ist in einem Formalmietvertrag bereits unzulässig; vgl. OLG Hamburg aaO mit zustimmender Anmerkung Eckert in EWIR 1990, 449; Wolf/Eckert/Ball, aaO, Rn. 863). Hier bestehen jedoch – unabhängig von der Frage, ob ein Individualmietvertrag überhaupt gegeben ist – keine Anhaltspunkte dafür, dass das Optionsrecht nach den vertraglichen Vereinbarungen seines Kerns beraubt sein sollte. Die Optionsklausel in § 4 Abs. 2 des Pachtvertrages vom 23./26. März 1999 (PV) ist zwar aufgrund ihres Passiv-Gebrauchs untypisch formuliert. Denn grundsätzlich ist die Option ein Gestaltungsrecht, das von dem Berechtigten die Abgabe einer empfangsbedürftigen Willenserklärung, also ein aktives Tun verlangt, um das Recht wirksam auszuüben. (Senat WuM 2002, 606 [= GuT 2003, 19 KL]; Fritz, Gewerberaummietrecht, 4. Aufl., Kap. III Rn. 86). Dagegen ist es für eine Verlängerungsklausel typisch, dass durch Nichtstun der Vertrag verlängert wird und eine Vertragspartei kündigen muss, um die Verlängerung zu verhindern (vgl. Senat aaO; Senat MDR 2004, 1257 [= GuT 2004, 173]; Hannemann/Wiegner Münchener Anwaltshandbuch, 3. Aufl., § 29, Rn. 9).

In Vertragsgestaltungen wird dies jedoch nicht immer beachtet (BGH WPM 1982, 1084; Senat WuM 2002, 606 [= GuT 2003, 19 KL]; Wolf/Eckert/Ball, aaO, Rn. 863). Obwohl beide Rechtsinstitute in Mietvertragsvordrucken regelmäßig deutlich voneinander abgegrenzt sind, werden häufig Kombinationen aus beiden Klauseln vermischt (vgl. BGH WPM 1982, 1084). Dabei kann der optionsbegünstigte Mieter sogar bei einer Kombination von einer Verlängerungsklausel mit einem Optionsrecht noch die Option ausüben und die Beendigung des Mietverhältnisses verhindern, wenn der Vermieter zuvor gekündigt hat (BGH NJW 1985, 2581). Denn während des Optionszeitraumes ist das ordentliche Kündigungsrecht des Vermieters gerade ausgeschlossen (BGH aaO; Schmidt-Futterer, MietR, 9. Aufl. § 542 BGB Rn 57 m.w.N.)

Hier liegt jedoch noch nicht einmal eine Kombination des Optionsrechts mit einer Verlängerungsklausel vor. Vielmehr ist § 4 Abs. 2 PV so zu verstehen, dass die *Optionsausübung* durch die Klägerin bereits im Vertrag unter bestimmten Voraussetzungen fingiert worden ist (vgl. OLG Hamm OLGR 2006, 138). Der Sachverhalt unterscheidet sich insoweit von der Klausel, die der Senat (aaO) zu beurteilen hatte. Dort kam dem in Klammern gesetzten Begriff „Option“ bereits sprachlich keine eigenständige Bedeutung zu. Der Begriff war lediglich als Erläuterung einer Verlängerungsklausel gedacht, aber missverständlich.

Schon aus dem Wortlaut des § 4 Abs. 2 PV sowie dem Sinn des gewährten Optionsrechts ergibt sich dagegen hier, dass die Optionsausübung im Vertrag fingiert worden ist. Denn allein dem Pächter ist ausdrücklich eine zweimalige Option von jeweils 5 Jahren eingeräumt worden. Allerdings sollte diese nur

und erst dann wirksam werden, d.h. als ausgeübt gelten, wenn das Vertragsverhältnis nicht 12 Monate vor Ablauf der Vertragszeit von der Optionsberechtigten gekündigt wird. Dies kann interessengerecht nur im Sinne eines der klagenden Pächterin zustehenden Rechts verstanden werden, den Vertrag auslaufen zu lassen. Der von Laien verwendete Begriff „gekündigt“ sollte der Klägerin ersichtlich die Befugnis einräumen, von der fingierten Ausübung der Option Abstand zu nehmen. Dass die Ausübung der Option schon im Vertrag fingiert wird, beruht ersichtlich auf der von der herrschenden Meinung geforderten Schriftform im Sinne des § 550 BGB. Diese dient dem Schutz des Grundstückserwerbers (§§ 566, 578 BGB), wenn das Optionsrecht für eine länger als ein Jahr dauernde Optionszeit ausgeübt werden kann (vgl. BGH NJW-RR 1987, 1227 [= WuM 1987, 396 KL]; Fritz aaO; Staudinger/Emmerich Neubearbeitung 2006 Rn 104 m. w. N.). Das war hier mit zweimal fünf Jahren der Fall.

Wenn dagegen der Beklagten ein (ordentliches) Kündigungsrecht hätte zustehen sollen, um das Optionsrecht der Klägerin vor Ablauf des Optionszeitraumes „*aushebeln*“ zu können, hätte dies im Pachtvertrag – wie im Übrigen in der Klausel der genannten Senatsentscheidung – ausdrücklich bestimmt werden müssen. Denn ein solches Kündigungsrecht liefe dem zuvor gewährten einseitigen Gestaltungsrecht gerade zuwider. Der Beklagten ist aber im Pachtvertrag weder in § 4 Abs. 2 PV noch in § 4 Abs. 4 PV ausdrücklich ein Recht eingeräumt worden, das Mietverhältnis 12 Monate vor Ablauf der Vertragszeit ordentlich zu kündigen, um die fingierte Optionsausübung und damit das Optionsrecht an sich zu unterlaufen. Vielmehr ist in § 4 Abs. 4 PV optionskonform lediglich ein außerordentliches Kündigungsrecht der Beklagten vereinbart worden.

Für diese Auslegung spricht im Übrigen – wie bereits vom Landgericht ausgeführt – auch der zwischen den Parteien geschlossene „Letter of Intend“, der in seinem § 5 Abs. 1 ausdrücklich vorsah, dass der Klägerin eine zweimalige Option von je fünf Jahren eingeräumt würde, und zwar ohne jede Einschränkung.

II. An dieser Beurteilung hält der Senat fest. Die mit Schriftsatz vom 3. Dezember 2010 vorgebrachten Einwendungen rechtfertigen keine abweichende Entscheidung und insbesondere keine mündliche Verhandlung. Soweit die Beklagte moniert, dass das Gericht an keiner Stelle auf § 4 Abs. 1 PV eingegangen sei, stellt sich die Frage nach der Auslegung der Optionsklausel ja gerade erst deshalb, weil der Pachtvertrag zunächst in seiner Laufzeit bis 2005 befristet war. Eine Rechtsunsicherheit dahingehend, ob durch Nichtstun eine Vertragsbeendigung gemäß § 4 Abs. 1 PV eingetreten sei, ergibt sich nach dem Verständnis des Senats nicht. Denn dieser Auslegungsvariante steht bereits der Wortlaut des § 4 Ziffer 2 PV entgegen. Danach verlängert sich der Vertrag nämlich um den Optionszeitraum, wenn die Klägerin nicht Abstand von der Option nimmt.

Auch die Ausführungen der Beklagten zu § 545 BGB überzeugen den Senat nicht. Erstinstanzlich hatte nicht nur die Klägerin, sondern auch die Beklagte selbst noch die Rechtsauffassung vertreten, dass der Vertrag durch Ausübung der Option bis Ende des Jahres 2010 verlängert worden sei. Dementsprechend hat auch das Landgericht in seinem Tatbestand festgehalten: „Das Vertragsverhältnis wurde zunächst fünf Jahre geschlossen und verlängerte sich schon einmal gemäß § 4 Abs. 2 des Vertrages um fünf Jahre bis zum Ende des Jahres 2010.“

Nach allem besteht für den Senat keine Veranlassung, seine Rechtsauffassung zu ändern.

III. Auch die sonstigen Voraussetzungen für eine Entscheidung im Beschlussverfahren sind erfüllt. Die Rechtssache hat nämlich weder grundsätzliche Bedeutung (§ 522 Abs. 2 Nr. 2 ZPO), noch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Senats im Urteilsverfahren (§ 522 Abs. 2 Nr. 3 ZPO).

Mitgeteilt von VRiOLG Ziemßen, Düsseldorf

www.gmbbl.de

Gemeinsames Beiblatt (GmBBl)

**§§ 611, 631, 688 BGB
Gemischter Vertrag; Dienst-, Werk-
und Verwahrungsvertrag; Möbelschreinerei; Tischlerei;
Zerlegen, Aufarbeiten, Verwahren, Entsorgen
von Möbeln nach einem Feuerschaden**

Zu den Pflichten und Ansprüchen eines Tischlerei-Fachbetriebs gegenüber dem Auftraggeber, dessen Mobiliar nach einem Gebäudebrand abzutransportieren, auf Betriebsgelände einzulagern und zukünftig soweit als möglich aufzuarbeiten, insbesondere zum Anspruch auf eine angemessene Verwahrungsvergütung für die Lagerung der Möbel.

(LG Aachen, Urteil vom 7. 10. 2011 – 7 O 192/10)

Zum Sachverhalt: Bei der Klägerin handelt es sich um einen Tischlerei-Fachbetrieb. Die Beklagten sind zu gleichen Teilen Eigentümer des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks in Aachen.

Im Oktober 2009 kam es in dem von den Beklagten bewohnten Einfamilienhaus zu einem erheblichen Brandschaden, bei dem die Räume und die in den Räumen befindlichen Möbelstücke durch Feuer, Hitzeeinwirkung und Löschwasser erheblich beschädigt wurden.

Am 24. 10. 2009 wurde die Klägerin durch den Beklagten zu 1.) mit der Durchführung von Brandsanierungsmaßnahmen beauftragt. Dabei sollte die Klägerin zunächst sämtliche Möbel aus den Räumlichkeiten abtransportieren, auf ihrem Betriebsgelände einlagern und in Zukunft soweit als möglich aufarbeiten.

Unter dem 31. 10. 2009 stellte die Klägerin den Beklagten für die Inanspruchnahme ihrer Leistungen einen Betrag in Höhe von 18.730 € in Rechnung. Die Rechnung weist unter Ziffer 16 einen Betrag in Höhe von insgesamt 1800,00 € für sechs Monate Raummiete beheizt, sowie unter Ziffer 24 einen Betrag in Höhe von insgesamt 2550,00 € für sechs Monate Raummiete unbeheizt aus. Unter Ziffer 22 werden Entsorgungskosten in Höhe von 5400,00 € abgerechnet.

Die Klägerin ist der Ansicht, die Beklagte zu 2.) sei als Mitigentümerin der ausgebrannten Immobilie und der Möbel Auftraggeberin der Klägerin. Darüber hinaus folge dies auch daraus, dass die Rechnung vom 31. 10. 2009 – insoweit unstrittig – an die Beklagten als Eheleute adressiert gewesen sei und dagegen – ebenfalls insoweit unstrittig – keine Einwendungen erfolgt seien. Darüber hinaus behauptet die Klägerin, sie sei von den Beklagten in Kenntnis einer Auftragsbestätigung vom 26. 10. 2009 beauftragt worden, die Rechnung vom 31. 10. 2009 und diese Auftragsbestätigung seien beinahe deckungsgleich.

Die Klägerin behauptet, sie habe am 26. 10. 2009, 27. 10. 2009 und 29. 10. 2009 mit vier bis fünf Mitarbeitern jeweils einen kompletten Tag für die Beklagten gearbeitet. Sie habe am 26. 10. 2009 und 27. 10. 2009 Möbel im Haus der Beklagten demontiert und mit dem Firmen-LKW der Klägerin nach Mönchengladbach verbracht und dort eingelagert. Am 29. 10. 2009 habe sie weitere Möbel eingelagert. Am 26. 10. 2009 habe der Meister R. 3,5 Stunden, der Meister N. 9,25 Stunden, der Geselle K. 9,25 Stunden und ein Helfer ebenfalls 9,25 Stunden gearbeitet. Am 27. 10. 2009 habe der Meister R. 3,5 Stunden gearbeitet, der Meister N. 9,75 Stunden, der Geselle K. 9,75 Stunden, der Geselle B. 5 Stunden und ein Helfer 9,75 Stunden gearbeitet. Am 29. 10. 2009 habe der Meister R. 4,5 Stunden gearbeitet, der Meister N. 8 Stunden, der Geselle K. 8 Stunden, sowie ein Helfer 8 Stunden. Hinsichtlich des weiteren Vertrags der Klägerin zu den Arbeiten der verschiedenen Mitarbeiter wird auf die Schriftsätze des Prozessbevollmächtigten der Kläger vom 15. 10. 2010 und vom 25. 8. 2011 verwiesen.

Die Klägerin behauptet, sie habe alle Möbel für sechs Monate eingelagert und schließlich entsorgt. Die Parteien hätten vereinbart, dass der „Mietvertrag“ für die Einlagerung der Möbel automatisch nach Ablauf von sechs Monaten erlösche und dann automatisch eine Entsorgung der Möbel erfolgen solle.

Die Klägerin behauptet weiter, sie habe die erhaltungswürdigen Möbel in einem abschließbaren, abgedichteten und beheizten Raum auf ihrem Betriebsgelände gelagert. Die übrigen Möbel seien in einer extern angemieteten Halle gelagert worden.

Die Klägerin ist der Ansicht, die Beklagten hätten einen Tischlereifachbetrieb beauftragt und müssten aus diesem Grund auch die Stundenlöhne für einen Tischlereifachbetrieb zahlen. Die Klägerin ist weiter der Ansicht, die Kosten für die Lagerung unterlägen der Umsatzsteuer.

Auf Antrag der Klägerin ist den Beklagten am 7. 4. 2010 ein Mahnbescheid des Amtsgerichts Hagen zugestellt worden.

Die Beklagten behaupten, die Beklagte zu 2.) habe dem Geschäftsführer der Klägerin keinen Auftrag erteilt. Sie habe mit diesem nicht über etwaige Aufträge gesprochen, sondern ihn nur in ihrem Haus begrüßt.

Weiter behaupten die Beklagten, dass der Beklagte zu 1.) den Auftrag zur Abholung und Einlagerung der Möbel erteilt habe, bis diese von einem Hausratssachverständigen der Versicherung besichtigt worden seien. Totalschäden sollten nach der Bewertung durch den Sachverständigen sofort entsorgt werden.

Die Beklagten behaupten weiter, der Abbau und Abtransport der Möbel sei am 26. 10. 2009 mit drei Mitarbeitern in der Zeit von 16:30 Uhr bis circa 19:00 Uhr, am 27. 10. 2009 mit drei Mitarbeitern in der Zeit von 8:30 Uhr bis 16:00 Uhr und am 28. 10. 2009 in der Zeit von 12:30 bis 15:30 Uhr erfolgt. Es sei also lediglich ein Aufwand von 36-Mann-Stunden und nicht wie in der Rechnung vom 31. 10. 2009 angeführt, von 97,75 Stunden entstanden. Im Haus der Beklagten seien der Meister N., der Geselle K. und ein Helfer gewesen. Insbesondere am 26. 10. 2009 seien die Mitarbeiter der Klägerin erst gegen 16:00 Uhr bei den Beklagten eingetroffen. Der Geschäftsführer der Klägerin habe gegen 14:30 Uhr angerufen und sich entschuldigt, dass seine Mitarbeiter nicht bereits morgens erschienen seien. Es habe ein Problem mit dem LKW gegeben. Hinsichtlich der von der Klägerin mit Schriftsatz vom 25. 8. 2011 behaupteten Arbeiten ihrer Mitarbeiter bestreiten die Beklagten eine Vielzahl der aufgeführten Stunden mit Nichtwissen und sind der Ansicht, dass ein Großteil der geltend gemachten Stundenlohnarbeiten nicht von ihnen zu vergüten seien, insbesondere vorbereitende Maßnahmen und die Wegekosten seien ohne gesonderte Vereinbarung von der Klägerin selbst zu tragen.

Die Beklagten behaupten, der Klägerin seien die mit der Rechnung geltend gemachten Entsorgungskosten nicht in der behaupteten Höhe entstanden.

Darüber hinaus behaupten die Beklagten, der Stundenlohn aus der Rechnung vom 31. 10. 2009 sei nicht vereinbart worden. Die Beklagten sind der Ansicht, dass nach § 612 BGB von der üblichen Vereinbarung auszugehen sei. Bei den Leistungen der Klägerin habe es sich um Umzugsarbeiten gehandelt. Tischlerleistungen wären wenn erst für die Aufarbeitung der Möbel erforderlich gewesen. Die übliche Vergütung einer entsprechend geschulten Umzugskraft betrage aber höchstens 25,00 € die Stunde.

Weiterhin behaupten die Beklagten, dass eine Preisvereinbarung für die Einlagerung nicht getroffen worden sei. Die Beklagten sind der Ansicht, dass eine angemessene und ortsübliche Miete 6,00 € pro m² betrage. Die Beklagten behaupten darüber hinaus, dass für die Aufbewahrung der zerlegten Möbel allenfalls ein Raumbedarf von 25 m² erforderlich gewesen sei.

Schließlich tragen die Beklagten vor, die Mietsache sei mangelhaft gewesen. Sie behaupten, die Möbel seien unsachgemäß gestapelt und die Halle nicht zug- und feuchtigkeitsabgedichtet. Sie sind der Ansicht, aus diesem Grund mindere sich die Miete.

Aus den Gründen: Die Klage ist gegen den Beklagten zu 1.) in Höhe von 3441,60 € begründet, im Übrigen unbegründet.

Die Klägerin hat gegen den Beklagten zu 1.) einen Anspruch auf Zahlung eines Betrages in Höhe von 1728,00 € gemäß §§ 611 Abs. 1, Abs. 2, 612 Abs. 1, Abs. 2 BGB.

Dieser setzt sich zusammen aus einem Betrag in Höhe von 672,00 € für 12 geleistete Meisterstunden zu einem Stundenlohn in Höhe von 56,00 €, einem Betrag in Höhe von 624,00 € für 12 geleistete Gesellenstunden zu einem Stundenlohn in Höhe von 52,00 € und einem Betrag in Höhe von 432,00 € für 12 geleistete Helferstunden zu einem Stundenlohn in Höhe von 36,00 €.

Bei diesen Stunden handelt es sich um die Stunden, welche Mitarbeiter der Klägerin auch nach den Angaben der Beklagten am 26. 10., 27. 10. und 28. beziehungsweise 29. 10. 2009 geleistet haben sollen.

Die Parteien haben vereinbart, dass die beschädigten Möbel der Beklagten zerlegt, abgeholt und bei der Klägerin eingelagert werden sollen und dass einige dieser Möbel anschließend aufgearbeitet beziehungsweise nachgebaut werden sollen.

Bei diesem Vertrag handelt es sich um einen gemischten Vertrag mit Werkleistungselementen hinsichtlich des Aufarbeitens der Möbel, mit Dienstleistungselementen hinsichtlich des Zerlegens und mit Verwahrungselementen hinsichtlich des Einlagerns der Möbel bei der Klägerin.

Hinsichtlich der dienstvertraglichen Elemente bestimmt sich die Vergütung der Klägerin nach § 612 Abs. 2 BGB. Es liegen zwei übereinstimmende Willenserklärungen vor, allerdings enthalten diese hinsichtlich der Demontage der Möbel keine Vergütungsvereinbarung.

Eine Stundenlohnvereinbarung bei der mündlichen Beauftragung am 24. 10. 2009 haben die Parteien nicht vorgetragen.

Eine Stundenlohnvereinbarung kann auch nicht der Auftragsbestätigung vom 26. 10. 2009 entnommen werden. Zum einen ist diese nicht an die Beklagten adressiert. Zum anderen hat die Klägerin selbst vorgetragen, dass ihre Beauftragung durch die Beklagten am 24. 10. 2009 erfolgt sei.

Darüber hinaus stellt die Auftragsbestätigung, sollte der Geschäftsführer der Klägerin das Angebot der Beklagten am 24. 10. 2009 nicht sofort angenommen haben, die Annahme des Angebotes vom 24. 10. 2009 dar. Die Beklagten haben die darin genannten Stundenlohnpreise nicht angenommen. Das Schweigen der Beklagten auf die Auftragsbestätigung stellt keine Willenserklärung dar.

Bei der üblichen Vergütung nach § 612 Abs. 2 BGB ist von der üblichen Vergütung einer Tischlerei auszugehen. Das bedeutet, wie in der Rechnung vom 31. 10. 2009 aufgeführt, ist von einem Stundenlohn für den Meister in Höhe von 56,00 €, für den Gesellen in Höhe von 52,00 € und für einen Helfer in Höhe von 36,00 € auszugehen.

Zwar haben die Beklagten vorgetragen, dass Tischlerarbeiten erst später beabsichtigt waren und es sich bei den anderen Arbeiten um reine Vorbereitungsmaßnahmen gehandelt habe. Allerdings haben sie auch mit diesen Vorbereitungsmaßnahmen wie Demontage und Einlagern ein Tischlerfachunternehmen beauftragt. Dann müssen die Beklagten aber auch mit höheren Kosten rechnen und können sich nicht auf die angemessene Vergütung für einen Umzugshelfer berufen. Da die Beklagten nicht vorgetragen haben, dass die von der Klägerin geltend gemachten Stundenlohnsätze nicht der üblichen Vergütung eines Tischlereibetriebes entsprachen, ist von diesen auszugehen.

Über diese unstrittig erbrachten Stundenlohnarbeiten hinaus hat die Klägerin einen Anspruch auf weitere Vergütung nach § 612 Abs. 2 BGB nicht hinreichend substantiiert dargelegt.

Der Umfang der jeweils erforderlichen Substantiierung ergibt sich aus dem Wechselspiel von Vortrag und Gegenvortrag, wobei die Ergänzung und Aufgliederung des Sachvortrages bei hinreichendem Gegenvortrag immer zunächst Sache der darlegungs- und beweispflichtigen Partei ist (BGH, Urteil vom 1. 6. 2005, XII ZR 275/02, Rn 9, zitiert nach juris [= NJW 2005,

2710]). Die Beklagten haben detailliert unter der Nennung einzelner Uhrzeiten vorgetragen, wann die Mitarbeiter der Klägerin bei ihr gearbeitet haben sollen. Vor diesem Hintergrund hätte die Klägerin wenigstens zum Beginn und zum Ende ihrer Arbeiten bei den Beklagten vortragen müssen. Aber trotz Hinweises des Gerichts vom 18. 1. 2011 hat die Klägerin mit Schriftsatz vom 25. 8. 2011 lediglich die bereits in der Rechnung vom 31. 10. 2009 angegebenen Stundenzahlen hinsichtlich einzelner Arbeiten aufgefächert. Auf den Vortrag der Beklagten ist sie nicht eingegangen.

Darüber hinaus ergibt sich aus dieser Aufstellung der Arbeiten der Mitarbeiterin der Klägerin, dass für einen großen Teil der geltend gemachten Stunden kein Vergütungsanspruch besteht. In der Rechnung vom 31. 10. 2009 wurden umfangreich vorbereitende Maßnahmen abgerechnet. Die Parteien haben sich darauf geeinigt, dass Ausbau, Demontage sowie Lagerung der beschädigten Möbel erfolgen solle. Die Auslegung des Parteivortrags und der Rechnung der Klägerin vom 31. 10. 2009 ergibt, dass die Parteien einen Stundenlohnauftrag geschlossen haben. Dann sind auch ohne zusätzliche Vereinbarung nur die für den Ausbau und die Demontage angefallenen Arbeiten zu vergüten. Ohne zusätzliche Vereinbarung ist davon auszugehen, dass die Klägerin vorbereitende Maßnahmen bereits in ihrem Stundenlohn eingepreist hat. Dass die Parteien sich auch darauf geeinigt hätten, dass vorbereitende Maßnahmen zu vergüten wären, hat die Klägerin nicht vorgetragen.

Aus den oben genannten Erwägungen hat die Klägerin auch keinen Anspruch auf Ersatz der Materialkosten wie Decken und Handschuhe für das Verladen der Möbel sowie auf Ersatz der Fahrtkosten. Hinsichtlich all dieser Punkte in der Rechnung vom 31. 10. 2009 haben die Parteien keine Vergütungsvereinbarung getroffen. Hätten die Beklagten für diese Kosten aufkommen sollen, hätte die Klägerin dies im Hinblick auf die Stundenlohnvereinbarung ausdrücklich vereinbaren müssen.

Die Klägerin hat gegen den Beklagten zu 1.) auch keinen Anspruch auf Erstattung von Entsorgungskosten in Höhe von 5400,00 €. Die Klägerin hat die Höhe ihres Anspruches nicht hinreichend substantiiert dargelegt. Die Klägerin hat auf das Bestreiten der Beklagten, dass diese Kosten in der geltend gemachten Höhe angefallen seien, nicht weiter vorgetragen, insbesondere keine Rechnung oder Ähnliches vorgelegt, um den Anfall der Kosten substantiiert darzulegen.

Die Klägerin hat gegen den Beklagten zu 1.) einen Anspruch auf Zahlung eines Betrages in Höhe von 1713,60 € gemäß § 689 BGB. Dieser Betrag beruht auf einem Vergütungsanspruch aus Verwahrvertrag in Höhe von 285,60 € pro Monat für einen Platzbedarf von 40 m² für die Dauer von sechs Monaten.

Die Parteien haben wie oben dargelegt einen gemischten Vertrag mit Verwährelementen geschlossen. Es handelt sich nicht um einen Mietvertrag, da die Klägerin nach dem Vortrag der Parteien nicht nur die Mieträume sondern auch Obhut geschuldet hat. Die Beklagten haben ihre Möbel der Klägerin anvertraut, um sie begutachten zu lassen, aber auch hinsichtlich eines Nachbaus oder der Restaurierung einzelner Stücke.

Bezüglich der Höhe der der Klägerin zustehenden Vergütung ist von der ortsüblichen und angemessenen Vergütung auszugehen. Hinsichtlich § 689 BGB gelten die Auslegungsregeln der §§ 612 Abs. 2, 632 Abs. 2 BGB (Palandt-Sprau, BGB, § 689 Rn 2). Eine ausdrückliche Vergütungsvereinbarung haben die Parteien nicht getroffen. Sofern sich die Klägerin auf die Auftragsbestätigung vom 26. 10. 2009 beruft, wird auf die obigen Ausführungen verwiesen. Die Klägerin kann auch, entgegen Ziffer 24 der Rechnung vom 31. 10. 2009 als ortsübliche Vergütung nach § 689 BGB nicht das geltend machen, was sie an einen Dritten an Miete für eine Lagerhalle gezahlt hat. Eine entsprechende Vereinbarung zwischen den Parteien, dass diese Kosten an die Beklagten weitergegeben werden können, trägt die Klägerin nicht vor.

Hinsichtlich der Höhe der Vergütung ist von der Lagerung sämtlicher Möbel in einer unbeheizten Halle mit einem Platz-

bedarf von 40 m² auszugehen. Dies steht zur Überzeugung des Gerichts nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme fest. Das Gericht stützt sich dabei in erster Linie auf die Angaben des Zeugen V. Dieser hat glaubhaft bekundet, dass er nur Möbel begutachtet habe, die sich in einer separaten Halle, abseits des klägerischen Betriebsgeländes befunden hätten. Diese Halle sei einer Scheune ähnlich gewesen. In den Werkräumen der Klägerin seien keine Möbel untergestellt gewesen. Der Zeuge hat insbesondere bekundet, dass sich unter den Möbeln in der unbeheizten Scheune ein Küchenschrank befunden habe. Ein Küchenschrank sollte allerdings nach Ziffer 16 der Rechnung vom 31. 10. 2009 in einem beheizten Raum gelagert worden sein. Die Angaben des Zeugen sind detailreich, insbesondere zu der Werkstatt der Klägerin und dem dort herrschenden Geruch und in sich widerspruchsfrei.

Eine Vergütung wegen Lagerung der Möbel in einem beheizten Raum auf dem Gelände der Klägerin kommt aus diesem Grund nicht in Betracht.

Es ist davon auszugehen, dass sich die Beklagten diesen Vortrag in der mündlichen Verhandlung vom 16. 9. 2011 zumindest konkludent zu Eigen gemacht haben.

Das Gericht schätzt den benötigten Platzbedarf für die Möbel auf 40 m². Dies ergibt sich aus den Bekundungen des Zeugen V., der den Platzbedarf auf 30–50 m² geschätzt hat.

Eine raumsparendere Lagerung der Möbel wie von den Beklagten gefordert kann nicht angenommen werden. Denn nach dem eigenen Vortrag der Beklagten sollte die Lagerung auch stattfinden, damit die Gutachter der Versicherung die Möbelstücke begutachten konnten. Der Zeuge V. hat glaubhaft bekundet, dass eine solche Begutachtung bei einer Stapelung der Möbel nicht möglich gewesen wäre.

Für die ortsübliche und angemessene Verwahrungsvergütung kann auf das Gutachten des Sachverständiger I. vom 5. 5. 2011 zurückgegriffen werden. Das Gericht kann die ortsübliche und angemessene Vergütung nach § 287 Abs. 1 S. 1 ZPO schätzen. Zwar hat der Sachverständige lediglich die ortsübliche und angemessene Vergütung für die Lagerung der Möbel in den Betriebsräumen der Klägerin ermittelt. Er hat aber in seinem Gutachten umfangreiches Vergleichsmaterial zugrunde gelegt. Er gibt die übliche Nettokaltmiete für den IHK-Bereich Mittlerer Niederrhein für unbeheizte Hallen mit 1,50 € bis 2,50 € pro m²/Monat an und er kommt hinsichtlich der Betriebsstätte der Klägerin zu keinem Zuschlag für Nebennutzungsräume. Dazu rechnet er anteilige Betriebskosten in Höhe von 3,50 € pro m²/Monat und 19% Umsatzsteuer. Das Gericht schätzt die Netto-Kaltmiete für die unbeheizte Lagerhalle, die einer Scheune gleicht, nach diesen Angaben auf 2,50 € pro m²/Monat. Ein Zuschlag für Nebennutzungsräume kommt mangels Vorliegens nicht in Betracht. Zuzüglich 3,50 € pro m²/Monat für anteilige Betriebskosten kommt das Gericht auf einen Betrag in Höhe von 6,00 € pro m²/Monat. Dies ergibt bei 40 m² eine monatliche Miete in Höhe von 240,00 € zuzüglich Umsatzsteuer in Höhe von 19%, insgesamt einen Betrag in Höhe von 285,60 € pro Monat.

Für die Höhe der Vergütung ist von einer Verwahrungsdauer von sechs Monaten auszugehen.

Soweit die Beklagten geltend machen, dass bestimmte Möbel bereits vor Ablauf der von der Klägerin geltend gemachten sechs Monate nach einer Begutachtung durch Sachverständige hätten entsorgt werden müssen, wird nicht substantiiert vorgebracht, auf welche der Möbel sich dies beziehen sollte und ab wann eine solche Entsorgung möglich gewesen sein sollte. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Zeuge V. bekundet hat, dass er seinen Bericht erst am 22. 3. 2010 abgegeben habe. Bis zu diesem Zeitpunkt war eine Lagerung der Möbel in jedem Fall bereits nach dem Vortrag der Beklagten erforderlich. Wann nach Abgabe des Berichts des Sachverständigen an die Versicherung welche Möbel hätten entsorgt werden sollen, tragen die Beklagten nicht vor,

Die Beklagten können die Verwahrungsvergütung auch nicht mindern. Mängelgewährleistungsrechte sind im Verwahrvertrag nicht vorgesehen. Aber selbst wenn das Gericht davon ausgeht, dass die Beklagten einen Schadenersatzanspruch wegen unsachgemäßer Lagerung der Möbel geltend machen, ergibt sich trotz Hinweises des Gerichts vom 18. 11. 2011 aus ihrem Vortrag schon nicht, hinsichtlich welcher Möbel eine unsachgemäße Lagerung stattgefunden haben soll.

Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Verzinsung der zugesprochenen Vergütung nach §§ 280 Abs. 1, Abs. 2, 286 Abs. 2, Abs. 3 S. 1 BGB. Den Beklagten ist keine bestimmte Rechnung beziehungsweise Mahnung zugegangen. Die Klägerin hat mit ihrer Rechnung vom 31. 10. 2009 „zu viel“ gefordert. Hinsichtlich der Rechnungsstellung nach § 286 Abs. 3 S. 1 BGB gelten die gleichen Anforderungen an die Bestimmtheit wie nach § 286 Abs. 1 BGB an die Mahnung. Verzug kann nur eintreten, wenn der Schuldner die Mahnung zur Aufforderung der tatsächlich geschuldeten Leistung verstehen kann. Davon ist nicht auszugehen. Der Beklagte zu 1.) konnte nicht erkennen, welche Leistung er tatsächlich geschuldet hat. Welche Leistung vorliegend tatsächlich geschuldet war, konnte erst im Rechtsstreit geklärt werden.

Allerdings hat die Klägerin einen Anspruch auf Verzinsung ihrer Vergütung nach §§ 291 S. 1, 288 Abs. 1 S. 1 und S. 2 BGB in Verbindung mit § 696 Abs. 3 ZPO. Der Antrag auf Ausurteilung der Rechtshängigkeitszinsen ist als Minus im Antrag auf Zahlung von Verzugszinsen enthalten. Mit dem Rechtsgedanken des § 187 Abs. 1 BGB ist bei einer Zustellung des Mahnbescheides am 7. 4. 2010 von einer Verzinsung ab dem 30. 7. 2010 auszugehen.

Da sich der Beklagte zu 1.) nicht in Verzug befand, hat er auch die außergerichtlichen Anwaltskosten nicht zu tragen und diesen Anspruch auch nicht zu verzinsen.

Die Klägerin hat gegen die Beklagte zu 2.) keinen Anspruch auf Vergütung, weder hinsichtlich der Demontearbeiten noch hinsichtlich der Verwahrung der Möbel.

Die Beklagte zu 2.) ist nicht aktiv legitimiert. Dass sie dem Geschäftsführer der Klägerin den Auftrag ausdrücklich erteilt habe, behauptet die Klägerin nicht. Allein die Stellung der Beklagten zu 2.) als Miteigentümerin der Möbel macht die Beklagte zu 2.) nicht zu einer Vertragspartnerin der Klägerin (vgl. OLG Brandenburg, Urteil vom 9. 10. 2007, 11 U 72/07, zitiert nach juris). Die Miteigentümerstellung an sich führt nicht automatisch dazu, dass die Beklagte zu 2.) ohne eigene Willenserklärung zur Vertragspartnerin der Klägerin würde. Durch eine Adressierung einer Rechnung nach Vertragsschluss an die Klägerin wird diese ebenfalls nicht nachträglich zur Partei eines Rechtsgeschäftes.

Eine Mitverpflichtung der Beklagten zu 2) neben ihrem Ehemann lässt sich auch aus § 1357 Abs. 1 S. 2 BGB nicht herleiten. Die Leistungen, welche die Klägerin erbracht hat, dienen nicht zur Deckung des allgemeinen Lebensbedarfes der Familie. Bei dem vorliegenden Geschäft handelt es sich, insbesondere im Hinblick auf die beabsichtigte Restaurierung beziehungsweise den Nachbau der Möbel um ein Geschäft größeren Umfangs, das typischerweise zwischen den Ehegatten abgesprochen wird. Solche Geschäfte gehören nicht zu den Geschäften zur Deckung des allgemeinen Lebensbedarfes.

Mitgeteilt von öbuv SV Isenmann, Mönchengladbach

GuT

Dokumentation, Analyse, Entwicklung

§§ 314, 765 BGB

**Gewerberaumiete; befristeter Vertrag; Bürgschaft;
Schuldmitübernahme/Schuldbeitritt des
GmbH-Geschäftsführers auf Mieterseite;
Kündigung seiner persönlichen Mietsicherheit aus
wichtigem Grund nach Abberufung als GF**

Hat der Fremdgeschäftsführer einer GmbH für diese eine persönliche Mietsicherheit begeben (hier: Schuldmitübernahme/Schuldbeitritt), stellt sein Ausscheiden aus dem Geschäftsführeramt zwei Monate, bevor die Miete bei der Gesellschaft uneinbringlich wird, keinen wichtigen Grund zur Kündigung der Sicherheit gegenüber dem Vermieter dar.

(BGH, Urteil vom 20. 7. 2011 – XII ZR 155/09)

1 **Zum Sachverhalt:** Die Klägerin vermietete im Mai 2006 mit einem bis zum 30. Juni 2011 befristeten Mietvertrag ein gewerbliches Mietobjekt an die M. GmbH (im Folgenden: Mieterin). Der Beklagte, der als künftiger weiterer Fremdgeschäftsführer der Mieterin vorgesehen war, trat dem Vertrag bei, indem er ihn ohne Vertretungszusatz als „Mieter und Mithaftender“ mitunterzeichnete.

2 Mit Schreiben vom 23. April 2008 kündigte die Mieterin den Anstellungsvertrag des Beklagten zum 30. Juni 2008 und berief ihn als Geschäftsführer ab. Unter dem 24. Juni 2008 erklärte der Beklagte gegenüber der Klägerin „die Kündigung des Schuldbeitritts/der Schuldübernahme aus wichtigem Grund mit sofortiger Wirkung, hilfsweise zum 30. Juni 2008“ und gab als Kündigungsgrund die Beendigung seiner Geschäftsführertätigkeit für die Mieterin an.

3 Mit der Klage nimmt die Klägerin den Beklagten auf Zahlung des Mietzinses und der Mietnebenkosten für September 2008 in Anspruch, nachdem diese bei der Mieterin uneinbringlich wurden. Das Landgericht Osnabrück hat den Beklagten antragsgemäß verurteilt; seine hiergegen eingelegte Berufung blieb erfolglos. Mit der vom Berufungsgericht [OLG Oldenburg] zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte die Klageabweisung weiter.

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

5 I. Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt, dass die vom Beklagten erklärte Kündigung des Schuldbeitritts jedenfalls nicht vor dem 30. September 2008 wirksam geworden sei. Auf § 314 Abs. 1 BGB könne der Beklagte eine fristlose Kündigung nicht stützen, weil diese Vorschrift gegenüber den für das betroffene Schuldverhältnis normierten speziellen Regelungen subsidiär sei. Der Gesetzgeber habe mit der Einfügung des § 314 BGB durch das Schuldrechtsmodernisierungsgesetz die zuvor durch Richterrecht entwickelten Grundsätze über die Kündigung von Dauerschuldverhältnissen in das Gesetz übernehmen wollen und es ausdrücklich der weiteren Klärung durch die Rechtsprechung überlassen, ob der Bürge oder Schuldmitübernehmer ein weiteres Anwachsen seiner Schuld durch eine Kündigung aus wichtigem Grund verhindern könne.

6 Im vorliegenden Fall könnten die für die Mietbürgschaft entwickelten Grundsätze auf die Schuldmitübernahme als verwandtes Sicherungsmittel übertragen werden. Für den Mietbürgen sei anerkannt, dass er die Bürgschaft nach gewisser Zeit oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kündigen könne. Dabei habe er auf die Interessen des Gläubigers und des Hauptschuldners Rücksicht zu nehmen und eine angemessene Frist einzuhalten, damit diese ihre Dispositionen der durch die Kündigung der Bürgschaft geschaffenen Lage anpassen könnten. Der Bürge könne daher nur zu solchen Terminen kündigen, zu denen auch der Vermieter das Mietverhältnis beenden könne, und zwar so rechtzeitig, dass der Vermieter nach einer gewissen Überlegungsfrist entscheiden könne, ob er das Mietverhältnis ohne diese Sicherung fortsetzen oder es kündigen wol-

le, falls der Mieter keine neue Mietsicherheit stelle, wozu diesem zuvor in angemessener Frist Gelegenheit einzuräumen sei. Nichts anderes gelte, wenn es sich – wie im vorliegenden Fall – um eine Bürgschaft oder einen Schuldbeitritt für ein befristetes Mietverhältnis handle. Die gebotene Rücksichtnahme auf die Interessen der Mietparteien würde auch dann, wenn man dem Bürgen das Recht zur vorzeitigen Lösung aus dem befristeten Vertrag einräumte, nur eine Kündigung unter Einhaltung einer angemessenen Frist zulassen. Diese sei an der gesetzlichen Kündigungsfrist für gewerbliche Mietverhältnisse zu orientieren (§ 580 a BGB). Die Kündigung des Schuldbeitritts habe daher nicht vor dem 30. September 2008 wirksam werden können, so dass dahinstehen könne, ob bei einem befristeten Mietverhältnis überhaupt eine vorzeitige Kündigung durch den Bürgen oder Schuldmitübernehmer in Betracht komme.

7 II. Das Berufungsgericht hat im Ergebnis richtig entschieden.

8 1. Im Ausgangspunkt zutreffend hat das Berufungsgericht die vom Beklagten im Anschluss an den Mietvertrag unterzeichnete Erklärung als eine Schuldmitübernahme im Sinne eines einseitig verpflichtenden Rechtsgeschäfts aufgefasst, bei dem der Übernehmende zwecks Besicherung der gegen die Hauptvertragspartei bestehenden Ansprüche als Gesamtschuldner neben diese tritt.

9 2. Das Berufungsurteil konnte auch im Ergebnis dahinstehen lassen, ob bei einem befristeten Mietverhältnis überhaupt eine vorzeitige Kündigung durch den Bürgen oder Schuldmitübernehmer in Betracht komme. Denn ein wichtiger Grund zur Kündigung liegt hier jedenfalls nicht vor.

10 Durch seine Schuldmitübernahme hat der Beklagte sich gegenüber der Klägerin verpflichtet, für alle Pflichten aus dem Mietverhältnis persönlich einzustehen. Welche Pflichten im Einzelnen darunter fielen, war durch den auf fünf Jahre fest abgeschlossenen Mietvertrag klar umgrenzt. Der Beklagte wusste daher, welche konkreten Pflichten er mit der Unterzeichnung des Vertrages auf sich nahm.

11 Nach Sinn und Zweck der von ihm abgegebenen Erklärung handelte es sich bei der Schuldmitübernahme um ein Sicherungsmittel. Sie sollte der Klägerin die Sicherheit geben, den Mietzins auch dann noch zu erlangen, wenn die als GmbH mit nur dem Mindestkapital ausgestattete Mieterin ihn nicht mehr würde aufbringen können. Damit hatte der Beklagte das Insolvenzrisiko der Mieterin übernommen und die Klägerin im Hinblick (auch) darauf der Mieterin das Mietobjekt überlassen.

12 Durch die Kündigung des Geschäftsführerstellungsvertrages mag zwar die Rechtsgrundlage dafür entfallen sein, dass der Beklagte sich als Sicherheit für die Mieterin (weiterhin) zur Verfügung stellte. Dies mag zugleich einen Anspruch des Beklagten gegen die Mieterin begründet haben, der Klägerin eine geeignete Ersatzsicherheit zu stellen, um so von seiner Haftung frei zu kommen. Ob der Beklagte dieses Verlangen gestellt hat und ob die Mieterin in der Lage gewesen wäre, eine Ersatzsicherheit zu stellen, ist nicht festgestellt, kann aber im Ergebnis dahinstehen. Denn ein solches Verlangen berührt in der Zwischenzeit bis zur Erfüllung des Anspruchs nicht das zwischen den Parteien des Rechtsstreits bestehende Sicherungsverhältnis.

13 Im Dreiecksverhältnis zwischen den Parteien des Rechtsstreits und der Mieterin lag die Gefahr einer Kündigung des Anstellungsvertrages in der Risikosphäre des Beklagten und nicht in derjenigen der Klägerin. Ihr kam es darauf an, neben der nur mit ihrem Vermögen haftenden Kapitalgesellschaft zusätzlich eine persönliche Sicherheit zu erlangen, die ihr eine vom Geschäftserfolg unabhängige Miete garantierte. Diese Interessenlage war Grundlage des eingegangenen Sicherungsverhältnisses. Sie besteht auch und gerade dann fort, wenn sich der Sicherungszweck dadurch zu realisieren droht, dass die Gesellschaft in eine wirtschaftliche Schieflage gerät. Die vom Sicherungsgeber übernommene Haftung für den Mietausfall ist auch dann Gegenstand seines Sicherungsversprechens, wenn er kur-

ze Zeit – hier rund zwei Monate –, bevor die Mieterin die Miete nicht mehr zahlen kann, von seinem Geschäftsführeramt abberufen wird. Darin liegt kein wichtiger Grund, nicht für dasjenige einzustehen, was mit der zu Sicherungszwecken erklärten Schuldmitübernahme versprochen war.

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

§§ 276, 280, 311, 823, 831 BGB
Verkehrssicherungspflicht in einem Blumengeschäft;
Ausrutschen auf einem Blatt

Während Umräumarbeiten in einem Blumengeschäft ist es nicht zu vermeiden, dass einzelne Blätter auf den Boden fallen. Hat der Geschäftsinhaber sichergestellt, dass vor, während und nach dem Umräumen gekehrt wird, ist der Verkehrssicherungspflicht genügt.

(OLG Koblenz, Urteil vom 14. 7. 2011 – 5 U 362/11)

Zum Sachverhalt: Die Klägerin kaufte am 12. 6. 2009 in dem von der Beklagten betriebenen Blumenmarkt ein. Auf dem Weg zur Kasse stürzte sie. Mit der Behauptung, auf einem Pflanzenblatt ausgerutscht zu sein, das in dem Gang zur Kasse auf dem Boden gelegen habe, hat sie Klage erhoben mit den Anträgen 1. die Beklagte zu verurteilen, an sie 858,47 € nebst Zinsen sowie Rechtsanwaltskosten für die außergerichtliche Tätigkeit in Höhe von 603,93 € zu zahlen, 2. die Beklagten zu verurteilen, an sie ein Schmerzensgeld in angemessener Höhe nebst Zinsen zu zahlen, 3. festzustellen, dass die Beklagte verpflichtet ist, ihr alle materiellen und immateriellen Schäden zu ersetzen, die ihr aus dem Unfall vom 12. 6. 2009 noch entstehen werden, soweit der Anspruch auf einen Sozialversicherungsträger oder andere Dritte übergegangen ist.

Die Beklagte ist dem entgegengetreten.

Das Landgericht Koblenz hat nach Beweisaufnahme eine Verletzung der Verkehrssicherungspflicht bejaht, die Beklagte unter Berücksichtigung eines Mitverschuldens der Klägerin von 50% zu materiellem Schadensersatz sowie einem Schmerzensgeld (3000,00 €) verurteilt und darüber hinaus festgestellt, dass die Beklagte verpflichtet ist, 50% der materiellen und immateriellen Schäden zu ersetzen, die der Klägerin künftig noch entstehen werden.

Aus den Gründen: II. Die zulässige Berufung hat Erfolg, sie führt zur vollständigen Abweisung der Klage.

Die Beklagte haftet weder aus Vertrag noch aus unerlaubter Handlung, denn sie hat die ihr obliegende Pflicht zur Verkehrssicherung nicht verletzt. Sie ist daher nicht verpflichtet, der Klägerin die Schäden zu ersetzen, die dieser durch den Sturz in dem Blumenladen am 12. 6. 2009 entstanden sind.

Der von der Klägerin bei der Anhörung durch das Landgericht geschilderte Unfallhergang (§ 141 ZPO) kann zu ihren Gunsten als wahr unterstellt werden. Danach ist davon auszugehen, dass in dem Bereich, in dem die Klägerin stürzte, nur ein einziges Blatt von einer Länge von 4 cm lag. Es gab keine Feuchtigkeit auf dem Fußboden. In der näheren Umgebung waren Pflanzen aufgebaut; Mitarbeiter der Beklagten räumten dort um.

Das Landgericht hat im Ausgangspunkt zu Recht darauf hingewiesen, dass der Verkehrssicherungspflichtige nicht für alle denkbaren, entfernten Möglichkeiten eines Schadenseintritts Vorsorge treffen muss. Es genügen diejenigen Vorkehrungen, die nach den konkreten Umständen zur Beseitigung der Gefahr erforderlich und zumutbar sind.

In einem Blumengeschäft kann der Fußboden nicht in jedem denkbaren Augenblick frei von Verunreinigungen sein. Dass ein einzelnes kleines Blatt auf einem trockenen Boden eine Kundin zu Fall bringt, ist ein Geschehensablauf, der durch noch so häufiges und sorgfältiges Kehren schlechterdings nicht zu vermeiden ist (vgl. OLG Hamburg, VersR 1972, 650). Somit ist

schon nicht festgestellt, dass überhaupt eine objektive Verletzung der Pflicht zur Verkehrssicherung ursächlich für den Sturz geworden ist.

Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme steht zur Überzeugung des Senats aber auch fest, dass die Mitarbeiter der Beklagten vor, während und nach dem Umräumen der Blumen gekehrt haben. Dass dies mit der gebotenen Sorgfalt geschehen ist, wird schon dadurch belegt, dass der Boden trocken war und nur ein Blatt dort gelegen hatte. Eine Verletzung der Verkehrssicherungspflicht unterstellt, wäre diese jedenfalls nicht schuldhaft gewesen.

Die Berufung hat nach alledem Erfolg, die Klage ist insgesamt abzuweisen.

Die Revision wird nicht zugelassen, da die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht vorliegen.

Mitgeteilt von RiOLG Weller, Koblenz

§§ 1375, 1376, 1378 BGB
Goodwill; freiberufliche Praxis;
selbständige Steuerberaterpraxis;
Anteilseigner einer (Steuerberatung-)GmbH;
Bewertungen; Zugewinnausgleich

1. Im Zugewinnausgleich ist grundsätzlich auch der Vermögenswert einer freiberuflichen Praxis zu berücksichtigen.

2. Bei der Bewertung des Goodwill ist ein Unternehmerlohn abzusetzen, der den individuellen Verhältnissen des Praxisinhabers entspricht. Der Unternehmerlohn hat insbesondere der beruflichen Erfahrung und der unternehmerischen Verantwortung Rechnung zu tragen sowie die Kosten einer angemessenen sozialen Absicherung zu berücksichtigen.

3. Von dem ermittelten Wert der Praxis sind unabhängig von einer Veräußerungsabsicht latente Ertragsteuern in Abzug zu bringen. Diese sind nach den tatsächlichen und rechtlichen Verhältnissen zu bemessen, die am Stichtag vorliegen.

(BGH, Urteil vom 2. 2. 2011 – XII ZR 185/08)

1 Zum Sachverhalt: Der Kläger nimmt die Beklagte auf Zahlung von Zugewinnausgleich in Anspruch.

2 Die 1980 geschlossene Ehe der Parteien wurde auf den am 8. September 2003 zugestellten Antrag rechtskräftig geschieden. Die Beklagte betreibt selbständig eine Steuerberaterpraxis und ist zu 1/2-Anteil an einer GmbH beteiligt, die sich ebenfalls mit Steuerberatung befasst. Beide Parteien hatten kein Anhangsvermögen.

3 Im Zeitpunkt der Zustellung des Scheidungsantrags verfügte die Beklagte unstreitig über ein aktives Endvermögen von jedenfalls 200.472,12 €. Unstreitig hatte sie zum Endstichtag Verbindlichkeiten in Höhe von 182.304,70 €. Darüber hinaus sind sich die Parteien einig, dass eine Verbindlichkeit des Klägers in Höhe von 116.852 € im Innenverhältnis von der Beklagten zu tragen ist.

4 Der Kläger besaß unstreitig ein aktives Endvermögen von 259.284,10 €. Seine Passiva beliefen sich auf insgesamt 222.154,64 €.

5 Streit besteht zwischen den Parteien über die Bewertung der Steuerberaterpraxis sowie der GmbH-Beteiligung der Beklagten zum Endstichtag 8. September 2003. Der Wert der Praxis ist in dem vom Amtsgericht eingeholten Gutachten des Sachverständigen C. nach dem modifizierten Umsatzwertverfahren mit 392.400 € ermittelt worden; der Ertragswert wurde demgegenüber mit 353.100 € angegeben. Hinsichtlich des GmbH-Anteils gelangte der Sachverständige zu einem Wert von 9900 € (modifiziertes Umsatzwertverfahren) bzw. von 7000 € (Ertragswertverfahren).

6 Der Kläger hat geltend gemacht, der Wert der Steuerberaterpraxis sei nach dem Umsatzwertverfahren zu bemessen, so dass von dem höheren Betrag auszugehen sei. Für die GmbH-Beteiligung sei ein Wert von 90.000 € in die Ausgleichsbilanz einzustellen. Auf dieser Grundlage hat der Kläger – unter Berücksichtigung unstreitiger Zahlungen der Beklagten von insgesamt 6992,88 € – die Zahlung eines Zugewinnausgleichs in Höhe von 233.807,73 € nebst Zinsen verlangt.

7 Das Amtsgericht Witten hat der Klage in Höhe von 155.440,83 € nebst Zinsen stattgegeben. Die hiergegen gerichtete Berufung des Klägers, mit der er die Zahlung weiterer 40.050 € begehrte, ist erfolglos geblieben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Oberlandesgericht Hamm das angefochtene Urteil abgeändert und die Klage abgewiesen. Dagegen richtet sich die zugelassene Revision des Klägers, der sein zweitinstanzliches Begehren weiterverfolgt.

8 **Aus den Gründen:** Die Revision ist nicht begründet. Das Berufungsgericht hat die Klage zu Recht abgewiesen.

9 Für das Verfahren ist gemäß Art. 111 Abs. 1 FGG-RG noch das bis Ende August 2009 geltende Prozessrecht anwendbar, weil der Rechtsstreit vor diesem Zeitpunkt eingeleitet worden ist (vgl. Senatsurteile vom 11. August 2010 – XII ZR 102/09 – FamRZ 2010, 1637 Rn. 8 und vom 25. November 2009 – XII ZR 8/09 – FamRZ 2010, 192 Rn. 5).

10 A. Das Berufungsgericht hat einen Anspruch des Klägers auf Zugewinnausgleich verneint, weil sein Zugewinn den der Beklagten übersteige. Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt:

11 Der Wert der Steuerberaterpraxis der Beklagten sei mit 260.812 € anzusetzen. Zur Bewertung sei die Ertragswertmethode heranzuziehen, weil das Umsatzwertverfahren aus methodischen Gründen den notwendigen Abzug eines Unternehmerlohns weder vorsehe noch erlaube. Die Ertragswertmethode biete sich auch grundsätzlich an, um den Wert zu ermitteln, den ein potentieller Erwerber bereit sei auszugeben, um sein Kapital in Zukunft mit einer von ihm gewünschten Rendite verzinst zu erhalten. Dass die zu stellende Prognose an den bisherigen Erfolg anknüpfe und dieser maßgeblich durch die Person und den Einsatz des bisherigen Inhabers geprägt sei, ändere insoweit nichts. Denn lebensnah sei davon auszugehen, dass die Mandanten im Fall einer Veräußerung nicht schlagartig wechseln, sondern zunächst Qualität und Leistungsfähigkeit des Nachfolgers abwarten würden. Eine anderweitige Bewertungsweise, die den zu stellenden Anforderungen genüge, sei, was die Methode betreffe, nicht ersichtlich.

12 Allerdings sei der zu berücksichtigende Unternehmerlohn nicht in Form eines pauschalen, kalkulatorischen Lohns in die Berechnung einzustellen, wie ihn der Sachverständige C. mit dem Bruttolohn für einen angestellten Steuerberater mit zehnjähriger Berufserfahrung veranschlagt habe. Vielmehr sei der konkret gerechtfertigte Unternehmerlohn in Abzug zu bringen. Mangels schlüssiger und praxistauglicher anderweitiger Ansätze erscheine es angebracht, von dem Bruttolohn für einen angestellten Steuerberater mit zehnjähriger Berufserfahrung auszugehen und diesen auf die Person der Beklagten bezogen zu individualisieren. Aus dem nach Abzug des so ermittelten Unternehmerlohns verbleibenden durchschnittlichen jährlichen Überschuss von 57.612,49 € errechne sich unter Zugrundelegung des von dem Sachverständigen unangegriffen festgestellten Barwertfaktors von 4,5270 ein Ertragswert der Steuerberaterpraxis von gerundet 260.812 €.

13 Der Wert der GmbH belaufe sich nach dem Gutachten des Sachverständigen bei Heranziehung des modifizierten Ertragswertverfahrens auf 14.000 €, so dass der 1/2-Anteil der Beklagten mit 7000 € anzusetzen sei. In dem Zusammenhang falle ein Unternehmerlohn für die Beklagte unstreitig nicht an. Soweit der Kläger eingewandt habe, der von dem Sachverständigen ermittelte, nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag von 129.685,43 € könne nicht in die Bewertung einfließen, sei

dem nicht zu folgen. Nach den Erläuterungen des Sachverständigen sei auf die fremdfinanzierten, ursprünglichen Anschaffungskosten der GmbH von 400.000 DM (204.516,75 €) ein Betrag von 199.403,83 € auf einen immateriellen Praxiswert entfallen. Damit hätten dem damaligen immateriellen Wert Verbindlichkeiten gegenübergestanden, die nach sachverständiger Schätzung zu einem Eigenkapital in Höhe des damals gezeichneten Kapitals geführt hätten. Nach § 255 Abs. 4 HGB (in der bis zum 28. Mai 2009 geltenden Fassung) sei der finanziert erworbene Firmenwert entweder in jedem der Folgejahre zu mindestens einem Viertel oder planmäßig über seine voraussichtliche Nutzungsdauer zu verteilen. Die sich daraus ergebenden Abschreibungen würden aus betriebswirtschaftlichen Gründen ertragsmindernder Aufwand der Gesellschaft. Infolge der schlechten Ertragslage der GmbH seien die Abschreibungen aber nicht in voller Höhe verdient worden, was zu einer nachhaltigen Verlustsituation mit dem in Rede stehenden Betrag geführt habe. Dieser Einschätzung werde mangels besserer Sachkunde des Berufungsgerichts gefolgt. Der Einwand des Klägers, bei Abzug des sich dadurch ergebenden negativen Substanzwerts sowie der zusätzlichen Berücksichtigung des unbefriedigenden Ertragswerts beim Umsatzmultiplikator erfolge eine unzulässige Doppelbelastung, betreffe das vorliegend nicht zugrunde gelegte modifizierte Umsatzwertverfahren.

14 Von dem festgestellten Ertragswert sei die Steuer abzuziehen, die für den Fall der Veräußerung der Praxis anfalle. Der Streit der Parteien darüber, ob der volle oder der ermäßigte Steuersatz anzusetzen sei, sei zugunsten des vollen Steuersatzes zu entscheiden. Die Privilegierung durch den ermäßigten Steuersatz setze nach der am Endstichtag geltenden finanzrechtlichen Lage (§ 18 Abs. 3 iVm § 16 Abs. 2 bis 4, § 34 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 EStG) unumstritten voraus, dass die Beklagte einen Verkauf erst nach dem 55. Lebensjahr vornehme und darüber hinaus nicht binnen kurzer Zeit in nicht nur geringfügigem Umfang wieder als Steuerberaterin in derselben Region arbeite. Die Möglichkeit, dass es im vorliegenden Fall zu den Voraussetzungen für eine Privilegierung komme, erscheine zu fern liegend, um darauf eine entsprechende Annahme stützen zu können. Zum maßgeblichen Zeitpunkt des Endstichtags sei die 1952 geborene Beklagte erst 51 Jahre alt gewesen. Ein Praxis- bzw. Anteilsverkauf zum Endstichtag hätte deshalb eine steuerliche Privilegierung schon mangels des Fehlens der Altersvoraussetzung nicht ausgelöst. Hinsichtlich der Zeit nach Vollendung des 55. Lebensjahres der Beklagten stehe dem weiteren Erfordernis – zeitweilige Einstellung der freiberuflichen Tätigkeit in dem bisherigen örtlichen Wirkungskreis – entgegen, dass sie auf die Erhaltung ihrer Einkommensquellen nicht nur für ihren eigenen Unterhalt angewiesen bleibe, sondern weil sie außerdem den Unterhalt für den gemeinsamen Sohn B. sowie nahehelichen Unterhalt für den Kläger aufzubringen habe. Die auf den Ertragswert der Einzelpraxis zum Endstichtag anfallende reguläre Steuer habe der Sachverständige mit 144.800 € berechnet, die vom Endvermögen der Beklagten abzusetzen seien. Auf eine Veräußerung des daneben relativ geringwertigen GmbH-Anteils falle keine weitere Steuer an.

15 B. Diese Ausführungen halten der rechtlichen Nachprüfung im Ergebnis stand.

16 I. Ob dem Kläger nach § 1378 Abs. 1 BGB ein Zugewinnausgleichsanspruch zusteht, hängt davon ab, mit welchen Werten die noch streitigen Positionen – Steuerberaterpraxis und GmbH-Anteil – im Endvermögen der Beklagten anzusetzen sind.

17 1. Die Revision beanstandet ohne Erfolg, dass das Berufungsgericht der Wertermittlung der Steuerberaterpraxis die – modifizierte – Ertragswertmethode zugrunde gelegt hat (vgl. auch Senatsurteil vom 9. Februar 2011 – XII ZR 40/09 – FamRZ 2011, 622 [= GuT 2011, 52] Rn. 17 ff. m. Anm. Koch FamRZ 2011, 627 f. und Barth FamRZ 2011, 705 f.).

18 a) Das Berufungsgericht hat seine Beurteilung im Ansatz auf das vom Amtsgericht eingeholte Gutachten des Sachver-

ständigen C. gestützt, das mehrfach schriftlich und mündlich ergänzt worden ist. Der Sachverständige hat zur Ermittlung des ideellen Werts der Praxis in erster Linie das Umsatzwertverfahren herangezogen. Er hat zunächst den nachhaltig erzielbaren zukünftigen Jahresumsatz als modifizierte Bemessungsgrundlage ermittelt. Hierfür hat er auf die Umsatzentwicklung der Jahre 1999 bis 2003 abgestellt, das schlechteste sowie das beste Ergebnis außer Betracht gelassen und eine weitere Korrektur wegen personengebundener Mandate vorgenommen. Sodann hat er unter Berücksichtigung von branchenüblichen Wertmaßstäben, wie Nachhaltigkeit der Mandatsstrukturen, Personalständen und Ertragskraft, den Prozentsatz bestimmt, der – multipliziert mit dem Umsatz – den ideellen Praxiswert ergibt. Auf diese Weise hat er einen Wert von rund 392.800 € (357.100 € × 110%) ermittelt, von dem er einen negativen Substanzwert von 400 € abgezogen hat, so dass 392.400 € verbleiben.

19 Ergänzend hat der Sachverständige eine Wertbestimmung nach der modifizierten Ertragswertmethode vorgenommen. Insofern hat er folgende Berechnung durchgeführt:

	1999	2001	2002
Jahresüberschuss	130.800 €	134.700 €	139.800 €
abzüglich kalkulatorischer Unternehmerlohn	61.000 €	61.000 €	58.200 €
zuzüglich Korrektur des Finanzergebnisses (Zinsaufwendungen)	3.700 €	2.700 €	2.600 €
bereinigtes Gesamtergebnis	73.500 €	76.400 €	84.200 €

20 Das durchschnittliche bereinigte Gesamtergebnis von gerundet 78.000 € ist mit einem Barwertfaktor von 4,5270 (Kapitalisierungszeitraum: sechs Jahre; Kapitalisierungszinssatz: 8,7%) multipliziert und so ein Ertragswert von 353.100 € errechnet worden.

21 b) Das Berufungsgericht hat die Auffassung vertreten, das Umsatzwertverfahren als die eigentlich marktgerechteste Methode könne im vorliegenden Fall nicht herangezogen werden, weil es nicht – wie erforderlich – den Abzug eines Unternehmerlohns vorsehe. Hierzu eigne sich, wie auch der Sachverständige bestätigt habe, die von diesem bereits flankierend herangezogene modifizierte Ertragswertmethode.

22 Demgegenüber rügt die Revision: Das Umsatzwertverfahren werde von der Bundessteuerberaterkammer seit Jahren für die Bewertung von Steuerberaterkanzleien empfohlen; zugleich gehe die Empfehlung dahin, das Bewertungsergebnis anhand des modifizierten Ertragswertverfahrens auf seine Angemessenheit zu überprüfen. Das Berufungsgericht habe diese Methode gleichwohl mit unzutreffender Begründung verworfen. Tatsächlich erlaube auch das Umsatzwertverfahren, gebotene Korrekturen vorzunehmen.

23 Diese Angriffe stellen den Bestand des angefochtenen Urteils nicht in Frage.

24 aa) Für die Bewertung des Endvermögens nach § 1376 Abs. 2 BGB ist der objektive (Verkehrs-)Wert der Vermögensgegenstände maßgebend. Ziel der Wertermittlung ist es deshalb, die Praxis der Beklagten mit ihrem „vollen, wirklichen“ Wert anzusetzen. Grundsätze darüber, nach welcher Methode das zu geschehen hat, enthält das Gesetz nicht. Die sachverhaltsspezifische Auswahl aus der Vielzahl der zur Verfügung stehenden Methoden (vgl. die Zusammenstellungen von Schröder Bewertungen im Zugewinnausgleich 4. Aufl. Rn. 67 ff. und Haußleiter/Schulz Vermögensauseinandersetzung bei Trennung und Scheidung 5. Aufl. Rn. 116 ff.) und deren Anwendung ist Aufgabe des – sachverständig beratenden – Tatrichters (vgl. etwa Senatsurteil BGHZ 175, 207 = FamRZ 2008, 761 Rn. 18 mwN). Seine Entscheidung kann vom Revisionsgericht nur daraufhin überprüft werden, ob sie gegen Denkgesetze und Er-

fahrungssätze verstößt oder sonst auf rechtsfehlerhaften Erwägungen beruht (st. Rechtsprechung, vgl. etwa Senatsurteile vom 9. Februar 2011 – XII ZR 40/09 – FamRZ 2011, 622 [= GuT 2011, 52] Rn. 16 und vom 8. September 2004 – XII ZR 194/01 – FamRZ 2005, 99, 100). Das ist nicht der Fall.

25 bb) Wie die Revision zutreffend ausführt, handelt es sich bei dem Umsatzwertverfahren um eine Bruttomethode, die an sich den Abzug von Kosten nicht vorsieht. Allerdings sind Wertkorrekturen, wie sie der Sachverständige C. auch im vorliegenden Fall für angemessen gehalten hat, nicht ausgeschlossen. Sie können etwa in einer Ausgliederung von Umsatzteilen bestehen, die rein personengebunden und deshalb nicht auf einen Nachfolger übertragbar oder aus anderen Gründen in Zukunft nicht mehr zu erwarten sind. Mit Rücksicht hierauf hat der Sachverständige wegen personengebundener Mandate von dem ermittelten durchschnittlichen Umsatzwert einen Betrag von 25.000 € in Abzug gebracht. Darüber hinaus wird regelmäßig die Ermittlung regionaler, unternehmensspezifischer und marktmäßiger Besonderheiten für erforderlich gehalten (vgl. Barthel DB 1996, 149, 161). Die Annahme des Berufungsgerichts, das Umsatzwertverfahren erlaube es methodisch nicht, einen Unternehmerlohn abzusetzen, ist damit nicht zu vereinbaren (vgl. auch die von der Bundesärztekammer herausgegebenen Hinweise zur Bewertung von Arztpraxen, abgedruckt bei Schröder Bewertungen im Zugewinnausgleich Rn. 175 unter D).

26 cc) Gleichwohl ist die Auswahl der Bewertungsmethode revisionsrechtlich nicht zu beanstanden. Der Senat hat es für die Bewertung der Praxis eines Freiberuflers für sachgerecht erachtet, wenn eine Bewertungsmethode herangezogen worden ist, die von einer zuständigen Standesorganisation empfohlen und verbreitet angewendet wird (Senatsurteil BGHZ 175, 207 = FamRZ 2008, 761 Rn. 19 mwN). Diese Voraussetzungen liegen in Bezug auf das Ertragswertverfahren vor.

27 In den aktuellen Hinweisen der Bundessteuerberaterkammer für die Ermittlung des Wertes einer Steuerberaterpraxis (Stand: 30. Juni 2010) wird deutlicher als in den am 25. Januar 2007 beschlossenen Hinweisen auf die unterschiedlichen Bewertungsanlässe eingegangen und ausgeführt, dass die zu ermittelnden Werte in Abhängigkeit von dem mit der Bewertung verfolgten Zweck zu sehen seien. In erster Linie würden Entscheidungswerte ermittelt, etwa Preisobergrenzen für einen potentiellen Erwerber oder Untergrenzen für einen Veräußerer. Insofern finde das Umsatzwertverfahren als Praktikerverfahren insbesondere bei der Praxisübertragung unter Lebenden Anwendung. Ziel sei dabei nicht die Ermittlung eines konkreten, richtigen Wertes, sondern einer Verhandlungsbasis für den zwischen den Vertragspartnern auszuhandelnden Kaufpreis. Das Ergebnis beruhe immer auf den im Verlauf der Bewertung getroffenen Annahmen, die im Fall einer Veräußerung von dem Praxisinhaber beeinflusst werden könnten. Im Fall der Wertermittlung für Zwecke des Zugewinnausgleichs gehe es dagegen nicht um eine Verhandlungslösung, sondern um die Ermittlung eines objektivierte/ausgleichenden Praxiswerts. Diese Zielsetzung erfordere in der Regel eine Objektivierbarkeit des Unternehmenswertes. Das Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) habe einen Standard für die Durchführung von Unternehmensbewertungen erarbeitet (IDW S1), dem das Ertragswertverfahren zugrunde liege und der für Wirtschaftsprüfer verbindlich sei, wenn ein objektiver Wert ermittelt werden solle (Nr. 1 a) und b) der Hinweise).

28 Damit verweisen die Hinweise der Bundessteuerberaterkammer inzwischen für Fälle, in denen nicht die Schaffung einer Verhandlungsbasis angestrebt wird, auf den IDW Standard S1, nach dem der Unternehmenswert grundsätzlich als Zukunftserfolgswert ermittelt wird und als gängige Wertermittlungsmethode das Ertragswertverfahren genannt wird (IDW S1 Rn. 7). Auch sonst wird verbreitet die Auffassung vertreten, eine Wertermittlung nach einem Umsatzwertverfahren sei zu ungenau und könne nur Anhaltspunkte für Plausibilitätsüberlegungen bieten (vgl. IDW S1 idF 2008 Rn. 143; zur Kritik an der Wertermittlung nach dem Umsatzwertverfahren: Michalski/

Zeidler FamRZ 1997, 397, 400; Kuckenburger FPR 2009, 290, 292; Dauner-Lieb FuR 2009, 209, 215; Olbrich/Olbrich Der Betrieb 2008, 1483, 1485; Piltz Die Unternehmensbewertung in der Rechtsprechung 3. Aufl. S. 249 f.; OLG Hamm OLGR 2009, 540 juris Rn. 26 ff.). Der Sachverständige C. hat bei der Erläuterung seines Gutachtens in der mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht das modifizierte Ertragswertverfahren ebenfalls als die bessere, weil genauere Wertermittlungsmethode bezeichnet. Mit Rücksicht darauf ist es nicht rechtsfehlerhaft, dass das Berufungsgericht der Wertermittlung diese Methode zugrunde gelegt hat. Vielmehr ist das modifizierte Ertragswertverfahren für die Bewertung freiberuflicher Praxen im Zugewinnausgleich generell vorzugswürdig.

29 2. a) Der ideelle Wert einer solchen Praxis gründet sich auf immaterielle Faktoren wie Mitarbeiterstamm, günstigen Standort, Art und Zusammensetzung der Mandanten, Konkurrenzsituation und ähnliche Faktoren, die regelmäßig auf einen Nachfolger übertragbar sind, aber auch auf Faktoren wie Ruf und Ansehen des Praxisinhabers, die mit dessen Person verknüpft und deshalb grundsätzlich nicht übertragbar sind. Für die Vermögensbewertung im Rahmen des Zugewinnausgleichs wird der übertragbare Teil des ideellen Werts (Goodwill) nur dann zutreffend ermittelt, wenn von dem zunächst festgestellten durchschnittlichen Jahresüberschuss nicht ein pauschaler Unternehmerlohn, sondern der den individuellen Verhältnissen entsprechende Unternehmerlohn in Abzug gebracht wird. Nur auf diese Weise wird der auf den derzeitigen Praxisinhaber bezogene Wert eliminiert, der auf dessen Arbeit, persönlichen Fähigkeiten und Leistungen beruht und auf einen Übernehmer nicht übertragbar ist (Senatsurteile vom 9. Februar 2011 – XII ZR 40/09 – FamRZ 2011, 622 [= GuT 2011, 52] Rn. 25, 28 und BGHZ 175, 207 = FamRZ 2008, 761 Rn. 23; vgl. auch Senatsurteil vom 25. November 1998 – XII ZR 84/97 – FamRZ 1999, 361, 364). Davon ist das Berufungsgericht auch ausgegangen.

30 b) Die Revision hält demgegenüber im vorliegenden Fall den Abzug eines individuellen bemessenen Unternehmerlohns nicht für gerechtfertigt. Sie vertritt die Auffassung, eine solche Verfahrensweise sei – um eine doppelte Teilhabe des Ausgleichsberechtigten, einerseits im Wege des Unterhalts, andererseits über den Zugewinnausgleich zu vermeiden –, nur dann erforderlich, wenn das aus der subjektiven Leistung des Praxisinhabers resultierende Einkommen entsprechend den ehelichen Lebensverhältnissen für den Unterhalt eingesetzt werden müsse. An einer solchen Teilhabe fehle es hier, weil der nach § 1573 Abs. 2 BGB unterhaltsberechtigter Kläger sich fiktive Erwerbseinkünfte von 1000 € monatlich anrechnen lassen müsse und sein Unterhalt in Anwendung des § 1579 Nr. 7 BGB auf die Hälfte des sich rechnerisch ergebenden Betrags herabgesetzt worden sei. Das habe im Ergebnis zur Folge, dass der Kläger nur 1/3 des Unterhalts beziehe, den er bei voller Partizipation an dem die ehelichen Lebensverhältnisse prägenden Einkommen erhalten würde. Das Berufungsgericht habe deshalb den von dem Sachverständigen berücksichtigten kalkulatorischen Unternehmerlohn nicht durch einen individuell bemessenen Unternehmerlohn ersetzen dürfen.

31 Auch mit dieser Rüge dringt die Revision nicht durch.

32 c) Die Notwendigkeit, einen um den konkret angemessenen Unternehmerlohn bereinigten Wert des Goodwill im Endvermögen des Praxisinhabers zu berücksichtigen, hängt nicht von einer Konkurrenz von Zugewinnausgleichs- und Unterhaltsanspruch im Einzelfall ab, sondern besteht generell. Bei der Ermittlung des Goodwill eines Unternehmens oder einer freiberuflichen Praxis ist jeweils darauf bedacht zu nehmen, dass nur die übertragbaren Bestandteile bewertet werden. Dazu gehört der auf die persönliche Leistung des Inhabers entfallende Teil des Ertragswerts nicht (vgl. BGHZ 175, 207 = FamRZ 2008, 761 Rn. 18).

33 3. a) Im Rahmen der Ermittlung des danach einzubeziehenden individuellen Unternehmerlohns hat das Berufungsgericht die Auffassung vertreten, dieser könne nicht in Höhe des unterhaltsrechtlich zugrunde gelegten Nettoeinkommens der

Beklagten angenommen werden, weil andernfalls der Goodwill praktisch bereits abgeschöpft werde. Auch die erfolgten Privatentnahmen seien nicht aussagekräftig, da sie keine Rückschlüsse auf die Bewertung der Leistung des Inhabers erlaubten. Nachdem die Parteien keine anderweitigen Ansätze vermittelt hätten, sei es angezeigt, in einem ersten Schritt auf den Bruttolohn für einen angestellten Steuerberater mit zehnjähriger Berufserfahrung abzustellen. Dieser Bruttolohn sei sodann um die Arbeitgeberbeiträge zur Sozialversicherung und eine „Chefzulage“ von 15% aufzustocken, um der leitenden Funktion der Beklagten und ihren Leistungen Rechnung zu tragen. Unter Beachtung der Bruttobemessungsgrenzen für die Sozialversicherung bei der Aufstockung auf die vollen Beiträge ergebe sich anstelle der vom Sachverständigen berücksichtigten Beträge von 61.000 € (für 1999 und 2001) und von 58.200 € (für 2002) ein individueller Unternehmerlohn von 81.537,67 € (für 1999), 81.506,36 € (für 2001) und von 78.418,50 € (für 2002). Nach dessen Abzug von den jeweiligen Jahresüberschüssen verbleibe ein durchschnittlicher jährlicher Überschuss von 57.612,49 €.

34 b) Mit welchem Betrag der individuelle kalkulatorische Unternehmerlohn zu bemessen ist, obliegt der – sachverständig beratenden – tatrichterlichen Beurteilung des Einzelfalls. Das gewonnene Ergebnis ist revisionsrechtlich jedoch darauf zu überprüfen, ob es den anzuwendenden Rechtsgrundsätzen Rechnung trägt und angemessen ist. Das ist hier im Wesentlichen der Fall.

35 aa) Rechtlich unbedenklich ist die Erwägung des Berufungsgerichts, der individuelle Unternehmerlohn könne nicht mit dem unterhaltsrechtlich berücksichtigten Gewinn der Beklagten aus der Steuerberaterpraxis oder den Privatentnahmen bemessen werden. Zwar drückt sich die Tätigkeitsvergütung auch im Gewinn aus, der zugleich das unternehmerische Risiko und die Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals abgibt (so auch Kuckenburger FuR 2008, 270, 271). Dass der Gewinn grundsätzlich nicht maßgebend sein kann, folgt aber bereits daraus, dass er nicht allein auf die Leistungen der Beklagten selbst zurückgeht, sondern auch von ihren Mitarbeitern erwirtschaftet wird. Nach den vom Berufungsgericht in Bezug genommenen Feststellungen des Sachverständigen C. entfällt auf den Tätigkeitsbereich „Buchhaltungsarbeiten sowie Lohn- und Gehaltsbuchführung“, in dem jedenfalls auch Mitarbeiter eingesetzt werden, ein Anteil von 43%, während für Jahresabschlüsse und Steuererklärungen 37% bzw. 15% (sowie 5% für weitere Leistungen) aufgeführt werden. Bezüglich der aus der Tätigkeit von Angestellten resultierenden Teile des Gewinns handelt es sich aber um Erträge aus der Praxis, die deren Wert beeinflussen und deshalb güterrechtlich auszugleichen sind.

36 Getätigte Privatentnahmen vermögen aus demselben Grund wie Gewinne keinen Aufschluss über den Betrag zu geben, der als individueller Unternehmerlohn gerechtfertigt ist. Abgesehen davon kann insofern auch nicht ausgeschlossen werden, dass Überentnahmen erfolgt sind, die sich zulasten des Praxiswerts auswirken würden. Aus dem Vorstehenden folgt zugleich, dass der Unternehmerlohn ebenso wenig aus dem als unterhaltsrechtlich relevant angesehenen Einkommen des Praxisinhabers hergeleitet werden kann (vgl. hierzu auch OLG Hamm OLGR 2009, 540 juris Rn. 58; Kuckenburger FuR 2008, 270, 271; aA Weinreich FuR 2008, 321, 323).

37 bb) Keine rechtlichen Bedenken bestehen auch gegen den Ausgangspunkt des Berufungsgerichts, zunächst auf den von dem Sachverständigen C. ermittelten Bruttolohn für einen angestellten Steuerberater mit zehnjähriger Berufserfahrung abzustellen und diesen Betrag sodann zu individualisieren.

38 (1) § 202 Abs. 1 Nr. 2 d Bewertungsgesetz (BewG) sieht vor, die Höhe des Unternehmerlohns nach der Vergütung zu bestimmen, die eine nicht beteiligte Geschäftsführung erhalten würde. Eine entsprechende Aussage findet sich in den Grundsätzen zur Durchführung von Unternehmensbewertungen IDW S1 idF 2008 (Rn. 40). Nach den Hinweisen der Bundessteuerberaterkammer kann der Unternehmerlohn eines selbständigen Steuerberaters nicht lediglich in Höhe des Gehalts eines angestellten Steuerberaters angesetzt werden, weil dies der höheren un-

ternehmerischen Verantwortung des selbständig Tätigen nicht gerecht werden würde. Ein bloßer Rückgriff auf existierende Gehaltsumfragen greife deshalb für Zwecke der Bewertung zu kurz. Im Vergleich zu den Löhnen angestellter Steuerberater müssten für Praxisinhaber vielmehr Zuschläge für die längere Arbeitszeit und das unternehmerische Risiko kalkuliert werden. Zu bedenken sei weiterhin, dass der selbständig Tätige die Kosten für seine soziale Absicherung vollständig selbst tragen müsse. Außerdem seien ggf. Zuschläge für vorhandene Spezialkenntnisse zu berücksichtigen. Neben diesen individuellen Aspekten seien auch die regionalen Gegebenheiten und die Umsatzgröße der Praxis zu beachten (Nr. 4 b der Hinweise, Stand: 30. Juni 2010).

39 (2) Die genannten Kriterien erscheinen sachgerecht, um den individuellen kalkulatorischen Unternehmerlohn zu ermitteln. Sie bauen zutreffend auf dem Ausgangswert des Gehalts eines erfahrenen Steuerberaters auf, berücksichtigen die Notwendigkeit der aus dem Einkommen zu bestreitenden Kosten der sozialen Absicherung und sehen weiter vor, dass das konkrete Anforderungsprofil in die Beurteilung einfließt. In diesem Zusammenhang ist neben der Einbeziehung des unternehmerischen Risikos etwa Raum, der vorhandenen Leistungsbereitschaft, dem zeitlichen Arbeitseinsatz und etwaigen Spezialkenntnissen Rechnung zu tragen (vgl. auch Kuckenburger FuR 2008, 270, 272; Knief DStR 2008, 1895, 1896 f.).

40 (3) Danach ist es rechtlich nicht zu beanstanden, dass das Berufungsgericht der Ermittlung des Unternehmerlohns zunächst Jahresbeträge von 61.000 € (für 1999 und 2001) sowie von 58.200 € (für 2002) zugrunde gelegt hat. Die Beträge beruhen auf den Angaben des Sachverständigen C., der die Gehaltsumfrage des Steuerberaterverbandes D. für einen Steuerberater mit mehr als zehn Jahren Berufserfahrung einbezogen hat, so dass auch die regionalen Gegebenheiten berücksichtigt worden sind. Die genannten Bruttobezüge hat das Berufungsgericht unter Beachtung der Bruttobemessungsgrenzen auf die vollen Sozialversicherungsbeiträge aufgestockt. In einem abschließenden Schritt hat es eine „Chefzulage“ von 15% dieses Betrages addiert.

41 (4) Bei dieser Vorgehensweise sind Aufwendungen für die soziale Absicherung indes nur im Rahmen der Beitragsbemessungsgrenze berücksichtigt, die in den in die Bewertung einbezogenen Jahren nach den Angaben des Sachverständigen unter den zugrunde gelegten Bruttojahresgehältern liegt. Das setzt sich bei der „Chefzulage“ von 15% fort, die auf das Bruttojahresgehalt einschließlich der vollen Sozialversicherungsbeiträge bezogen ist. Einem Selbständigen ist nach der Rechtsprechung des Senats aber zuzubilligen, etwa 20% seines Bruttoeinkommens für seine primäre Altersversorgung einzusetzen (vgl. Senatsurteile vom 19. Februar 2003 – XII ZR 67/00 – FamRZ 2003, 860, 863 und vom 23. November 2005 – XII ZR 51/03 – FamRZ 2006, 387, 389). Darüber hinaus kann ein Betrag von bis zu 4% des Bruttoeinkommens für eine zusätzliche Altersversorgung aufgewandt werden (Senatsurteil vom 11. Mai 2005 – XII ZR 211/02 – FamRZ 2005, 1817, 1821; vom 22. November 2006 – XII ZR 24/04 – FamRZ 2007, 193 f. und vom 28. Februar 2007 – XII ZR 37/05 – FamRZ 2007, 793 Rn. 27). Weitere Kosten einer angemessenen sozialen Absicherung hätten allerdings einen höheren individuellen kalkulatorischen Unternehmerlohn und damit einen geringeren Ertragswert der Praxis zur Folge. Das Berufungsurteil beschwert den Kläger deshalb in diesem Punkt nicht.

42 (5) Dass das Berufungsgericht von einer Einbeziehung weiterer Besonderheiten durch Zu- oder Abschläge abgesehen hat, begegnet keinen rechtlichen Bedenken. Nach den getroffenen und im Revisionsverfahren unbeanstandet gebliebenen Feststellungen haben die Parteien keine geeigneten anderweitigen Ansätze hierfür aufgezeigt.

43 (6) Damit ist die Ermittlung des individuellen Unternehmerlohns insgesamt nicht zum Nachteil des Klägers zu beanstanden. Sie geht zutreffend von dem Gehalt eines erfahrenen Steuerberaters aus, berücksichtigt die unternehmerische Ver-

antwortung des selbständig Tätigen durch einen Zuschlag und bezieht die regionalen Gegebenheiten ein. Darüber hinaus kann im Einzelfall vorliegenden Besonderheiten (Leistungsbereitschaft, zeitlicher Arbeitseinsatz, Spezialkenntnisse) Rechnung zu tragen sein, für die hier keine Anhaltspunkte bestehen. Zusätzlich sind die Kosten einer angemessenen sozialen Absicherung (Altersversorgung, Kranken- und Pflegeversicherung) ohne Berücksichtigung der Bruttobemessungsgrundlage in Ansatz zu bringen. Dass hier insofern ein zu geringer Betrag in die Berechnung eingeflossen ist, wirkt sich indessen zugunsten des Klägers aus.

44 II. Von dem festgestellten Ertragswert der Praxis hat das Berufungsgericht die Steuern abgezogen, die für den Fall der Veräußerung anfielen. Bei Veräußerung des daneben relativ geringwertigen GmbH-Anteils seien nach den unangegriffenen Feststellungen des Sachverständigen keine weiteren Steuern zu entrichten.

45 1. Dagegen wendet die Revision ein: Für Fälle einer Bewertung nach Liquidationswerten könne es zwar angehen, eine latente Steuerlast wertmindernd zu berücksichtigen, weil die Beendigung des Unternehmens zu beurteilen sei, die zwingend mit der Aufdeckung stiller Reserven einhergehe. Für den hier vorliegenden Fall einer Fortführung des Unternehmens liege dies jedoch nicht auf der Hand. Ob und wann stille Reserven zur Aufdeckung kämen, sei völlig offen. Die Beklagte führe eine überdurchschnittlich erfolgreiche Praxis; sie habe nicht vorgezogen, ihren Beruf in absehbarer Zeit aufgeben zu wollen. Vor diesem Hintergrund sei unter Beachtung der stichtagsbezogenen Beurteilung im Zugewinnausgleich der Abzug latenter – rein fiktiver – Ertragssteuern nicht gerechtfertigt.

46 2. Auch damit dringt die Revision nicht durch. Das Berufungsgericht hat die latente Ertragssteuer zu Recht und in zutreffender Höhe von dem festgestellten Wert der Praxis in Abzug gebracht.

47 a) In der Rechtsprechung des Senats ist anerkannt, dass bei der stichtagsbezogenen Bewertung im Zugewinnausgleich eine latente Steuerlast wertmindernd ins Gewicht fällt. Dies gilt nicht nur in Fällen, in denen eine Veräußerung tatsächlich beabsichtigt ist, vielmehr handelt es sich um eine Konsequenz der Bewertungsmethode. Soweit der Wert danach ermittelt wird, was bei einer Veräußerung zu erzielen wäre, darf nicht außer Betracht bleiben, dass wegen der damit verbundenen Auflösung der stillen Reserven dem Verkäufer wirtschaftlich nur der um die fraglichen Steuern verminderte Erlös verbleibt. Insoweit geht es um unvermeidbare Veräußerungskosten (Senatsurteile vom 9. Februar 2011 – XII ZR 40/09 – FamRZ 2011, 622 [= GuT 2011, 52] Rn. 29 ff. und vom 24. Oktober 1990 – XII ZR 101/89 – FamRZ 1991, 43, 48 und vom 8. September 2004 – XII ZR 194/01 – FamRZ 2005, 99, 101).

48 b) Diese Rechtsprechung hat vereinzelt Kritik erfahren. Dabei ist insbesondere darauf hingewiesen worden, dass eine noch nicht entstandene Steuerschuld wertmindernd in Abzug gebracht werde, obwohl eine solche nicht berücksichtigt werden könne (Hoppenz FamRZ 2006, 449, 450; Gernhuber NJW 1991, 2238, 2242; Tiedtke FamRZ 1990, 1188, 1193 f.; Schröder Bewertungen im Zugewinnausgleich 4. Aufl. Rn. 74; vgl. auch Piltz aaO S. 156 f.). Darüber hinaus ist beanstandet worden, dass bei der Bewertung anderer Vermögensgegenstände, etwa Grundstücken, die innerhalb der Spekulationsfrist veräußert werden, oder bei Lebensversicherungen eine latente Steuerpflicht nicht berücksichtigt werde, was aus Gründen der Gleichbehandlung nicht gerechtfertigt sei (Kogel NJW 2007, 556, 558 ff.; Haußleiter NJW-Spezial 2008, 164, 165; Hoppenz FamRZ 2006, 449, 450 f.).

49 c) Der Senat hält daran fest, dass eine latente Steuerlast ungeachtet einer bestehenden Veräußerungsabsicht als Konsequenz der Bewertungsmethode wertmindernd in Ansatz zu bringen ist. Die Bewertung einer freiberuflichen Praxis im Zugewinnausgleich erfolgt stichtagsbezogen und demgemäß losgelöst von einer beabsichtigten Veräußerung. Maßgebend ist, dass der am Stichtag vorhandene Wert und die damit verbun-

dene Nutzungsmöglichkeit dem Inhaber zur Verfügung stehen. Die Nutzungsmöglichkeit bestimmt aber auch den Vermögenswert, vorausgesetzt, Praxen der entsprechenden Art werden in nennenswertem Umfang veräußert (Senatsurteil BGHZ 175, 207 = FamRZ 2008, 761 Rn. 20; BGH Urteil vom 13. Oktober 1976 – IV ZR 104/74 – FamRZ 1977, 38, 40). Ziel der Bewertung ist es deshalb, einen Wert der freiberuflichen Praxis zu ermitteln, der im Fall einer Veräußerung auf dem Markt erzielt werden könnte. Insofern folgt die Berücksichtigung latenter Ertragsteuern aus der Prämisse der Verwertbarkeit. Abgesehen davon darf nicht außer Betracht bleiben, dass wegen der mit einer Veräußerung verbundenen Auflösung der stillen Reserven dem Verkäufer wirtschaftlich nur der um die Steuern geschälerte Erlös verbleibt. Deshalb ist der in der Senatsrechtsprechung angeführte Gesichtspunkt der unvermeidbaren Veräußerungskosten gerechtfertigt.

50 Aus Gründen der Gleichbehandlung dürfte es allerdings geboten sein, eine latente Steuerlast auch bei der Bewertung anderer Vermögensgegenstände (etwa bei Grundstücken, Wertpapieren oder Lebensversicherungen) dann zu berücksichtigen, wenn deren Veräußerung – bezogen auf die Verhältnisse am Stichtag und ungeachtet einer bestehenden Veräußerungsabsicht – eine Steuerpflicht auslösen würde. Denn eine Bewertung, die auf den am Markt erzielbaren Preis abstellt, hat die mit einer Veräußerung zwangsläufig verbundene steuerliche Belastung wertmindernd einzubeziehen.

51 d) Auch hinsichtlich der Höhe der in Abzug gebrachten latenten Ertragsteuern ist die angefochtene Entscheidung nicht zu beanstanden. Das Berufungsgericht hat hier zu Recht den vollen und nicht einen ermäßigten Steuersatz in seine Berechnung eingestellt.

52 aa) Ausgehend von dem im Zugewinnausgleich geltenden Stichtagsprinzip muss auch die bei einer Veräußerung anfallende Steuer nach den tatsächlichen und rechtlichen Verhältnissen bemessen werden, die am Stichtag vorlagen. Eine Wertbestimmung, die sich nicht hieran ausrichten würde, könnte nicht für sich in Anspruch nehmen, den zugewinnausgleichsrechtlich maßgebenden Wert widerzuspiegeln. Der Senat hat es allerdings aus Gründen der Zweckmäßigkeit und Praktikabilität nicht für rechtsfehlerhaft gehalten, dass Ertragsteuern lediglich in Höhe des halben Steuersatzes angesetzt worden sind. Dabei ist er davon ausgegangen, dass zum Stichtag in der Regel nicht bekannt ist, wann und zu welchem Preis der betreffende Vermögensgegenstand tatsächlich veräußert werden wird (Senatsurteil vom 25. November 1998 – XII ZR 84/97 – FamRZ 1999, 361, 364 f.). An dieser Sichtweise hält der Senat nicht fest. Für eine stichtagsbezogene Wertermittlung kommt es nicht darauf an, welche Ertragsteuern bei einem künftigen Veräußerungsfall tatsächlich anfallen würden. Vielmehr ist – als Konsequenz der Bewertungsmethode – die bei unterstellter Veräußerung zum Stichtag entstehende Steuerlast maßgebend. Das erfordert eine Berücksichtigung der steuerrechtlich relevanten tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse bezogen auf diesen Zeitpunkt (vgl. auch Senatsurteil vom 9. Februar 2011 – XII ZR 40/09 – FamRZ 2011, 622 [= GuT 2011, 52] Rn. 30).

53 bb) Danach bestehen keine Bedenken gegen die in Höhe von insgesamt 144.800 € abgezogenen latenten Ertragsteuern. Nach der maßgebenden Rechtslage am Stichtag waren die Voraussetzungen eines tarifbegünstigten Veräußerungsgewinns (§ 18 Abs. 3 iVm § 16 Abs. 2 bis 4 und § 34 Abs. 1 und 2 Nr. 1 EStG) schon deshalb nicht gegeben, weil die Beklagte das 55. Lebensjahr noch nicht vollendet hatte (vgl. auch BFH BB 1995, 187 f. und NJW 2000, 1670). Deshalb war die Steuer in voller Höhe anzusetzen. Diese hat der Sachverständige C. ausgehend von dem für den Zugewinnausgleich zu berücksichtigenden Praxiswert von 260.812 € und unter Einbeziehung der Berechnungsgrundlagen des Steuerbescheides der Beklagten für das Jahr 2003 ermittelt.

54 III. 1. Den 1/2-Anteil der Beklagten an der Steuerberatungs GmbH hat das Berufungsgericht mit 7000 € bewertet. Dabei ist es von dem Wert ausgegangen, den der Sachverständige

nach der modifizierten Ertragswertmethode auf der Grundlage eines zu kapitalisierenden Ergebniswerts von 3100 € und einem Barwertfaktor von 4,5270 mit insgesamt gerundet 14.000 € ($3100 € \times 4,5270$) bestimmt hat.

55 Nach dem Umsatzwertverfahren ergibt sich dem Sachverständigengutachten zufolge ein Wert des Anteils von 9900 €. Zur Ermittlung dieses Werts hat der Sachverständige die durchschnittlichen Erlöse der Jahre 1999 bis 2003 zugrunde gelegt, das beste und das schlechteste Ergebnis außer Betracht gelassen und so eine durchschnittliche jährliche Gesamtleistung von 218.600 € errechnet. Die Zukunftserwartungen hat er unter Berücksichtigung eines Abschlags von 10% bewertet, weil sich im Betrachtungszeitraum ein insgesamt stagnierender Trend zeigte, weshalb davon ausgegangen werden könne, dass sich der zukünftig nachhaltig erzielbare Umsatz eher negativ entwickle. Danach errechnet sich ein jährlicher Umsatzwert von gerundet 196.700 €. Sodann hat der Sachverständige die positiven und die negativen Bewertungskriterien festgestellt und mit Rücksicht hierauf einen Prozentsatz von 80 für angemessen gehalten, der – multipliziert mit dem erzielbaren Umsatz – einen Wert des hälftigen Praxisanteils von gerundet 78.700 € ergibt ($196.700 € \times 80\% : 2$). Hiervon hat der Sachverständige den auf die Beklagte entfallenden Anteil am negativen Substanzwert (nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag) von 63.392,72 € ($126.785,43 € : 2$) sowie ihre ausstehende Einlage auf das gezeichnete Stammkapital (5368,56 €) in Abzug gebracht.

56 2. Gegen die Bewertung des GmbH-Anteils wendet die Revision ein: Der Kläger habe beanstanden, dass der von dem Sachverständigen berücksichtigte Fehlbetrag entgegen dessen Ausführungen nicht auf realen Verbindlichkeiten, sondern auf Abschreibungen beruhe. Die Beklagte habe selbst vorgetragen, dass die Verbindlichkeiten nur insgesamt 68.733,82 €, anteilig somit 34.366,91 €, betrügen. Dann gehe es nicht an, einen weitergehenden, nur auf Abschreibungen beruhenden Fehlbetrag zu berücksichtigen. Darüber hinaus hätte im Rahmen des Umsatzwertverfahrens beachtet werden müssen, dass dann, wenn ein wegen stagnierender Entwicklung entstandener negativer Substanzwert in Abzug gebracht werde, diese Entwicklung nicht nochmals bei der Bemessung des Multiplikators habe einbezogen werden dürfen. Dies laufe auf eine doppelte Berücksichtigung der negativen Ertragslage hinaus. Das Berufungsgericht habe den GmbH-Anteil zwar nicht nach dem Umsatzwertverfahren, sondern nach der Ertragswertmethode bewertet. Wenn aber ein Abzug des negativen Substanzwerts angesichts des bereits herangezogenen niedrigen Umsatzmultiplikators außer Betracht zu bleiben habe, ergebe sich ein Umsatzwert des Anteils von 78.700 €. Diesem stehe ein Ertragswert von nur 7000 € gegenüber. Eine derartige Differenz habe der Aufklärung bedürft, weil sie für eine unzureichende Tatsachenfeststellung spreche.

57 Diese Rügen haben keinen Erfolg.

58 a) Nicht zu beanstanden ist, dass das Berufungsgericht der Wertermittlung die Ertragswertmethode zugrunde gelegt hat. Insofern wird auf die Ausführungen zur Bewertung der Praxis der Beklagten (B I 1 b) Bezug genommen.

59 b) Das Gericht hat die tatsächlichen Grundlagen seiner Schätzung und ihrer Auswertung in objektiv nachprüfbarer Weise anzugeben (Senatsurteile vom 17. Dezember 2010 – XII ZR 170/09 – FamRZ 2011, 183 Rn. 21; vom 20. Oktober 2010 – XII ZR 53/09 – FamRZ 2010, 2059 Rn. 33 und vom 26. März 2003 – XII ZR 167/01 – NJW-RR 2003, 873, 874). Diesen Anforderungen entspricht das Berufungsurteil.

60 aa) Die vorgenommene Bewertung stützt sich auf das Gutachten des Sachverständigen C., der seine Überlegungen und Berechnungen im Einzelnen in schlüssiger und nachvollziehbarer Weise dargelegt hat. Dabei hat sich der Sachverständige auch mit der Frage auseinandergesetzt, ob sich bei unterstellter weiterer Bereinigung der ausgewiesenen Überschüsse, etwa um Abschreibungen auf den derivativen Praxiswert, ein höherer Ertragswert ergäbe. Er hat dies mit plausiblen Argumenten ver-

neint und den ermittelten Ertragswert unter Prognosegesichtspunkten auch in diesem Fall für gerechtfertigt gehalten. Gegen die Einzelheiten der Bewertung erhebt auch die Revision keine Einwendungen.

⁶¹ bb) Gegen die Richtigkeit des mit 7.000 € nach der modifizierten Ertragswertmethode ermittelten Werts des GmbH-Anteils lässt sich entgegen der Auffassung der Revision nicht anführen, dass das Umsatzwertverfahren bei zutreffender Anwendung einen deutlich höheren Wert ergäbe. Die Rügen, die die Revision gegen die Ermittlung des Umsatzwerts erhebt, sind nicht begründet.

⁶² (1) Das Berufungsgericht ist den Angaben des Sachverständigen gefolgt, der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag von 129.685,43 € beruhe nicht auf Abschreibungen, sondern auf real bestehenden Verbindlichkeiten. Das wird durch die Bilanzkennziffern zum 31. Dezember 2002 und zum 31. Dezember 2003 bestätigt, in denen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in vergleichbarer Höhe ausgewiesen sind. Der von der Revision in Bezug genommene Vortrag der Beklagten betrifft demgegenüber nur die Restanschaffungsverbindlichkeit aus dem Erwerb der Praxis, die ihren Angaben zufolge noch in Höhe von anteilig 34.366,91 € bestand. Der Gesamtbetrag dieses Darlehens (68.733,82 €) findet sich auch in den Bilanzkennziffern zum 31. Dezember 2002, und zwar als eins von insgesamt drei Darlehen. Das Vorbringen der Beklagten steht der Plausibilität der gutachtlichen Ausführungen deshalb nicht entgegen.

⁶³ (2) Der Einwand, bei Abzug des negativen Substanzwerts und der zusätzlichen Berücksichtigung des unbefriedigenden Ertrags beim Umsatzmultiplikator erfolge eine doppelte Einbeziehung der schlechten Ertragslage, ist nicht gerechtfertigt. Dem negativen Substanzwert liegen, wie bereits dargestellt, nach den getroffenen Feststellungen reale Verbindlichkeiten zugrunde, die den im Fall einer Veräußerung erzielbaren Erlös entsprechend reduzieren. Den Umsatzmultiplikator von 80% hat der Sachverständige C. dagegen im Hinblick auf die ungünstige Ertragslage der GmbH sowie die insgesamt stagnierende Umsatzentwicklung für angemessen gehalten. Gegen die Einbeziehung dieser unterschiedlichen Bewertungskriterien ist rechtlich nichts zu erinnern.

⁶⁴ (3) Damit differieren die Ergebnisse der beiden Bewertungsmethoden aber nicht wesentlich. Das Berufungsgericht konnte deshalb ohne weitere Feststellungen seiner Entscheidung den nach der modifizierten Ertragswertmethode ermittelten Wert zugrunde legen.

⁶⁵ IV. Danach steht dem Kläger kein Anspruch auf Zugewinnausgleich zu, da er unter Berücksichtigung der nicht mehr im Streit befindlichen Positionen des jeweiligen Endvermögens der Parteien einen höheren Zugewinn erzielt hat als die Beklagte.

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

**§§ 745, 2038, 2039, 2040 BGB; §§ 3, 894 ZPO;
§§ 23, 71 GVG**

**Zustimmungspflicht eines Miterben
zur Grundstücksveräußerung**

1. Die Veräußerung eines Grundstücks kann nach den Umständen des Einzelfalls auch dann eine Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung sein, wenn es der einzige werthaltige Bestandteil des Nachlasses ist.

2. Dass der Zustimmungsanspruch zur Grundstücksveräußerung der Erbengemeinschaft zusteht, hindert die klageweise Durchsetzung der Mehrheitsentscheidung durch einen einzelnen Miterben nicht.

3. Verlangt ein zu 1/2 am Grundbesitz beteiligter Miterbe von einem lediglich zu 1/24 Beteiligten die Zustimmung zur Grundstücksveräußerung, bestimmt die Erbquote des Anspruchstellers den Streitwert.

(OLG Koblenz, Versäumnisurteil vom 22. 7. 2010 – 5 U 505/10)

Zum Sachverhalt: Die Parteien gehören einer 1985 begründeten Erbengemeinschaft an, die seit dem Jahr 2008 aus sechs Personen besteht. Die Klägerin ist zu 1/2 und der Beklagte ist zu 1/24 beteiligt. Am 23. Oktober 2008 schlossen die Klägerin und zwei weitere Miterben einen notariellen Vertrag über den Verkauf und die Auflassung eines Grundstücks, das den wesentlichen Teil des Nachlasses bildet. Erwerber ist eine Kirchengemeinde; sie möchte auf dem Grundstück, das an ihr Gelände angrenzt, einen Kindergarten einrichten. Als Kaufpreis wurden 13.515 € vereinbart.

Von den nicht zum Notartermin erschienenen Miterben, die vollmachtlos vertreten wurden, verweigerte allein der Beklagte die Zustimmung. Deshalb hat ihn die Klägerin nunmehr vor dem Landgericht auf Abgabe einer Genehmigung verklagt. Nach ihrem Vorbringen ist es praktisch unmöglich, für das Grundstück einen anderen Käufer als die Kirchengemeinde zu finden.

Das Landgericht Koblenz hat die Klage als unzulässig abgewiesen, weil der Streitwert für seine Anrufung zu niedrig sei. Er richte sich nämlich nach dem anteilig auf den Beklagten entfallenden Grundstückswert.

Dagegen wendet sich die Klägerin mit der Berufung. Sie verfolgt ihr Klageverlangen weiter; hilfsweise beantragt sie die Zurückverweisung des Rechtsstreits in die erste Instanz. Sie meint, der Streitwert sei entsprechend ihrer Erbquote mit der Hälfte des vereinbarten Kaufpreises zu bemessen.

Aus den Gründen: 2. Die Berufung hat Erfolg. Die Klage ist zulässig und begründet.

a) Entgegen der Auffassung des Landgerichts übersteigt der Streitwert den gemäß §§ 23 Nr. 1, 71 Abs. 1 GVG für dessen Zuständigkeit erforderlichen Mindestbetrag, weil sich das von der Klägerin verfolgte Interesse auf mehr als 5000 € beläuft. Von daher ist gleichzeitig die für die Zulässigkeit des Rechtsmittels erforderliche Beschwer (§ 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO) erreicht (BGHR ZPO § 546 Abs. 1 Beschwer 3).

Die Klägerin fordert die Mitwirkung des Beklagten an der entgeltlichen Veräußerung eines ererbten Grundstücks ein. Auf diese Weise erstrebt sie die finanzielle Teilhabe an einem Nachlassgegenstand, dessen reale Teilung unter den Miterben nicht in Betracht kommt. Dabei verlangt sie letztlich ihre Erbquote. Auf den gesamten Veräußerungserlös des Grundstücks erhebt sie keinen Anspruch. Umgekehrt beschränkt sie sich freilich auch nicht darauf, den auf den Beklagten entfallenden Anteil zu reklamieren. Das bedeutet, dass sich der Streitwert weder aus dem vollem Grundstückswert ableitet (dahin jedoch noch BGH MDR 1962, 390; ähnlich auch BGH NJW 1972, 909, 910 und OLG Karlsruhe JurBüro 1992, 418) noch von dem Interesse abhängt, das der Rechtsverteidigung des Beklagten zugrunde liegt (so indessen KG RpfL 1962, 156; Schneider/Herget, Streitwertkommentar, 12. Aufl., Rdnr. 3858), sondern mit einem Betrag in Höhe der Hälfte des Grundstückskaufpreises zu bemessen ist, wie er der Klägerin als Miterbin zugute kommt (BGH NJW 1975, 1415, 1416; ebenso Senat, JurBüro 1991, 103; Anders/Gehle, Handbuch des Streitwerts, 2. Aufl., Erbrechtliche Streitigkeiten Rdnr. 4; Herget in Zöller, ZPO, 28. Aufl., § 3 Rdnr. 16 Erbrechtliche Ansprüche; Mümmler JurBüro 1994, 364; Roth in Stein/Jonas, ZPO, 22. Aufl., § 2 Rdnr. 21).

b) Das Verlangen der Klägerin dringt auch in der Sache durch. Die Erbengemeinschaft hat in ihrer Gesamtheit einen Anspruch darauf, dass der Beklagte dem notariellen Vertragsschluss vom 23. Oktober 2008 zustimmt und so die darin vorgesehene Grundstücksveräußerung ermöglicht, die gemäß § 2040 BGB nicht ohne sein Einverständnis vorgenommen werden kann. Diesen Anspruch darf die Klägerin nach § 2039 BGB im eigenen Namen geltend machen.

Er ergibt sich aus § 2038 Abs. 1 Satz 2 BGB, weil das streitige Grundstücksgeschäft eine Verwaltungsmaßnahme im Sinne der Vorschrift ist, die – wie die unmittelbare Beteiligung von drei Miterben am notariellen Vertragsschluss und dessen Ge-

nehmung durch zwei weitere Miterben zeigen – aufgrund einer mehrheitlichen Entscheidung durchgeführt werden soll. Es ist anerkannt, dass sich die Verwaltung eines Nachlasses nicht in dessen Sicherung, Erhaltung und Nutzung erschöpft, sondern auch die Veräußerung von Nachlassgegenständen umfasst (BGH NJW 2006, 439, 440; Gergen in MünchKommB, BGB, 5. Aufl., § 2038 Rdnr. 16). Allerdings folgt daraus nicht, dass kraft Mehrheitsbeschlusses jedwede Verfügung zulässig wäre. Veräußerungen, die eine „wesentliche Veränderung“ nach sich ziehen, sind gegen den Willen einzelner Miterben nicht möglich (§§ 2038 Abs. 2 Satz 1, 745 Abs. 3 Satz 1 BGB). Zudem ist die Mehrheitsmeinung nur dann verbindlich, wenn es um die „ordnungsgemäße“ Verwaltung des Nachlasses geht (§ 2038 Abs. 1 Satz 2 BGB). Indessen ergeben sich dieserhalb für den vorliegenden Fall keine Hindernisse.

aa) Eine „wesentliche Veränderung“ gemäß §§ 2038 Abs. 2 Satz 1, 745 Abs. 3 Satz 1 BGB setzt voraus, dass die Zweckbestimmung oder Gestalt des Nachlasses als Ganzes (BGHZ 140, 63, 66 f.) in einschneidender Weise geändert würde (BGHZ 101, 24, 28). Dafür spielt nur eine untergeordnete Rolle, ob die Zusammensetzung des Nachlasses umgestaltet werden soll. Bedeutsam ist vielmehr, ob der Substanzwert gemindert würde, weil der Gesetzeszweck dahin geht, wirtschaftliche Einbußen bis zur Teilung des Nachlasses zu vermeiden (BGH NJW 2006, 439, 441).

Eine solche Gefahr ist hier jedoch weder behauptet noch sonst ersichtlich. Es gibt keinen Anhalt dafür, dass der an die Erbengemeinschaft zu zahlende Verkaufserlös, der an die Stelle der Immobilie tritt (§ 2041 Satz 1 BGB), kein marktgerechtes Entgelt darstellen würde. Überdies prägt das streitige Grundstück – auch wenn sein Wert verglichen mit den anderen ererbten Gegenständen hoch ist – den Nachlass nicht essentiell. Es ist nicht bebaut und wird augenscheinlich nicht weiter genutzt. Daneben gibt es ein zweites unbebautes Grundstück, das sogar noch größer ist.

bb) Über den Umstand hinaus, dass die Grundstücksveräußerung nicht in das Wesen des Nachlasses eingreift, stellt sie sich auch als Akt einer „ordnungsgemäßen“ Verwaltung dar. Insoweit bedarf es einer objektiven Sicht. Entscheidend ist der Standpunkt eines vernünftig und wirtschaftlich denkenden Beurteilers (BGH NJW 2006, 439, 441). Von dessen Warte aus fällt ins Gewicht:

Für das Grundstück gibt es aufgrund der Lage und des Durchschnitts keinen anderen Kaufinteressenten als die Kirchengemeinde. Eine Eigennutzung wird nicht erwogen. Die bloße Hoffnung des Beklagten darauf, von dritter Seite einen höheren Kaufpreis zu erlangen, hat, soweit zu erkennen ist, keinen greifbaren Hintergrund. Das Grundstück ist seit 25 Jahren Nachlassgegenstand. Dass in dieser Zeit irgendwelche Früchte oder Gebrauchsvorteile hätten gezogen werden können, erschließt sich nicht. Im Hinblick darauf ist der Beklagte gehalten, die ihm abverlangte Zustimmung zu erteilen.

3. Nach alledem dringt die Berufung mit den Nebenentscheidungen aus §§ 91 Abs. 1 Satz 1, 708 Nr. 2 ZPO durch.

Mitgeteilt von RiOLG Weller, Koblenz

Zu „Gewerbemiete und Teileigentum“ (GuT) Ausgabe November/Dezember 2009 erschien die Beilage 51a zu Heft 51:

Mario H. Kraus,

Konfrontation, Kooperation, Kommunalmediation?

**Stellenwert einvernehmlicher Streitbeilegung
in städtischen Siedlungsräumen**

Einzelstücke der Beilage 51a, Umfang 134 Seiten, DIN A4, können zum Preis von 20,00 EUR inkl. 7% MwSt zzgl. Porto bei der Prewest Verlag Pressedienste Medien und Kultur GmbH, Fax 0228/470954, info@prewest.de, bezogen werden. Preis bei Mehrbezug auf Anfrage.

Art. 1 EGVVG; §§ 28, 81 VVG; § 11 VGB 88

**Versicherungsvertrag; Altvertrag;
Leistungskürzung bei grob fahrlässiger
Obliegenheitsverletzung;**

Leitungswasserschaden bei Leerstand in der Frostperiode

1. Die Sanktionsregelung bei Verletzung vertraglich vereinbarter Obliegenheiten (hier: § 11 Nr. 2 Satz 1 bis Satz 3 VGB 88) ist unwirksam, wenn der Versicherer von der Möglichkeit der Vertragsanpassung gemäß Art. 1 Abs. 3 EGVVG keinen Gebrauch gemacht hat. Der Versicherer kann deshalb bei grob fahrlässiger Verletzung vertraglicher Obliegenheiten kein Leistungskürzungsrecht gemäß § 28 Abs. 2 Satz 2 VVG geltend machen.

2. Auf die Verletzung gesetzlicher Obliegenheiten (hier: grob fahrlässige Herbeiführung des Versicherungsfalles gemäß § 81 Abs. 2 VVG) kann sich der Versicherer weiterhin berufen.

(BGH, Urteil vom 12. 10. 2011 – IV ZR 199/10)

Hinw. d. Red.: Hierzu lautet die BGH-Pressemitteilung Nr. 162/2011 vom 12. 10. 2011:

»Unterbliebene Anpassung von Allgemeinen Versicherungsbedingungen an das VVG 2008 gemäß Art. 1 Abs. 3 EGVVG führt zur Unwirksamkeit der Regelungen über die Verletzung vertraglicher Obliegenheiten

Am 1. Januar 2008 ist das neue Versicherungsvertragsgesetz vom 23. November 2007 (VVG 2008) in Kraft getreten. Der Gesetzgeber hat in Art. 1 Abs. 3 EGVVG den Versicherern für Versicherungsverhältnisse, die bis zum 1. Januar 2008 entstanden waren (Altverträge), eine bis zum 1. Januar 2009 befristete Möglichkeit eingeräumt, ihre bestehenden Allgemeinen Versicherungsbedingungen an das neue Recht anzupassen. Hierunter haben nicht alle Versicherer Gebrauch gemacht.

In einem leerstehenden Haus wurden während der Frostperiode die wasserführenden Leitungen nicht entleert. Der daraufhin eingetretene Leitungswasserschaden wurde vom Gebäudeversicherer unter anderem unter Berufung auf eine Verletzung der Obliegenheit zur regelmäßigen Kontrolle des Gebäudes und zur Entleerung aller wasserführenden Anlagen nur zur Hälfte reguliert.

Der unter anderem für das Versicherungsrecht zuständige IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass die unterbliebene Anpassung von Allgemeinen Versicherungsbedingungen in Altverträgen dazu führt, dass sich der Versicherer nicht mehr auf die Verletzung vertraglicher Obliegenheiten berufen kann, wenn sich die Klausel im Altvertrag wie gewöhnlich an der gesetzlichen Regelung des § 6 VVG a.F. orientiert (Urteil vom 12. 10. 2011 – IV ZR 199/10). Diese Regelung hat das neue Versicherungsvertragsgesetz in § 28 Abs. 2 Satz 2 VVG durch eine für den Versicherungsnehmer günstigere Regelung ersetzt (Leistungskürzung statt vollständigen Wegfalls der Leistung bei grob fahrlässiger Obliegenheitsverletzung). An der alten Gesetzeslage ausgerichtete Bestimmungen in Allgemeinen Versicherungsbedingungen widersprechen dem neuen Recht und seien deshalb unwirksam. Die hierdurch entstehende Vertragslücke für die Rechtsfolgen der Verletzung vertraglicher Obliegenheiten könne nicht geschlossen werden. § 28 Abs. 2 Satz 2 VVG enthalte kein gesetzliches Leistungskürzungsrecht, sondern setze eine vertragliche Vereinbarung voraus. Aus Entstehungsgeschichte und Gesetzessystematik des Art. 1 Abs. 3 EGVVG folge, dass der Gesetzgeber bei einer unterbliebenen Vertragsanpassung eine spätere Lückenfüllung ausschließen wollte. Mithin sei die Sanktionslosigkeit der Verletzung vertraglicher Obliegenheiten hinzunehmen. Da es sich bei Art. 1 EGVVG um eine Spezialregelung zur allgemeinen Bestimmung des § 306 Abs. 2 BGB handele, könne die Bestimmung des § 28 Abs. 2 Satz 2 VVG nicht zur Schließung der Vertragslücke herangezogen werden. Ferner lägen die Voraussetzungen einer ergänzenden Vertragsauslegung nicht vor. Dem Versicherer sei

es jedoch weiterhin möglich, sich auf eine grob fahrlässige Herbeiführung des Versicherungsfalles gemäß § 81 Abs. 2 VVG oder eine Gefahrerhöhung gemäß §§ 23 ff VVG zu berufen.

Da das Berufungsgericht die vom Versicherer geltend gemachte grob fahrlässige Herbeiführung des Versicherungsfalles gemäß § 81 Abs. 2 VVG nicht hinreichend aufgeklärt hat, wurde die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.«

§ 81 VVG

**Versicherungsvertrag;
Leistungskürzung auf Null bei grob fahrlässiger
Obliegenheitsverletzung; absolute Fahruntüchtigkeit**

Der Versicherer kann bei grob fahrlässiger Herbeiführung des Versicherungsfalles durch den Versicherungsnehmer in Ausnahmefällen die Leistung vollständig versagen (hier: Kürzung auf Null bei absoluter Fahruntüchtigkeit). Dazu bedarf es der Abwägung der Umstände des Einzelfalles.

(BGH, Urteil vom 22. 6. 2011 – IV ZR 225/10)

§ 26 EGZPO; § 3 ZPO

**Streitwert; Beschwer;
Bestehen einer Rechtsschutzversicherung;
Gewährung von Deckungsschutz**

Zu Streitwert und Beschwer der Feststellungsklage über das Bestehen einer Rechtsschutzversicherung und über die Gewährung von Deckungsschutz sowie zur Berücksichtigung weiterer angekündigter Leistungsansprüche des Versicherungsnehmers.

(nichtamtlicher Leitsatz)

(BGH, Beschluss vom 26. 10. 2011 – IV ZR 141/10)

1 **Zum Sachverhalt:** Der Kläger begehrt Feststellung, dass zwischen den Parteien ein Rechtsschutzversicherungsvertrag besteht. Die Vorinstanzen [LG/OLG Karlsruhe] haben den Streitwert unter Berücksichtigung bereits eingetretener Versicherungsfälle auf 12.000 € festgesetzt.

2 **Aus den Gründen:** 2. Die Nichtzulassungsbeschwerde ist unzulässig, weil ihr Beschwerdewert die Wertgrenze des § 26 Nr. 8 EGZPO (20.000 €) nicht übersteigt.

3 a) Beim Streit über das Bestehen einer Rechtsschutzversicherung bemisst sich die Beschwer zunächst nach dem 3,5-fachen Wert der Jahresprämie abzüglich eines Feststellungsabschlags von 20% (vgl. allgemein Senatsbeschluss vom 1. Dezember 2004 IV ZR 150/04, VersR 2005, 959). Dies ergibt hier 609,40 €.

4 b) Außerdem sind bereits angekündigte bzw. eingeklagte Rechtsschutzversicherungsfälle mit zu berücksichtigen. Der Streitwert einer Klage auf Feststellung der Gewährung von Deckungsschutz aus einer Rechtsschutzversicherung richtet sich gemäß § 3 ZPO grundsätzlich nach den voraussichtlichen durch die gerichtliche oder außergerichtliche Wahrnehmung der rechtlichen Interessen des Versicherungsnehmers entstehenden Kosten, deren Übernahme durch den Versicherer er erstrebt, ebenfalls abzüglich eines Feststellungsabschlags von 20% (Senatsbeschluss vom 8. März 2006 IV ZB 19/05, VersR 2006, 716 Rn. 5). Die Vorinstanzen haben danach aufgrund des nicht bestrittenen Vortrags des Klägers rechtsfehlerfrei den Streitwert auf insgesamt 12.000 € festgesetzt.

5 c) Eine Berücksichtigung weiterer angekündigter Leistungsansprüche des Versicherungsnehmers wie dies mit der Nichtzulassungsbeschwerde geltend gemacht wird kommt nicht in Betracht. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Berechnung und Festsetzung der Beschwer ist nach der einheitlichen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs die letzte mündliche Ver-

handlung vor dem Berufungsgericht (Senatsbeschlüsse vom 2. Mai 1990 IV ZR 294/89, r+s 1990, 275 f.; vom 3. Mai 2000 IV ZR 258/99, VersR 2000, 1430 unter 2; vom 10. Oktober 2001 IV ZR 171/01, NVersZ 2002, 21, 22; BGH, Beschlüsse vom 29. Dezember 2008 VI ZR 204/08, juris Rn. 3 und vom 27. August 2009 VII ZR 161/08, ZfBR 2010, 64 unter II 1). Davon weicht der IV. Zivilsenat entgegen der Ansicht der Beklagten auch nicht mit den Senatsentscheidungen vom 8. März 2006 (IV ZB 19/05, VersR 2006, 716) und vom 23. Juni 2004 (IV ZR 186/03, VersR 2004, 1197) ab. Die Entscheidung vom 8. März 2006 ist nicht einschlägig, weil sie die Höhe des Beschwerdewerts im Berufungsverfahren betrifft. Im Beschluss vom 23. Juni 2004 verweist der Senat hinsichtlich des maßgeblichen Zeitpunktes auf seinen Beschluss vom 10. Oktober 2001. Da nach dem eigenen Vortrag der Beklagten der Kläger die weiteren 288 Schadenfälle erst nach der mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht gemeldet hat, wirken sich diese nicht mehr erhöhend auf den Beschwerdewert aus.

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

§§ 85, 233 ZPO

**Wiedereinsetzungsantrag;
schuldhafte Fristversäumung;
nachlässiger Brieftransport zum Briefkasten**

Der Prozessbevollmächtigte einer Partei handelt schuldhaft im Sinne des § 233 ZPO, wenn er eine Vielzahl an Gerichte adressierte Briefe auf den Beifahrersitz seines Pkw legt, zum Briefkasten fährt, um sie dort einzuwerfen, und dann dabei nicht bemerkt, dass er einen Brief mit einem fristwahrenden Schriftsatz tatsächlich nicht einwirft, weil dieser unter den Beifahrersitz gerutscht war.

(KG, Beschluss vom 29. 7. 2010 – 12 U 14/10)

Aus den Gründen: [Die Beklagten] machen geltend, ihr Prozessbevollmächtigter habe am 20. Juni 2010 den Schriftsatz für die Beantragung der Wiedereinsetzung sowie den Berufungseinlegungs- und -begründungsschriftsatz gefertigt. Wie viele weitere Briefe er an diesem Tag gefertigt habe, habe er nicht mehr in Erinnerung. Er habe dann alle Briefe in seinem Pkw auf den Beifahrersitz gelegt und sei zum Briefkasten gefahren, wo er alle Briefe, die sich auf dem Beifahrersitz befanden, eingeworfen habe. Der Schriftsatz mit dem Antrag auf Wiedereinsetzung und der weitere Schriftsatz für die Einlegung und Begründung der Berufung seien aber nicht dabei gewesen, weil sie unter den Beifahrersitz gerutscht seien, was der Prozessbevollmächtigte der Beklagten erst bei einer näheren Überprüfung seines Pkw nach Zugang der Verfügung des Senats vom 12. Juli 2010 bemerkt habe. Obwohl der Prozessbevollmächtigte der Beklagte seit 1 1/2 Jahren die Post auf dem Beifahrersitz zum Briefkasten fahre, sei noch nie ein Brief unter den Beifahrersitz gefallen.

II. 2. Gemäß § 233 ZPO darf Wiedereinsetzung nur gewährt werden, wenn die Beklagten die Wiedereinsetzungsfrist nicht schuldhaft versäumt haben. Dabei steht das Verschulden des Prozessbevollmächtigten der Beklagten gemäß § 85 Abs. 2 ZPO dem eigenen Verschulden gleich.

Hier hat der Prozessbevollmächtigte der Beklagten schuldhaft durch die Art der Beförderung der fristwahrenden Schriftsätze seine Pflichten verletzt.

Es kann dabei offen bleiben, ob der Prozessbevollmächtigte, nachdem ihm bei der geschilderten Art der Beförderung der Briefe auf dem Beifahrersitz seines Pkw während 1 1/2 Jahren kein Brief unter den Beifahrersitz gerutscht sei, damit rechnen musste, dass dies geschehen könnte. Jedenfalls hätte diese Gepflogenheit der Beförderung es zumindest erforderlich gemacht, dass er sich während des Einwurfs der Schriftstücke besonders vergewisserte, dass er fristwahrende Schriftstücke, wie sie hier der Antrag auf Wiedereinsetzung, die Einlegung und Begründung der Berufung waren, tatsächlich einwarf (vgl. BGH, Be-

schluss vom 20. Juni 1978 – VI ZB 1/78, Juris-Tz. 7 = VersR 1978, 945). Dass dies geschehen sei ist weder vorgetragen noch glaubhaft gemacht worden. Der Prozessbevollmächtigte der Beklagten hat hingegen bekundet, er könne sich nicht mehr daran erinnern, wie viele Briefe er am 20. Juni 2010 eingeworfen habe. Dies spricht dagegen, dass er nachvollziehen konnte, ob tatsächlich alle Briefe eingeworfen worden sind.

Mitgeteilt von VRiKG a. D. Grieß, Berlin

**§§ 535, 276, 280 BGB; § 114 ZPO
Raummiete; Prozesskostenhilfe PKH;
Beweislast des Vermieters für Schadensentstehung
durch den Mietgebrauch; Anscheinsbeweis**

Macht ein Vermieter gegen den Mieter einen Schadensersatzanspruch geltend, trägt er grundsätzlich die Beweislast dafür, dass der Schaden im Obhuts- und Gefahrenbereich des Nutzungsberechtigten durch Mietgebrauch entstanden ist und die Schadensursache nicht auch aus dem Verhalten eines Dritten herrühren kann, für den der Mieter nicht nach § 278 BGB haftet. Ob sich der Vermieter bei Geschehensbildern, die nach der Lebenserfahrung eine im Obhutsbereich des Mieters gesetzte Schadensursache wahrscheinlich machen, auf die Regeln des Anscheinsbeweises berufen kann, kann hier offen bleiben.

(OLG Naumburg, Beschluss vom 9. 11. 2010 – 1 W 56/10 (PKH))

Aus den Gründen: Die zulässige sofortige Beschwerde hat Erfolg. Macht ein Vermieter (oder wie vorliegend der Versicherer aus übergegangenem Recht) gegen den Mieter einen Schadensersatzanspruch geltend, trägt er grundsätzlich die Beweislast dafür, dass der Schaden im Obhuts- und Gefahrenbereich des Nutzungsberechtigten durch Mietgebrauch entstanden ist. Der Vermieter muss insbesondere nachweisen, dass die Schadensursache nicht aus dem Verhalten eines Dritten herrührt, für den der Mieter nicht nach § 278 BGB haftet. Er muss gleichsam andere mögliche Ursachen ausschließen (BGH Urteil vom 3. 11. 2004 – VIII ZR 28/04 – *v. B. NZM 2005, 100*); hier: zitiert nach juris [= WuM 2005, 57]; Emmerich/Sonnenschein *Miete*, 9. Aufl., § 538, Rn. 10). Ob sich der Vermieter bei Geschehensbildern, die nach der Lebenserfahrung eine im Obhutsbereich des Mieters gesetzte Schadensursache wahrscheinlich machen, auf die Regeln des Anscheinsbeweises berufen kann (dazu: Bub/Treier/Kraemer *Handbuch der Geschäft- und Wohnraummiete III*, Rn. 960 a), kann augenblicklich offen bleiben. Zum einen kann der Ansicht des Landgerichts [Halle] nicht gefolgt werden, dass die Klägerin den sie zunächst treffenden Beweis allein durch die Ermittlungsergebnisse der Kriminalpolizei (Bl. 34 – 37 BA StA) geführt hat. Der Antragsteller hat bereits im Schriftsatz vom 16. 7. 2010 unter Beweisantritt darauf hingewiesen, dass er 1/2 Stunde vor Ausbruch des Brandes den Raum verlassen hat (und ihn verschlossen hat), sich bis zum Brandausbruch indes die Zeugin S. innerhalb dieses Zeitraumes dort – wohl nur kurzzeitig – aufgehalten und keinerlei Rauchentwicklung bemerkt hat. Des Weiteren hat der Antragsteller behauptet, dass es einen weiteren Brandtrichter außerhalb des Wohnzimmers gab. Vor diesem Hintergrund kann im Wege der (im Rahmen des Prozesskostenhilfeprüfungsverfahrens grundsätzlich zulässigen) Beweisantizipation nicht zugunsten der Klägerin die Richtigkeit der Feststellungen der Polizei unterstellt werden (es handelt sich auch nicht um ein Gutachten, das im Strafverfahren auf Veranlassung der Staatsanwaltschaft oder des Amtsgerichts erstellt worden wäre). Selbst wenn man zulasten des Antragstellers andererseits von einem Anscheinsbeweis zugunsten der Klägerin ausgehen würde, müsste dem Antragsteller Gelegenheit gegeben werden, diesen zu erschüttern. Dabei können in Fällen, die sich ersichtlich nur unter Einschaltung sachverständiger Hilfe klären lassen werden, an die Darlegungslast keine überhöhten Anforderungen ge-

stellt werden, insbesondere dann nicht, wenn die betroffene Partei in bezug auf das Sachgebiet ein Laie ist.

Mitgeteilt vom Verein zur Veröffentlichung von Entscheidungen aus der Rechtsprechung des Oberlandesgerichts, Naumburg

**§ 544 ZPO; § 536 BGB
Raummiete; Substantiierung von Mängeln im Prozess**

Zu den Substantiierungsanforderungen bei der Geltendmachung von Mängeln am Mietobjekt.

(BGH, Beschluss vom 25. 10. 2011 – VIII ZR 125/11)

1 **Zum Sachverhalt:** Der Beklagte ist Mieter einer in einem Mehrfamilienhaus gelegenen Wohnung der Klägerin in Berlin. Die Nettomiete beläuft sich auf 496,11 € im Monat. Zusätzlich monatlicher Vorauszahlungen in Höhe von 131 € auf die Heizkosten und in Höhe von 176 € auf die Betriebskosten ergibt sich eine Bruttomiete von 803,11 € monatlich. Die Klägerin nimmt den Beklagten auf Zahlung zurückständiger Mieten und Nebenkostennachforderungen aus den Betriebs- und Heizkostenabrechnungen für das Jahr 2008 sowie auf Räumung und Herausgabe der Mietwohnung in Anspruch.

2 Der Beklagte zahlte in den Monaten Juli und August 2009 jeweils nur eine um 142,47 € verringerte Miete und behielt auch im September 2009 einen Betrag von 120,47 € ein. Im Zeitraum von Oktober 2009 bis einschließlich Februar 2010 nahm er keine Mietkürzungen vor, wies allerdings mit E-Mail vom 1. Oktober 2009 darauf hin, dass Zahlungen nur unter Vorbehalt erfolgten. Im März 2010 entrichtete der Beklagte keine Miete. Insoweit hat er später die Aufrechnung mit einem Rückzahlungsanspruch wegen Mietminderungen in den Monaten Oktober 2009 bis einschließlich Februar 2010 erklärt. Im April 2010 entrichtete der Beklagte lediglich eine um 124,50 € verringerte Miete; die Miete für den Monat Mai 2010 kürzte er um 294,59 €. Auf die ihm in Rechnung gestellten Nachzahlungsbeträge aus den Heiz- und Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2008 in Höhe von 478,28 € und von 120,43 € erbrachte der Beklagte keine Zahlungen.

3 Die Klägerin kündigte über ihre Hausverwaltung wegen der sich hieraus ergebenden Zahlungsdifferenz von 2226,32 € das Mietverhältnis mit Schreiben vom 12. Mai 2010 fristlos, hilfsweise ordentlich.

4 Das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg hat den Beklagten zur Zahlung von 1784,56 € Zug um Zug gegen Beseitigung eines Mangels hinsichtlich der Wasserzähler in Bad und WC verurteilt und die weitergehende Zahlungsklage sowie die Räumungsklage abgewiesen. Auf die beiderseitigen Berufungen der Parteien und unter Berücksichtigung einer in zweiter Instanz erfolgten Klageerweiterung um 967,21 € (Mietrückstände von Juni 2010 bis einschließlich November 2010) hat das Landgericht Berlin den Beklagten unter Abänderung des erstinstanzlichen Urteils und unter Abweisung der weitergehenden Klage und Zurückweisung der Rechtsmittel im Übrigen zur Zahlung von 2728,52 € nebst Zinsen sowie zur Räumung und Herausgabe der Wohnung verurteilt. Hinsichtlich eines Betrages von 236,43 € hat es die Erledigung des Rechtsstreits in der Hauptsache festgestellt, nachdem die Klägerin in diesem Umfang gegen Rückerstattungsansprüche des Beklagten aus den Heiz- und Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2009 die Aufrechnung erklärt hatte.

5 Die Revision hat das Landgericht nicht zugelassen. Hiergegen wendet sich der Beklagte mit seiner Nichtzulassungsbeschwerde. Die Nichtzulassungsbeschwerde rügt, das Berufungsgericht habe den Anspruch des Beklagten auf Gewährung rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG) dadurch verletzt, dass es die Substantiierungsanforderungen an den Vortrag des Beklagten zu den von ihm gerügten Mängeln überspannt und infolgedessen von der gebotenen Beweiserhebung abgesehen habe.

6 **Aus den Gründen:** II. Die Nichtzulassungsbeschwerde ist zulässig, insbesondere ist der Beschwerdewert nach § 544 ZPO, § 26 Nr. 8 EGZPO erreicht. Sie hat auch in der Sache Erfolg und führt gemäß § 544 Abs. 7 ZPO zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht. Die angefochtene Entscheidung verletzt in entscheidungserheblicher Weise den Anspruch des Beklagten auf Gewährung rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG).

7 1. Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Verfahren der Nichtzulassungsbeschwerde von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

8 Die vom Beklagten geschuldete Miete von 803,11 € monatlich sei wegen der bis zum 4. Oktober 2010 vorhanden gebliebenen bedienungsunfreundlichen Anbringung von Wasserzählern in den betroffenen Monaten um 2%, also um 16,06 €, gemindert. Hinsichtlich der weiteren vom Beklagten gerügten Mängel fehle es – wie das Amtsgericht zutreffend ausgeführt habe – an einem ausreichend substantiierten Sachvortrag zum Vorhandensein von Mängeln und jedenfalls zu deren Erheblichkeit. Den Beweisanträgen des Beklagten sei daher nicht nachzugehen gewesen.

9 Bei seiner Rüge, der Badewannenabfluss sei offen im Fliesenboden verlegt, weswegen nach Benutzung des Badezimmers unangenehme Fäkalgerüche entstünden, habe der Beklagte bereits einen Zusammenhang zwischen der Verlegung des Badewannenabflusses und dem Entstehen der Gerüche nicht dargelegt. Zudem weise sein Vortrag auch hinsichtlich Zeitpunkt, Häufigkeit und Intensität der beanstandeten Gerüche nicht die erforderliche Substanz auf. Auch sein Sachvortrag zum Vorhandensein eines durchgerosteten und undichten Zuleitungsrohrs zum WC genüge nicht den Substantiierungsanforderungen. Ohne eine konkrete Zustandsbeschreibung könne sich das Gericht kein Bild von einer möglichen Beeinträchtigung des Mieters und der Erheblichkeit des Mangels machen. Dies gelte sowohl für den Umfang des Rostbefalls als auch hinsichtlich der gerügten Undichtigkeit. Der Beklagte hätte im Einzelnen dartzu müssen, was mit dem Vortrag „Undichtigkeit des Zuleitungsrohrs“ gemeint sei. Auch dem Vorbringen des Beklagten, der Heizkörper in der Küche funktioniere nicht, fehle die notwendige Substanz. Da die Klägerin eine Fehlfunktion bestritten habe, hätte der Beklagte seinen Vortrag insoweit präzisieren müssen. In erster Instanz sei offen geblieben, ob ein Totalausfall des Heizkörpers vorgelegen habe oder nicht; der Beklagte habe es auch versäumt, unter Vorlage eines Protokolls konkret vorzutragen, welche Temperaturen innerhalb welcher Zeiträume hätten erreicht werden können. Der erstmals in der Berufungsinstanz erfolgte Vortrag, der Heizkörper habe „gänzlich“ nicht funktioniert, bleibe nach § 531 Abs. 2 Nr. 3 ZPO unberücksichtigt.

10 Soweit der Beklagte rüge, die Klägerin habe ihn vertragswidrig an der Nutzung des Gartens gehindert, lasse sein Vortrag über die Mitvermietung eines Gartenanteils ebenfalls die notwendige Substanz vermissen. Da eine Mitvermietung des Gartens im schriftlichen Mietvertrag keine Erwähnung gefunden habe und diese Urkunde die Vermutung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der darin getroffenen Regelungen begründe, hätte der Beklagte zum einen dartzu müssen, wann und mit wem er eine hiervon abweichende Vereinbarung getroffen habe, und zum anderen darlegen müssen, weshalb diese Abrede keinen Eingang in die Vertragsurkunde gefunden habe.

11 Der Vortrag des Beklagten, im Winter 2009/2010 sei kein Winterdienst erfolgt, sei nur durch zwei Lichtbilder belegt worden. Diese seien als Momentaufnahmen nicht geeignet, seinen auf drei Monate bezogenen Sachvortrag zu substantiieren. Komme es innerhalb eines solchen Zeitraums in Anbetracht der bekannten Witterungsverhältnisse zu zwei Zeitpunkten zu einer verzögerten Schneeräumung, stelle dies noch keine erhebliche Beeinträchtigung des Mieters dar. Zudem habe die nicht im Mietobjekt ansässige Klägerin unstreitig ein anderes Unternehmen mit der Verrichtung des Winterdienstes betraut. Falls

dieses Unternehmen seine Pflichten unzureichend erfüllt haben sollte, wäre der Beklagte daher gehalten gewesen, der Klägerin hiervon rechtzeitig Anzeige zu machen.

12 Der weiter vom Beklagten beschriebene vernachlässigte Zustand des Gartens stelle keine erhebliche Beeinträchtigung des Mietgebrauchs dar. Gleiches gelte für die unstreitig defekte Gartentorbeleuchtung. Die nach dem Vorbringen des Beklagten unterlassene Regenrinnenreinigung lasse ebenfalls keine erhebliche Beeinträchtigung des Mietgebrauchs erkennen. Der Beklagte habe keinen konkreten Wassereintritt im Bereich der Fenster geschildert, sondern halte einen solchen nur für möglich. Hinsichtlich der aus dem Keller dringenden, von einer defekten Toilette ausgehenden Fäkalgerüche lasse der Vortrag des Beklagten offen, wie lange die Gerüche andauerten und ob auch die vom Beklagten bewohnte Wohnung im ersten Obergeschoss hiervon tangiert worden sei.

13 2. Mit Erfolg macht die Nichtzulassungsbeschwerde geltend, dass das Berufungsgericht den Anspruch des Beklagten auf Gewährung rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG) verletzt hat, weil es den von ihm gerügten Zustand des Badezimmerabflusses, des Zuleitungsrohrs zum WC und des Heizkörpers in der Küche, die von ihm beanstandete Verweigerung der Gartenmitbenutzung sowie die behauptete Geruchsbelästigung durch eine defekte Toilette im Keller mit der Begründung unberücksichtigt gelassen hat, ein zur Minderung berechtigender Mangel sei in diesen Fällen nicht substantiiert dargelegt worden. Das Berufungsgericht hat insoweit die Substantiierungsanforderungen offenkundig überspannt und es dadurch versäumt, den entscheidungserheblichen Sachvortrag des Beklagten in der nach Art. 103 Abs. 1 GG gebotenen Weise zur Kenntnis zu nehmen und die angebotenen Beweise zu erheben (vgl. auch BGH, Beschlüsse vom 1. Juni 2005 – XII ZR 275/02, NJW 2005, 2710 unter II 2; vom 2. Juni 2008 – II ZR 121/07, NJW-RR 2008, 1311 Rn. 2; vom 19. Juni 2008 – VII ZR 127/06, NZ-Bau 2008, 644 Rn. 7 f.; vom 20. Mai 2010 – V ZR 201/09, juris Rn. 6)

14 a) Ein Sachvortrag zur Begründung eines Anspruchs ist dann schlüssig und erheblich, wenn die Partei Tatsachen vorträgt, die in Verbindung mit einem Rechtssatz geeignet und erforderlich sind, das geltend gemachte Recht als in der Person der Partei entstanden erscheinen zu lassen. Die Angabe näherer Einzelheiten ist nicht erforderlich, soweit diese für die Rechtsfolgen nicht von Bedeutung sind (vgl. BGH, Urteile vom 12. Juli 1984 – VII ZR 123/83, NJW 1984, 2888 unter II 1 a; vom 21. Januar 1999 – VII ZR 398/97, NJW 1999, 1859 [= WuM 1999, 347] unter II 2 a mwN; Beschlüsse vom 1. Juni 2005 – XII ZR 275/02, aaO unter II 2 a; vom 21. Mai 2007 – II ZR 266/04, NJW-RR 2007, 1409 Rn. 8; vom 12. Juni 2008 – V ZR 223/07, juris Rn. 6 f.). Das Gericht muss nur in die Lage versetzt werden, aufgrund des tatsächlichen Vorbringens der Partei zu entscheiden, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für das Bestehen des geltend gemachten Rechts vorliegen (BGH, Urteile vom 12. Juli 1984 – VII ZR 123/83, aaO mwN; vom 13. Dezember 2002 – V ZR 359/01, NJW-RR 2003, 491 unter II 2 a). Sind diese Anforderungen erfüllt, ist es Sache des Tatrichters, in die Beweisaufnahme einzutreten und dabei gegebenenfalls die benannten Zeugen oder die zu vernehmende Partei nach weiteren Einzelheiten zu befragen oder einem Sachverständigen die beweisrelevanten Streitfragen zu unterbreiten (vgl. BGH, Urteile vom 12. Juli 1984 – VII ZR 123/83, aaO unter II 1 b; vom 21. Januar 1999 – VII ZR 398/97, aaO unter II 2 b; Beschlüsse vom 21. Mai 2007 – II ZR 266/04, aaO; vom 12. Juni 2008 – V ZR 223/07, aaO Rn. 7).

15 b) Den beschriebenen Anforderungen werden die Mängelrügen des Beklagten hinsichtlich des Badezimmerabflusses, des Zuleitungsrohrs zum WC, des Heizkörpers in der Küche, der verweigerten Gartenmitbenutzung sowie der Geruchsbelästigung durch eine defekte Toilette im Keller gerecht. Die gegenteilige Beurteilung des Berufungsgerichts beruht auf einem gravierenden Fehlverständnis der Substantiierungslast des Beklagten.

16 Da die Minderung nach § 536 Abs. 1 BGB kraft Gesetzes eintritt, genügt der Mieter seiner Darlegungslast schon mit der Darlegung eines konkreten Sachmangels, der die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt; das Maß der Gebrauchsbeeinträchtigung (oder einen bestimmten Minderungsbetrag) braucht er hingegen nicht vorzutragen (vgl. BGH, Urteil vom 27. Februar 1991 – XII ZR 47/90, NJW-RR 1991, 779 [=WuM 1991, 544] unter 2 c; BGH, Beschluss vom 11. Juni 1997 – XII ZR 254/95, WuM 1997, 488 unter b mwN; jeweils zu § 537 BGB aF). Von ihm ist auch nicht zu fordern, dass er über eine hinreichend genaue Beschreibung der Mangelerscheinungen („Mangelsymptome“) hinaus die – ihm häufig nicht bekannte – Ursache dieser Symptome bezeichnet (vgl. BGH, Urteile vom 3. Juli 1997 – VII ZR 210/96, NJW-RR 1997, 1376 unter II 1; vom 3. Dezember 1998 – VII ZR 405/97, NJW 1999, 1330 unter II 1; jeweils zum Beseitigungsverlangen von Baumängeln).

17 Gemessen an diesen Maßstäben hat das Berufungsgericht die Anforderungen an einen substantiierten und schlüssigen Sachvortrag in mehrfacher Weise überspannt. Es hat abweichend von den beschriebenen Grundsätzen (weiteren) Vortrag des Beklagten zum Umfang und zur Intensität der Gebrauchsbeeinträchtigungen verlangt. Außerdem hat es unter Missachtung der höchstrichterlichen Rechtsprechung eine konkrete Darlegung der Mängelursachen (Art der Fehlfunktion bei der Heizung; Zusammenhang zwischen Badezimmerabfluss und gerügten Fäkalgerüchen) oder jedenfalls eine detaillierte Beschreibung der Mängel (Umfang der Durchrostung und Undichtigkeit des Zuleitungsrohrs zum WC; Umstände des Vertragsschlusses über ein Recht zur Gartenmitbenutzung) für erforderlich gehalten.

18 aa) Das Berufungsgericht hätte dem unter Beweis gestellten Vorbringen des Beklagten zu dem offen im Fliesenboden verlegten Badewannenabfluss und dem Entstehen von Fäkalgerüchen bei Benutzung des Badezimmers nachgehen müssen. Der Beklagte hat unter Vorlage eines Lichtbilds dargelegt, der Badewannenabfluss sei offen im Fliesenboden verlegt, weswegen nach Benutzung des Badezimmers unangenehme Fäkalgerüche entstünden. Zum Nachweis dieser Mängelrüge hat er sich auf die Einnahme eines Augenscheins und auf die Einholung eines Sachverständigengutachtens berufen. Der Beklagte hat damit ausreichend eine unsachgemäße Installation des Badewannenabflusses und ein damit nach seiner Auffassung verbundenes Auftreten von unangenehmen Gerüchen dargetan. Weitere Einzelheiten, wie etwa die Schilderung der Intensität und der Häufigkeit entstehender Gerüche und die Darlegung eines Zusammenhangs zwischen Geruchsbildung und offener Verlegung des Abflusses, sind von ihm nicht zu fordern. Diese Fragen sind im Rahmen der Beweisaufnahme zu klären.

19 bb) Auch über den vom Beklagten beanstandeten Zustand des Zuleitungsrohrs zum WC, den der Beklagte als „durchgerostet und undicht“ beschrieben hat, hätte das Berufungsgericht Beweis erheben müssen. Es hat zu Unrecht konkrete Angaben über den Umfang der Roststelle und darüber vermisst, was mit der behaupteten Undichtigkeit des Zuleitungsrohrs gemeint sei. Wie die Nichtzulassungsbeschwerde zutreffend anführt, finden die spekulativen Erwägungen des Berufungsgerichts über den Umfang der Korrosion („kleine oder größere Roststelle“) und der Undichtigkeit des Rohrs („ganz oder teilweise undicht“) im Sachvortrag keine Stütze. Nach dem Vorbringen des Beklagten ist das Rohr „durchgerostet“, weist also nicht nur eine kleinere Roststelle auf, sondern hat seine ursprüngliche Materialfestigkeit eingebüßt. Außerdem ist es „undicht“, was bedeutet, dass Wasser austritt. Für seine Behauptungen hat der Beklagte in der Berufungsbegründung rechtzeitig Beweis durch Einnahme eines Augenscheins und Einholung eines Sachverständigengutachtens angetreten. Diese Beweismittel sind nicht nach § 531 Abs. 2 Nr. 3 ZPO in der Berufungsinstantz ausgeschlossen, denn der Beklagte hat nach Zugang des Vorliegens eines Mangels bestreitenden Schriftsatzes der Klägerin vom 28. Juli 2010 in erster Instanz keine Gelegenheit mehr erhalten, sein Vorbringen unter Beweis zu stel-

len. Der zu den Mängelrügen des Beklagten Stellung nehmende Schriftsatz der Klägerin vom 28. Juli 2010 wurde dem Beklagtenvertreter erst in der mündlichen Verhandlung vom 3. August 2010 übergeben; das von ihm hierauf beantragte Schriftsatzrecht (§ 283 ZPO) wurde nicht gewährt.

20 cc) Das unter Beweis gestellte Vorbringen des Beklagten zum Defekt des Heizkörpers in der Küche hat das Berufungsgericht ebenfalls rechtsfehlerhaft und gehörswidrig zurückgewiesen. Mit seinem Vorbringen, der Heizkörper funktioniere nicht, hat der Beklagte bereits in erster Instanz seiner Darlegungslast genügt. Von ihm war nicht zu fordern, dass er die Art der Fehlfunktion oder gar die erzielten Temperaturen näher darlegt. Die Rüge, der Heizkörper funktioniere nicht, ist bei verständiger Würdigung gleichbedeutend mit der Aussage, das Gerät gebe keine Heizwärme ab. Das Berufungsgericht verkennt die Anforderungen an die Darlegungslast eines Mieters, wenn es zusätzlich Angaben darüber verlangt, ob ein Totalausfall des Heizkörpers vorgelegen habe oder ob und in welchem Umfang und über welchen Zeitraum hinweg die Heizleistung reduziert gewesen sei. Der Beklagte war auch nicht – anders als das Berufungsgericht meint – deswegen gehalten, sein Vorbringen zu ergänzen, weil die Klägerin einen Defekt des Heizkörpers bestritten hat. Denn eine Partei, die ein Recht beansprucht, ist nicht schon deshalb, weil der Gegner ihr Vorbringen bestreitet, gezwungen, den behaupteten Sachverhalt in allen Einzelheiten wiederzugeben (BGH, Urteil vom 12. Juli 1984 – VII ZR 123/83, aaO unter II 1 a; Beschlüsse vom 1. Juni 2005 – XII ZR 275/02, aaO; vom 12. Juni 2008 – V ZR 223/07, aaO Rn. 8).

21 Bei den Angaben in der Berufungsbegründung, der Heizkörper „funktioniere gänzlich nicht“ handelt es sich nach alledem nicht um einen neuen Tatsachenvortrag, der nur unter den Voraussetzungen des § 531 Abs. 2 ZPO zuzulassen wäre, sondern nur um eine jederzeit zulässige Klarstellung (vgl. BGH, Beschluss vom 21. Dezember 2006 – VII ZR 279/05, NJW 2007, 1531 Rn. 7 mwN). Das Berufungsgericht hätte daher die angebotenen Beweise (Augenschein bzw. Sachverständigengutachten) erheben müssen.

22 dd) Ebenfalls zu Unrecht hat das Berufungsgericht substantiierten Vortrag des Beklagten zu der von ihm behaupteten mündlichen Abrede über die Nutzung der Gartenfläche vermisst. Dem schriftlichen Mietvertrag vom 26. Februar/1. März 2004, in dem keine Regelung über eine Gartennutzung getroffen worden ist, kommt zwar als eine über ein Rechtsgeschäft errichtete Privaturkunde die Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit zu (vgl. BGH, Urteil vom 5. Juli 2002 – V ZR 143/01, NJW 2002, 3164 unter II 1 a mwN; KG, GE 2002, 930). Dies bedeutet aber nicht, dass sich der Beklagte nicht darauf berufen könnte, er habe mit der ursprünglichen Vermieterin bei Abschluss des Mietvertrages eine mündliche Nebenabrede über die Nutzung der Gartenfläche getroffen.

23 Das Zustandekommen einer solchen Vereinbarung hat der Beklagte ausreichend dargelegt und unter Beweis gestellt. Er hat vorgetragen, dass ihm – wie allen anderen Mietern auch – bei Vertragsschluss das Recht zur Nutzung der Gartenfläche eingeräumt worden sei, ohne dass dies schriftlich fixiert worden sei, und hat dies in das Wissen der Zeugin P. gestellt, die nach seinem Vorbringen bei den Vertragsverhandlungen zugegen war. Soweit zusätzlich zur Darlegung einer Willensübereinstimmung bei Vertragsschluss (vgl. hierzu BAG, NZA 2005, 1298, 1301) in der obergerichtlichen Rechtsprechung eine Erklärung dafür gefordert wird, weshalb die Parteien davon abgesehen haben, eine behauptete mündliche Nebenabrede in die Vertragsurkunde aufzunehmen (vgl. KG, aaO mwN), stehen diese Anforderungen in Widerspruch dazu, dass nach höchstrichterlicher Rechtsprechung der Grad der Wahrscheinlichkeit der Sachverhaltschilderung für den Umfang der Darlegungslast regelmäßig ohne Bedeutung ist (vgl. BGH, Urteile vom 13. Dezember 2002 – V ZR 359/01, aaO; vom 12. Juni 2008 – V ZR 223/07, aaO Rn. 7; jeweils mwN). Unabhängig davon genügt das Vorbringen des Beklagten selbst diesen strengen Substantiiierungsanforderungen, denn er hat dargetan, dass die ursprüngliche Ver-

mieterin auch mit den übrigen Mietern des Anwesens entsprechende mündliche Nebenabreden über die Gartennutzung getroffen habe. Dieser Vortrag enthält bei vernünftiger Betrachtung die die unterbliebene Aufnahme der Nebenabrede in den Vertragstext erklärende Aussage, das von den Vertragsparteien gewählte Vorgehen habe der üblichen Handhabung entsprochen. Das Berufungsgericht hat somit rechtsfehlerhaft und gehörswidrig von der Vernehmung der Zeugin P. abgesehen.

24 ee) Weiter hat das Berufungsgericht die Substantiierungsanforderungen überspannt, soweit es den Vortrag des Beklagten als unzureichend bewertet hat, aus einer alten, defekten Toilette im Keller mache sich durchdringender Fäkalgeruch im Haus breit. Anders als das Berufungsgericht meint, ist es für einen substantiierten Vortrag nicht erforderlich, dass der Beklagte die Dauer der Gerüche im Einzelnen schildert und zudem darlegt, ob von der Geruchsentwicklung auch die von ihm genutzte Wohnung betroffen war. Durch den beschriebenen und mit Lichtbildern belegten Zustand der Toilette im Keller hat er den in den hiervon ausgehenden Geruchsbeeinträchtigungen liegenden Sachmangel hinreichend dargelegt. Seinem Vortrag ist zu entnehmen, dass der beanstandete Zustand der Toilette erstmals mit E-Mail vom 22. Juni 2009 gerügt worden und im Juli 2010 noch – durch Lichtbilder belegt – vorhanden war. Sein Vorbringen ist auch nicht deswegen unbeachtlich, weil er eine Beeinträchtigung seiner im ersten Obergeschoss gelegenen Wohnung nicht dargetan hat. Denn wie die Nichtzulassungsbeschwerde zu Recht geltend macht, müssen auch bei der Benutzung des Treppenhauses und des Kellers Fäkalgerüche von Mietern nicht hingenommen werden.

25 3. Soweit das Berufungsgericht dagegen den vom Beklagten beschriebenen Zustand des Gartens und das unstrittig defekte Gartentorlicht als unerhebliche Gebrauchsbeeinträchtigungen gewertet hat, lässt dies Rechtsfehler nicht erkennen. Gleiches gilt für die vom Beklagten geschilderten Beeinträchtigungen durch verstopfte Regenrinnen. Die Würdigung des Berufungsgerichts, dass die vom Beklagten befürchtete, sich aber bislang nicht verwirklichte Gefahr von Wassereintritten im Bereich der Fenster keine erhebliche Beeinträchtigung des Mietgebrauchs darstellt, hält sich im Rahmen zulässiger tatrichterlicher Würdigung. Dies gilt auch, wenn man zusätzlich die vom Beklagten gerügte Verschmutzung der angrenzenden Fensterscheiben berücksichtigt. Soweit der Beklagte eine unzureichende Ausführung des an ein Fremdunternehmen übertragenen Winterdiensts im Zeitraum von Dezember 2009 bis Februar 2010 rügt, hat das Berufungsgericht ein Minderungsrecht des Beklagten rechtsfehlerfrei am Unterlassen einer nach § 536c Abs. 1 BGB gebotenen Anzeige dieses Mangels scheitern lassen (vgl. § 536c Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BGB).

26 4. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass das Berufungsgericht bei Berücksichtigung des Vorbringens des Beklagten zu den unter II. 2 aufgeführten Mängeln der Mietsache zu einer anderen Beurteilung des Falles gekommen wäre, ist das Urteil aufzuheben und die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Dabei macht der Senat von der Möglichkeit des § 563 Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch.

27 Bei der erneuten Verhandlung und Entscheidung wird das Berufungsgericht auch zu prüfen haben, ob zum Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung vom 12. Mai 2010 der Beklagte für die Monate Juli, August und September 2009 Heizkostenvorauszahlungen in Höhe von jeweils 131 € schuldet, denn die Klägerin hat im Berufungsverfahren die auf den 4. März 2010 datierte Heizkostenabrechnung für das Jahr 2009 vorlegt. War diese Abrechnung dem Beklagten vor der Kündigung zugegangen, sind nur noch die sich aus der Abrechnung ergebenden Beträge maßgebend; ein Anspruch auf Vorauszahlungen besteht dann nicht mehr (vgl. Senatsurteile vom 16. Juni 2010 – VIII ZR 258/09, NJW 2011, 145 [= WuM 2010, 490] Rn. 22; vom 30. März 2011 – VIII ZR 133/10, NJW 2011, 1957 [= WuM 2011, 370] Rn. 14 für den Fall des Eintritts der Abrechnungsreife).

28 Sollte sich nach Durchführung einer Beweisaufnahme kein höherer Minderungsbetrag als der vom Berufungsgericht bereits berücksichtigte ergeben, wird dieses im Rahmen der Räumungsklage zu prüfen haben, ob der zum Zeitpunkt der Kündigung aufgelaufene Zahlungsrückstand auch angesichts der bestehenden Schätzungsunsicherheiten bei der Bemessung der Minderung für die bedienungsunfreundliche Anbringung von Wasserzählern (das Amtsgericht hat 5% angesetzt, das Berufungsgericht 2%), und im Hinblick auf das erst mit Behebung dieses Mangels am 4. Oktober 2010 erloschene Zurückbehaltungsrecht (vgl. auch Senatsurteil vom 3. November 2010 – VIII ZR 330/09, NJW-RR 2011, 447 [= WuM 2011, 12] Rn. 11 f.) des Beklagten als schuldhaft nicht unerhebliche Pflichtverletzung im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB zu werten ist.

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

§ 9 ZVG; § 766 ZPO
Gewerberaumiete; Untermiete; Pacht;
Erinnerung des Untermieters gegen Anordnung der
Zwangsvverwaltung gegen den Hauptvermieter;
Beteiligtenstellung

Die Erinnerung des Untermieters oder Unterpächters eines Mieters oder Pächters des Schuldners gegen die Anordnung der Zwangsverwaltung ist unzulässig, weil das erforderliche Rechtsschutzinteresse fehlt.

(BGH, Beschluss vom 7. 7. 2011 – V ZB 9/11)

Tenor: Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluss der 3. Zivilkammer des Landgerichts Rostock vom 7. Januar 2011 wird auf Kosten der Beteiligten zu 1 zurückgewiesen.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 511.291,88 € für die Vertretung der Gläubigerin und 4.000 € für die Vertretung der Beteiligten zu 1.

1 **Zum Sachverhalt:** Mit Beschluss vom 3. August 2004 ordnete das Amtsgericht – Vollstreckungsgericht – auf Antrag der Beteiligten zu 2 die Zwangsverwaltung der [eingangs genannten] Grundstücke des Beteiligten zu 3 an. Der Zwangsverwalter verklagte die Beteiligte zu 1 auf Herausgabe von Gewerberäumen auf den Grundstücken, die diese von einer Mieterin des Beteiligten zu 3, der Firma H. GmbH & Co. KG, gemietet haben will.

2 Die Beteiligte zu 1 hat mit anwaltlichem Schriftsatz vom 14. Juli 2009 beantragt, die Zwangsverwaltung wegen eines Mangels der Zustellung des Vollstreckungstitels aufzuheben. Das Amtsgericht Rostock – Vollstreckungsgericht – hat diesen Antrag als Erinnerung nach § 766 ZPO gewertet und diese zurückgewiesen. Die sofortige Beschwerde der Beteiligten zu 1 hat das Landgericht Rostock zurückgewiesen. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde möchte die Beteiligte zu 1 weiterhin die Aufhebung der Zwangsverwaltung erreichen. Die Gläubigerin beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

3 **Aus den Gründen:** II. Das Beschwerdegericht hält die sofortige Beschwerde für unbegründet. Die Erinnerung sei schon nicht zulässig. Ob ein Untermieter Beteiligter eines Zwangsverwaltungsverfahrens sei, werde unterschiedlich beurteilt. Die besseren Argumente sprächen dafür, das zu verneinen. Eine Beteiligung des Untermieters an dem Zwangsverwaltungsverfahren sei nicht gerechtfertigt, weil ihn nichts mit dem Schuldner verbinde.

4 III. Diese Überlegung hält im Ergebnis einer rechtlichen Prüfung stand. Das Rechtsmittel der Beteiligten zu 1 ist unbegründet.

5 1. Ob ein Untermieter oder Unterpächter des Schuldners nach § 9 Nr. 2 ZVG Beteiligter eines Zwangsverwaltungsverfahrens ist, wird unterschiedlich beurteilt. Teilweise wird die Frage bejaht (Böttcher, ZVG, 5. Aufl., § 9 Rn. 15; Stöber, ZVG,

19. Aufl., § 9 Anm. 2. 10; Hintzen in Hintzen/Wolf, Handbuch zu Zwangsvollstreckung, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, Rn. 11. 68; Storz/Kiderlen, Praxis des Zwangsversteigerungsverfahrens, 11. Aufl., Anm. B 1. 3. 1). Zur Begründung wird auf die Notwendigkeit eines Schutzes des Untermieters vor einem böswilligen oder saumseligen Hauptmieter verwiesen (Burchard, ZZZ 32 <1904>, 89, 129 f.). Teilweise wird die Frage verneint (Rellermeyer in Dassler/Schiffhauer/Hintzen/Engels/Rellermeyer, ZVG, 13. Aufl., § 9 Rn. 20; Jaeckel/Güthe, ZVG, 7. Aufl., § 9 Anm. 8 aE; Steiner/Hagemann, ZVG, 9. Aufl., § 9 Rn. 87). Die Beteiligtenstellung sei dem Mieter oder Pächter mit § 9 Nr. 2 ZVG nur eingeräumt worden, um ihm die Möglichkeit zu verschaffen, in der Zwangsversteigerung für ihn günstigere Bedingungen zu erreichen (vgl. Begründung der Vorschrift in der Denkschrift zum ZVG bei Hahn, Die gesammten <sic> Materialien zu den Reichsjustizgesetzen, Bd. 5, 1897, S. 36 f. = Verhandlungen des Reichstags, 9. Legislaturperiode, IV. Session 1895/1897, Anlageband 5, Aktenstück 607 S. 2839). Der Untermieter oder Unterpächter stehe dagegen in keiner rechtlichen Beziehung zum Schuldner.

6 Diese Frage muss hier nicht entschieden werden.

7 2. Die Erinnerung des Untermieters oder Unterpächters eines Mieters oder Pächters des Schuldners gegen die Anordnung der Zwangsverwaltung ist jedenfalls deshalb unzulässig, weil ihr das erforderliche Rechtsschutzinteresse fehlt.

8 a) Die Rechtsstellung des Untermieters oder Unterpächters wird durch die Anordnung oder Nichtanordnung der Zwangsverwaltung unmittelbar nicht berührt. Die Anordnung der Zwangsverwaltung führt nach § 152 ZVG dazu, dass der Zwangsverwalter anstelle des Schuldners dessen Rechte als Vermieter oder Verpächter bestehender Miet- und Pachtverträge wahrzunehmen und dessen Pflichten gegenüber Mietern oder Pächtern zu erfüllen hat. Das mag für diese eine Beeinträchtigung sein, weil der Zwangsverwalter, anders als ein „normaler“ Vermieter oder Verpächter, verpflichtet ist, den größtmöglichen Ertrag aus dem Grundstück „herauszuholen“ (so OLG Düsseldorf, ZfIR 1999, 324, 325). Für Untermieter oder Unterpächter dieser Mieter oder Pächter trifft das aber nicht zu. Für sie ändert sich durch die Anordnung der Zwangsverwaltung nichts. Ihr Vertragspartner bleibt der Mieter oder Pächter des Schuldners. Die von Burchard beklagte Gefährdung von Rechten des Untermieters (ZZZ 32 <1904>, 89, 129) könnte auch nur im Zwangsversteigerungs-, nicht jedoch im Zwangsverwaltungsverfahren eintreten, um das es hier geht.

9 b) Ein Rechtsschutzinteresse des Untermieters oder Unterpächters an einer Erinnerung gegen die Anordnung der Zwangsverwaltung für das gemietete Grundstück ergibt sich auch nicht aus einer mittelbaren Beeinträchtigung seiner Rechtsstellung. Diese ist zwar von dem Bestand des Hauptmiet- oder -pachtverhältnisses abhängig. Das ist aber keine Folge der Anordnung oder Nichtanordnung der Zwangsverwaltung, sondern eine Schwäche, die einer Untermiete oder Unterpacht stets und unabhängig von einer Zwangsverwaltung anhaftet, weil sie nur eine abgeleitete Rechtsstellung vermitteln. Diese verändert sich durch die Zwangsverwaltung nicht, weil der Zwangsverwalter nach § 152 ZVG dem Hauptmieter oder -pächter gegenüber nur die Rechte geltend machen kann, die dem Schuldner gegen diesen zustehen. Mit deren Geltendmachung muss ein Untermieter oder Unterpächter auch rechnen, wenn der Vermieter des Hauptmieters ein „normaler“ Vermieter ist.

10 c) Nichts anderes ergibt sich entgegen der Ansicht der Beteiligten zu 1 daraus, dass die Erträge aus einem Untermiet- oder Unterpachtvertrag auf Grund der Anordnung der Zwangsverwaltung beschlagnahmt und von dem Zwangsverwalter einzuziehen sein können.

11 aa) Das ist nur bei einer hier nicht gegebenen Sondersituation der Fall. Erträge aus einem Untermiet- oder Unterpachtverhältnis werden von der Beschlagnahme nach § 17 ZVG regelmäßig nicht erfasst. Sie stehen vielmehr dem Mieter oder Pächter, nicht dem Eigentümer zu (Senat, Urteil vom 4. Febru-

ar 2005 – V ZR 294/03, WPM 2005, 610, 612 [= GuT 2005, 120]). Anders ist es, wenn die Mieten oder Pachten dem Hauptmieter (-pächter) nur der Form nach zugeordnet werden, wirtschaftlich hingegen dem Eigentümer zustehen. Dann wären die auf den Hauptmieter oder -pächter nur verlagerten Mieten oder Pachten von der Beschlagnahme erfasst. Als Folge dessen unterlägen sie auch dem Zugriff des Zwangsverwalters, der sie einziehen könnte und müsste. Eine solche Verlagerung von Mieten hat der Senat zwar in dem Fall angenommen, dass der Hauptpachtvertrag nach § 138 Abs. 1 BGB nichtig war, weil er dazu diente, die Mieten oder Pachten planmäßig und mit eingeweihten Helfern dem Zugriff der Gläubiger zu entziehen (Senat, Urteil vom 4. Februar 2005 – V ZR 294/03, WPM 2005, 610, 611 [= GuT 2005, 120]). Eine derartige Verlagerung von Mieteinnahmen macht die Beteiligte zu 1 hier aber nicht geltend.

12 bb) Ob ein solcher Sonderfall vorliegt, wäre auch nicht im Verfahren über eine Erinnerung gegen die Anordnung der Zwangsverwaltung zu prüfen. Das Erinnerungsverfahren dient der Überprüfung der formellen Voraussetzungen der Zwangsvollstreckung, aber nicht dazu, die ausnahmsweise Einbeziehung an sich von der Zwangsverwaltung nicht Betroffener festzustellen. Diese Feststellung könnte zudem nicht mit den in dem streng formalisierten Zwangsvollstreckungsverfahren zur Verfügung stehenden begrenzten Mitteln, sondern, wie in den vergleichbaren Fällen der §§ 767, 768 und 771 ZPO, nur in einem Verfahren vor dem Prozessgericht getroffen werden. Das ist gewöhnlich der Einziehungsprozess, den der Zwangsverwalter gegen den Untermieter führen muss, wenn er meint, der Schuldner habe in Wirklichkeit ihm zustehende Mieteinnahmen auf einen Untermieter verlagert. Die – in solchen Fällen meist zumindest zweifelhafte – Wirksamkeit des eigenen Mietvertrags des Hauptmieters kann aber auch in einem Rechtsstreit über die Herausgabe des beschlagnahmten Grundstücks geklärt werden, wie ihn der Zwangsverwalter hier gegen die Beteiligte zu 1 eingeleitet hat. Denn das Besitzrecht des Untermieters (hier der Beteiligten zu 1) gegenüber dem Eigentümer (bzw. seinem Insolvenzverwalter) aus dem Untermietvertrag besteht nur, wenn auch der Hauptmietvertrag Bestand hat (vgl. BGH, Urteil vom 9. Juli 2007 – II ZR 233/05, NJW 2007, 2913, 2915 Rn. 18).

13 IV. Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO. Diese Vorschrift ist hier anzuwenden. Bei dem Streit um die Anordnung der Zwangsverwaltung stehen sich die Beteiligten ähnlich wie in einem kontradiktorischen Verfahren gegenüber (Senat, Beschluss vom 25. Januar 2007 – V ZB 125/05, BGHZ 170, 378, 381). Daran ändert es nichts, dass dieser Streit erst nach mehrjähriger Dauer des Verfahrens entsteht.

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

**§ 57a ZVG; §§ 535, 546, 566 BGB; § 522 ZPO
Gewerbliches Mietverhältnis über Räume und Flächen;
Teilkündigung des Erstehers einer Teilfläche
mit Garagen**

1. § 57 a ZVG gewährt dem Ersterer einer Teilfläche eines einheitlich vermieteten Objekts ein auf diese Fläche beschränktes Teilkündigungsrecht (s. RGZ 124,195).

2. Bei dem insoweit geltenden Prinzip der räumlichen Teilkündigung verbleibt es auch dann, wenn sämtliche Flächen des Mietobjekts in zeitlichem Zusammenhang von mehreren Einzelerstehern erworben werden. Es bedarf somit keiner einheitlichen Ausübung des Sonderkündigungsrechts nach § 57 a ZVG durch sämtliche Ersterer.

(KG, Beschluss vom 8. 11. 2010 – 8 U 43/10)

Aus den Gründen: Die Berufung ist durch einstimmigen Beschluss nach § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen, da sie keine Aussicht auf Erfolg hat, die Rechtssache keine grundsätzliche

Bedeutung hat und die Rechtsfortbildung oder Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts nicht erfordert.

Das Landgericht hat im Ergebnis zu Recht angenommen, dass – sofern überhaupt ein Mietverhältnis des früheren Eigentümers D. mit dem Beklagten zu 1. wirksam begründet wurde, welches gemäß §§ 57, 90 ZVG i.V.m. 566 BGB auf die Kläger übergegangen sein könnte, vgl. etwa § 117 BGB – die Kläger von ihrem Sonderkündigungsrecht nach § 57 a ZVG gegenüber dem Beklagten zu 1. wirksam Gebrauch gemacht haben. Ihnen steht damit ein Herausgabeanspruch an den im Tenor der angefochtenen Entscheidung bezeichneten Räumen und Flächen gegen beide Beklagte aus § 985 BGB sowie gegen den Beklagten zu 1. aus § 546 Abs. 1 BGB und die Beklagte zu 2. aus § 546 Abs. 2 BGB zu.

I. Auf die Angriffe der Berufung gegen die Annahme einer *gemeinschaftlichen* Kündigung durch das Landgericht kommt es nicht an. Denn § 57 a ZVG gewährt nicht der Mehrheit von Erstehern, sondern jedem *einzelnen* Ersteher ein Sonderkündigungsrecht in Bezug auf die von ihm ersteigerte Mietfläche.

Allerdings gilt zunächst der Grundsatz der Einheitlichkeit des Mietverhältnisses, der dazu führt, dass bei Erwerb der vom Mietvertrag umfassten Flächen durch verschiedene Personen (§ 566 BGB) eine Vermietergemeinschaft entsteht (vgl. BGH NJW 1973, 455; NJW 2005, 3781 [= WuM 2005, 790]). Ein vertragsimmanentes Kündigungsrecht auf Vermieterseite bedarf danach einer einheitlichen Ausübung (vgl. OLG Celle WuM 1996, 222, 223) in Bezug auf das gesamte Mietobjekt; die Kündigung in Bezug auf eine Teilfläche würde eine unzulässige Teilkündigung darstellen (vgl. BayObLG NJW-RR 1991, 651 [= neg. RE WuM 1991, 78]).

Jedoch folgt daraus nicht, dass auch ein Sonderkündigungsrecht des Erstehers nach § 57 a ZPO nur gemeinschaftlich ausgeübt werden kann. Dieser Annahme würden bereits rechtstechnische Schwierigkeiten entgegen stehen, die auch in der Berufungsbegründung anklingen, und die Anwendbarkeit des Rechts aus § 57 a ZVG von Zufälligkeiten abhängig machen würden. Eine „einheitliche“ Kündigungserklärung mehrerer Ersterer nach § 57 a ZVG käme nur dann ohne weiteres in Betracht, wenn sämtliche Eigentumseinheiten in engem zeitlichen Zusammenhang an gleichermaßen über das Mietverhältnis unterrichtete Ersterer gelangen, und sämtliche Ersterer die Kündigung – zu einem einheitlichen Zeitpunkt – wünschen. Verbleibt jedoch ein auch nur untergeordneter Teil der Mietfläche etwa im Eigentum des bisherigen Vermieters, wird er Teil der Vermietergemeinschaft, so dass die Kündigung von seiner Mitwirkung abhinge, was jeder sachlichen Rechtfertigung entbehrt und zudem zeigt, dass das Kündigungsrecht des einzelnen Erstehers nach § 57 a ZVG bei diesem Verständnis im Fall des Erwerbs einer Teilfläche von Zufälligkeiten abhinge.

§ 57 a ZVG stellt vielmehr nicht ein bloßes vertragliches außerordentliches Kündigungsrecht dar, sondern eine Sonderregelung, die dem Zwangsversteigerungsrecht entspricht; das Kündigungsrecht des Erstehers ist eine gesetzliche Versteigerungsbedingung (vgl. RGZ 124, 195, 199; BGH NJW 2009, 2312 f. [= WuM 2009, 367]). Das mit dem Zuschlag erworbene quasi dingliche Kündigungsrecht kann nicht dadurch beeinträchtigt werden, dass das Mietverhältnis auch andere Flächen schuldrechtlich erfasst. Es entspricht daher bereits der Rechtsprechung des Reichsgerichts, dass der Ersteher eines realen Teils der Mietfläche in Bezug auf diese ein eigenständiges Kündigungsrecht nach § 57 a ZVG hat (RGZ 124, 195, 199 f.; s. ferner OLG Oldenburg InVo 2003, 340 f. für die Ersteigerung einer Teilfläche eines Hofes; Stöber, ZVG, 19. Aufl., § 57 a Rn. 2 unter 2. 3 und 2. 6; Teufel in: Steiner, Zwangsversteigerungsrecht, 9. Aufl., §§ 57–57 d, Rn. 49; Dassler/Schiffhauer/Hintzen/Engels/Rellermeyer, ZVG, 13. Aufl., § 57 a Rn. 25). Nur diese die Anwendung des § 57 a ZVG sicher stellende Auffassung entspricht auch dem Sinn und Zweck des Sonderkündigungsrechts, letztlich im Interesse der Realgläubiger einen mög-

lichst hohen Erlös zu erzielen, was voraussetzt, dass der Ersteher sich von der schuldrechtlichen Last eines Mietvertrags befreien kann; das Mietverhältnis kann sich als Veräußerungshindernis oder zumindest wertmindernder Faktor darstellen (vgl. RGZ 67, 372, 376; Stöber a. a.O., § 57 a Rn. 2 unter 2. 2).

II. Die Kläger haben in Bezug auf die jeweils von ihnen versteigerten Eigentumseinheiten ihr Kündigungsrecht nach § 57 a ZVG wirksam ausgeübt, so dass die Beklagten im Ergebnis – wenn auch mit konstruktiv anderer Begründung als in der angefochtenen Entscheidung angenommen – zur Räumung verpflichtet sind.

1) Die Kündigung der Klägerin zu 2. vom 28. 12. 2007, die dem Beklagten zu 1. unter seiner Privatanschrift am 31. 12. 2007 übergeben worden ist, hat die mietrechtliche Bindung in Bezug auf die betreffenden Einheiten zum erstmöglichen Zeitpunkt, dem 30. 6. 2008, entfallen lassen (§ 580 a Abs. 2 BGB). Dass in der Kündigung ein anderer Zeitpunkt (31. 3. 2008) angegeben war, ist unerheblich (vgl. BGH NJW-RR 1996, 144). Ferner ist unschädlich, dass die Bestimmung des § 57 a ZVG nicht ausdrücklich genannt wurde. Der Wille der Klägerin zu 2., das Mietverhältnis unter Ausübung des gesetzlichen Kündigungsrechts als Ersteherin zum nächstmöglichen Termin zu beenden, war erkennbar.

2) Der Kläger zu 1. hat das Mietverhältnis bezüglich der Garagen jedenfalls mit Erklärung vom 25. 6. 2008 zum 31. 12. 2008 gekündigt.

a)–b) [...]

c) [...] Die Kündigung ist auch nicht verspätet i.S. von § 57 a S. 2 ZVG. Danach ist die Kündigung ausgeschlossen, wenn sie nicht für den ersten Termin erfolgt, „für den sie zulässig ist“. Dieses Merkmal ist nicht abstrakt zu verstehen, sondern dahin, dass die Kündigung dem Ersteher auch *möglich* sein muss. Maßgeblich ist der Termin, für den ihm die Kündigung ohne schuldhaftes Zögern möglich ist (s. RGZ 98, 273, 275; OLG Düsseldorf 2003, 329 [= WuM 2002, 674]; Stöber, a. a.O., § 57 a Rn. 5; Böttcher, ZVG, 5. Aufl., §§ 57–57 b Rn. 12). Dies setzt auch voraus, dass der Ersteher von dem Bestehen des Mietvertrags Kenntnis hat (BGH NJW 2002, 1194, 1196).

Vorliegend hat der Kläger zu 1. die Kündigung ohne Kenntnis eines mit dem Beklagten zu 1. bestehenden Mietvertrags lediglich vorsorglich auch ihm gegenüber ausgesprochen, nachdem er durch die am Mietobjekt angebrachte Beschilderung auf die Beklagte zu 2. als Nutzerin aufmerksam wurde und feststellte, dass der Beklagte zu 1. deren Geschäftsführer war. Die Beklagten sind der Behauptung des Klägers zu 1., er habe erst mit einer im Rahmen eines einstweiligen Verfügungsverfahrens im Juni 2008 erfolgten Übersendung des Mietvertrags Kenntnis von der Mieterstellung des Beklagten zu 1. erlangt, nicht substantiiert entgegen getreten. Der Umstand, dass die Erklärung vom 30. 11. 2007 zugleich an den Geschäftsführer der Beklagten zu 2., den Beklagten zu 1., auch persönlich gerichtet war, begründet entgegen der Ansicht der Beklagten keinen Beleg für eine Kenntnis des Klägers zu 1. vom Mietverhältnis mit dem Beklagten zu 1.. Denn ein solches Vorgehen entspricht anwaltlicher Vorsicht, erfolgt jedoch nichtsdestotrotz „ins Blaue“.

3) Die Kläger zu 3. und 4., die das Eigentum an der Einheit Nr. 26 zu Miteigentum ersteigert haben, haben das Mietverhältnis ebenfalls jedenfalls mit Erklärung vom 25. 6. 2008 zum 31. 12. 2008 nach § 57 a ZVG gekündigt. [...]

Mitgeteilt von RiKG Dittrich, Berlin

Hinw. d. Gerichts: Die Berufung wurde zurückgenommen.



§§ 83, 87, 100 ZVG
Zwangsversteigerungsverfahren;
Verschleuderung des Grundbesitzes;
Zuschlagsbeschwerde; sittenwidrige Härte

Ist die Verkündung des Zuschlags in dem Versteigerungstermin aufgrund einer drohenden Verschleuderung des Grundbesitzes als verfahrensfehlerhaft anzusehen, führt dies nur dann zu einem Erfolg der Zuschlagsbeschwerde, wenn der Zuschlag auf dem Verfahrensfehler beruht.

(BGH, Beschluss vom 14. 7. 2011 – V ZB 25/11)

1 **Zum Sachverhalt:** Im Juli 2006 ordnete das Vollstreckungsgericht auf Antrag der Beteiligten zu 3 die Zwangsversteigerung des Hausgrundstücks der Schuldner an und setzte den Verkehrswert im Oktober 2007 auf 160.000 € fest. In dem zweiten Versteigerungstermin versagte es den Zuschlag gemäß § 85a ZVG. Im Oktober 2010 verkauften die Schuldner das Grundstück mit notariellem Vertrag zum Preis von 50.000 € an einen Käufer, zu dessen Gunsten eine Auflassungsvormerkung eingetragen wurde. An dem sechsten Versteigerungstermin im November 2010 nahm der Käufer teil, ohne ein Gebot abzugeben. Für die Schuldner erschien niemand. Das Gebot des Meistbietenden betrug 42.000 €. Auf Antrag der Gläubigerin hat das Vollstreckungsgericht [AG Celle] dem Meistbietenden den Zuschlag in dem Versteigerungstermin erteilt. Die dagegen gerichtete sofortige Beschwerde der Schuldner, mit der sie die einstweilige Einstellung des Verfahrens beantragt haben, hat das Landgericht Lüneburg zurückgewiesen. Hiergegen wenden sie sich mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde.

2 **Aus den Gründen:** II. Das Beschwerdegericht meint, die sofortige Erteilung des Zuschlags in dem Versteigerungstermin sei zwar verfahrensfehlerhaft, weil das Meistgebot nur etwa 26% des Verkehrswertes betrage und damit eine Verschleuderung des Grundbesitzes zu befürchten sei. Dies führe aber nicht ohne weiteres zu der Aufhebung des Zuschlags, weil er auch unter Berücksichtigung des Beschwerdevorbringens zu erteilen gewesen sei. Der freihändige Verkauf sei wegen des Veräußerungsverbots nicht möglich gewesen, und die Gläubigerin müsse nicht einwilligen. Der in dem Termin anwesende Käufer sei offenbar nicht bereit gewesen, ein Gebot in Höhe des freihändig vereinbarten Kaufpreises von 50.000 € abzugeben. Das Meistgebot liege im Verhältnis zum Verkehrswert nur unwesentlich unter dem Kaufpreis. Schließlich sei unerheblich, dass der Käufer nach dem Vortrag der Schuldner zum Abschluss eines Mietvertrags mit den Schuldnern bereit gewesen sei. Die Notwendigkeit eines Auszugs sei eine mit jedem Zwangsversteigerungsverfahren verbundene Härte.

3 III. Diese Ausführungen halten rechtlicher Nachprüfung im Ergebnis stand. Ein nach § 100 Abs. 1, 3 ZVG zu berücksichtigender Zuschlagsversagungsgrund liegt nicht vor. Die Rechtsbeschwerde stützt sich ohne Erfolg auf den Versagungsgrund gemäß § 83 Nr. 6 ZVG mit der Überlegung, infolge der verfahrensfehlerhaften Verkündung des Zuschlags im Versteigerungstermin seien die Schuldner an einer günstigeren Verwertung gehindert worden.

4 1. Das Vollstreckungsgericht hat nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden, ob es den Zuschlag gemäß § 87 Abs. 1 ZVG in dem Versteigerungstermin oder in einem sofort zu bestimmenden Termin verkündet (BGH, Beschluss vom 30. Januar 2004 – IXa ZB 196/03, NJW-RR 2004, 1074, 1075). Die Kontrolle des Beschwerdegerichts beschränkt sich demzufolge auf Ermessensfehler.

5 a) Aus dem mit dem Zuschlag verbundenen Eingriff in das Eigentumsrecht gemäß Art. 14 Abs. 1 GG folgt allerdings die Verpflichtung der Gerichte zur Wahrung von Rechtsschutzmöglichkeiten des Schuldners und zu einer rechtsstaatlichen Anforderung entsprechenden fairen Verfahrensführung (vgl. nur BVerfGE 49, 220, 225). Bei einem niedrigen Meistgebot,

das einer Verschleuderung gleichkommt, kann das Vollstreckungsgericht verpflichtet sein, gemäß § 87 ZVG einen gesonderten Verkündungstermin anzuberaumen und dem Schuldner dadurch die Möglichkeit einzuräumen, um Rechtsschutz nachzusuchen. Maßgeblich sind insoweit die Umstände des Einzelfalls; allein die Abwesenheit des Schuldners im Versteigerungstermin reicht nicht aus (BGH, Beschluss vom 5. November 2004 – IXa ZB 27/04, WPM 2005, 136, 138; Beschluss vom 30. Januar 2004 – IXa ZB 196/03, NJW-RR 2004, 1074, 1075; Hintzen in Dassler/Schiffhauer/Hintzen/Engels/ Reller Meyer, ZVG, 13. Aufl., § 87 Rn. 6; Löhnig/Pestel, § 87 ZVG Rn. 17 ff.; Stöber, ZVG, 19. Aufl., § 87 Rn. 2.1 jeweils mwN; vgl. auch OLG Düsseldorf, Rpfleger 1994, 429; für die Zeit vor Einführung des § 85a ZVG BVerfGE 46, 325, 333 ff.). In der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist eine solche Pflicht des Vollstreckungsgerichts nach Einführung des § 85 a ZVG in einem besonders gelagerten Sachverhalt anerkannt worden, bei dem sich das Meistgebot auf 12 % des Verkehrswertes belief und die Vollstreckung wegen einer geringfügigen Forderung der öffentlichen Hand betrieben wurde (BGH, Beschluss vom 5. November 2004 aaO).

6 b) Hier hatte das Vollstreckungsgericht bei der Ermessensentscheidung einerseits einzubeziehen, dass ein Zuschlag in Höhe von 26% des Verkehrswertes einer Verschleuderung des Grundbesitzes gleichkam. Auch waren die Schuldner im Termin nicht anwesend. Andererseits handelte es sich bereits um den sechsten Versteigerungstermin nach einer mehr als fünfjährigen Verfahrensdauer. Die Gläubigerin, deren Forderungen den Verkehrswert des Grundstücks überstiegen, beantragte die sofortige Erteilung des Zuschlags in Kenntnis des freihändig geschlossenen Kaufvertrags, während der anwesende Käufer kein Gebot abgab. Seine Zuschlagsentscheidung hat das Vollstreckungsgericht damit begründet, dass eine bessere Verwertungsmöglichkeit angesichts des bisherigen Verlaufs des Vollstreckungsverfahrens nicht zu erwarten gewesen sei. Ob die sofortige Verkündung des Zuschlags angesichts dieser Gesamtumstände – wie das Beschwerdegericht meint – ermessensfehlerhaft war, ist zweifelhaft, kann im Ergebnis aber dahinstehen.

7 2. Selbst wenn nämlich ein solcher Verfahrensfehler unterstellt wird, führt er – wie das Berufungsgericht zutreffend annimmt – nur dann zu der Versagung des Zuschlags, wenn der Zuschlag auf ihm beruht. Dies ist in der Rechtsprechung geklärt (BGH, Beschluss vom 5. November 2004 – IXa ZB 27/04, WPM 2005, 136, 138) und ergibt sich ohne weiteres aus der dienenden Funktion des Verfahrensrechts. Erfolg kann die Zuschlagsbeschwerde danach nur dann haben, wenn sich aus dem Beschwerdevorbringen ein Zuschlagsversagungsgrund ergibt, den die Schuldner bei einer Vertagung der Verkündung mit Erfolg geltend gemacht hätten. Daran fehlt es hier, weil der mit der Beschwerde gestellte Einstellungsantrag gemäß § 765a ZPO nicht begründet und die Zwangsversteigerung nicht unzulässig im Sinne von § 83 Nr. 6 ZVG, § 100 Abs. 1, 3 ZVG war.

8 a) Der Umstand, dass nur ein Viertel des Verkehrswertes erzielt worden ist, reicht für sich genommen nicht aus, um eine sittenwidrige Härte im Sinne von § 765a Abs. 1 Satz 1 ZPO zu begründen. Das folgt schon aus der Bestimmung des § 85a Abs. 1, Abs. 2 Satz 2 ZVG, nach der der Zuschlag auf ein Meistgebot unter der Hälfte des Verkehrswertes nur im ersten Termin zu versagen ist. Es müssen Umstände hinzutreten, die mit Wahrscheinlichkeit ein wesentlich höheres Gebot in einem Fortsetzungstermin erwarten lassen (BGH, Beschluss vom 27. Juni 2003 – IXa ZB 21/03, NJW-RR 2003, 1648, 1649; Senat, Beschluss vom 16. Juli 2009 – V ZR 45/09, juris Rn. 14; Hintzen in Dassler/Schiffhauer/Hintzen/Engels/Reller Meyer, ZVG, 13. Aufl., § 83 Rn. 25; Stöber, ZVG, 19. Aufl., Einl. Rn. 55.3 jeweils mwN). Ein nur unerheblich höheres Gebot wäre nicht ausreichend, um das Erlöschen eines sicheren Meistgebots zugunsten einer lediglich prognostizierten besseren Verwertung in Kauf zu nehmen. Nur mit dieser Einschränkung werden auch die schutzwürdigen Interessen des Gläubigers in angemessener Weise gewahrt.

9 b) Diese Voraussetzung hat das Beschwerdegericht ohne Rechtsfehler verneint. Dabei kann dahinstehen, ob ein mögliches Gebot von 50.000 € im Verhältnis zu Meistgebot und Verkehrswert überhaupt ausreichend wäre, um die Wesentlichkeitsschwelle zu erreichen. Denn mit der Beschwerdebegründung haben die Schuldner lediglich auf die Verschleuderung des Grundbesitzes infolge des Zuschlags und auf den möglichen höheren Erlös aus dem freihändigen Verkauf hingewiesen. Sie haben ferner ausgeführt, die Gläubigerin habe mit Schreiben vom 27. September 2010, also vor dem Versteigerungstermin, ihr Einverständnis mit dem Verkauf zum Preis von 50.000 € erklärt. Dagegen haben sie nicht dargelegt und unter Beweis gestellt, dass die Gläubigerin auch im Zeitpunkt der Beschwerdebegründung noch mit diesem Verkauf einverstanden sei und sich bereit erklären werde, von dem Zwangsversteigerungsverfahren Abstand zu nehmen. Gegen eine solche Bereitschaft spricht schon der Umstand, dass die Gläubigerin in Kenntnis des freihändig geschlossenen Kaufvertrags die sofortige Erteilung des Zuschlags beantragt hat. Ebenso wenig haben die Schuldner konkrete Anhaltspunkte dafür vorgetragen, dass der Käufer entgegen seinem Verhalten in dem Versteigerungstermin in einem Fortsetzungstermin ein 42.000 € wesentlich übersteigendes Gebot abgeben werde.

10 c) Soweit sich die Schuldner darauf berufen, der Käufer habe nur deshalb kein Gebot abgegeben, weil er sich zunächst verbindlich mit ihnen darüber habe einigen wollen, dass er im Falle der Ersteigerung den vereinbarten Kaufpreis nicht zusätzlich zahlen müsse, ist dieser Vortrag erstmals mit der Rechtsbeschwerde erfolgt und damit unbeachtlich. Ohne Erfolg rügt die Rechtsbeschwerde, das Beschwerdegericht habe gegen die Hinweispflicht verstoßen, indem es nicht auf Vortrag zu diesem Punkt hingewirkt habe. Ausweislich des Protokolls hat das Vollstreckungsgericht zu Beginn des Versteigerungstermins mitgeteilt, dass der Kaufvertrag nicht genehmigt worden und wegen Verstoßes gegen das Veräußerungsverbot unbeachtlich sei. Dass der Käufer dennoch kein Gebot abgab, ließ ohne weiteres den Schluss zu, dass er an seinen Erwerbsabsichten nicht festhielt. Es war Sache der Schuldner, in der Beschwerdebegründung darzutun, dass und warum trotz dieses Verhaltens in einem späteren Versteigerungstermin ein höheres Gebot des Käufers zu erwarten sei. Weil das Beschwerdegericht von einer solchen Bereitschaft des Käufers nicht ohne weiteren Vortrag ausgehen konnte, ist auch ohne Belang, dass dieser den Schuldnern vor dem Termin den Abschluss eines langfristigen Mietvertrags angeboten haben soll.

11 IV. Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst, weil sich die Beteiligten in dem Verfahren über die Zuschlagsbeschwerde grundsätzlich nicht als Parteien im Sinne der Zivilprozessordnung gegenüberstehen (Senat, BGHZ 170, 378, 381 mwN). Der Gegenstandswert ist nach § 47 Abs. 1 Satz 1, § 54 Abs. 2 Satz 1 GKG nach dem Wert des Zuschlags zu bestimmen, der dem Meistgebot entspricht. Der Wert der anwaltlichen Vertretung richtet sich gemäß § 26 Nr. 2 RVG nach dem Verkehrswert des Grundstücks.

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

<p>§ 12 GBO Einsichtnahme in das Grundbuch; Präsentation am Bildschirm; Herstellung von Fotografien</p>
--

Die Umstellung des in Papierform geführten Grundbuchs zum maschinell geführten hat nichts an der Befugnis des Einsichtnehmenden geändert, selbst zu bestimmen, in welcher Weise er sich bei der Einsicht des Grundbuchs auf der Einsichtsstelle Abschriften selbst herstellt. Es kann ihm deshalb nicht verwehrt werden, den Bildschirminhalt zu fotografieren.

(KG, Beschluss vom 30.11.2010 – 1 W 114/109)

Zum Sachverhalt: Der Beschwerdeführer nahm am 25. November 2009 auf der Grundbucheinsichtsstelle des Amtsgerichts Einsicht in das maschinell geführte Grundbuch. Dabei wurde ihm verwehrt, den Bildschirminhalt mittels eines Fotoapparats abzulichten. Hiergegen legte er am selben Tag Erinnerung ein, der nicht abgeholfen wurde.

Mit Beschluss vom 24. Februar 2010 hat das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg – Grundbuchrichterin – die Erinnerung zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich die Beschwerde vom 15. März 2010 mit der die Feststellung begehrt wird, dass die Kenntnisnahme des Bildschirminhalts des maschinellen Grundbuchs als automatisierte Datei unter Zuhilfenahme eines Fotoapparates zulässig sei.

Aus den Gründen: II. Die Beschwerde ist zulässig, § 71 Abs. 1 GBO. Sie ist zutreffend gegen den Beschluss der Grundbuchrichterin vom 3. März 2010 gerichtet, § 12c Abs. 4 S. 2 GBO (Demharter, GBO, 27. Aufl. § 12c, Rdn. 11; Kral, in: Hügel, GBO, § 12c, Rdn. 23). Der Antrag des Beschwerdeführers ist dahingehend auszulegen, dass er die Einsicht in das konkret eingesehene Grundbuch anstrebt, weil eine allgemeine Feststellung der Zulässigkeit der Art und Weise der Grundbucheinsicht im Grundbuchbeschwerdeverfahren nicht möglich ist.

Die Beschwerde ist in diesem Rahmen auch begründet. Das Recht auf Akten- bzw. Registereinsicht, dessen Bestehen vorliegend im Grundsatz nicht anzuzweifeln ist, §§ 12 Abs. 1 S. 1, Abs. 3 Nr. 2 GBO, 43 Abs. 2 S. 1 GBV, schließt die Befugnis ein, sich selbst Aufzeichnungen oder Abschriften aus den Akten zu fertigen, wobei der Einsichtnehmende nicht auf handschriftliche Notizen verwiesen werden kann (BGH, NJW 1989, 2818, 2819 zu § 9 HGB; Senat, Beschluss vom 4. November 1912 – 1 X 368/12 -, KGJ 44, 89, 90 f. zu § 34 FGG; Senat, Beschluss vom 23. März 1933 – 1 X 15/33-, DNotZ 1933, 371 zu § 11 GBO a.F. jetzt § 12 GBO). So hat es der Senat für zulässig erachtet, ein in den Nachlassakten enthaltenes Testament zu fotografieren (Senat, KGJ 44, 89, 91) oder eine Abschrift aus den Grundakten bzw. dem Grundbuch durch eine eigene Schreibkraft fertigen zu lassen (Senat, DNotZ 1933, 371, 372). Dem folgend hat das OLG Schleswig schließlich entschieden, dass auch moderne Reproduktionsgeräte wie eine digitale Filmkamera zum Recht auf Einsicht in das Grundbuch verwendet werden können (OLG Schleswig, Beschluss vom 30. Oktober 2009 – 12 VA 6/08 -, Juris und BeckRS 2010 17290). Dabei hat es keine Unterscheidung gemacht, ob das Grundbuch in Papierform oder maschinell geführt wird.

Dem schließt sich der Senat für die hier zu entscheidende Rechtsfrage der Zulässigkeit von Ablichtungen des auf dem Bildschirm der Grundbucheinsichtsstelle wiedergegebenen Grundbuchinhalts an. Die Umstellung des in Papierform geführten Grundbuchs zum maschinell geführten hat nichts an der Befugnis des Einsichtnehmenden geändert, selbst zu bestimmen, in welcher Weise er sich bei der Einsicht des Grundbuchs die Abschrift herstellt.

Der Auffassung des Amtsgerichts, neben der Möglichkeit, nach § 78 GBV amtliche Ausdrücke aus dem Grundbuch zu erhalten, bestehe für die Gestattung der Fertigung eigener Abschriften durch Fertigung von Fotos keine Veranlassung, kann danach nicht gefolgt werden. Der Anspruch des Einsichtnehmenden, eigene Abschriften des eingesehenen Grundbuchinhalts zu fertigen, besteht unabhängig von dem Recht, die Fertigung von Abschriften, § 12 Abs. 2 GBO, bzw. bei maschineller Führung des Grundbuchs von Ausdrucken, §§ 131 GBO, 78 GBV, zu verlangen (Senat, a. a. O.).

Durch Fertigung von Fotos des Bildschirminhalts wird auch kein Gebührentatbestand umgangen. Da die Fotos Teil der Grundbucheinsicht sind, fallen keine Gebühren an, § 74 KostO (OLG Schleswig, a. a. O.). Ob dies bei Fotos eines Ausdrucks anders ist, muss vorliegend nicht entschieden werden, weil dies eine andere Fallgestaltung betrifft. Allein auf diese wird auch in § 27 Abs. 5 Allgemeine Verfügung über die geschäftliche Be-

handlung in Grundbuchsachen (ABl. 2007 Nr. 7, 335 ff) abgestellt. Danach ist Notaren die Benutzung von Handkopiergeräten nur für die Anfertigung von Fotokopien aus den Grundakten, nicht jedoch von Ausdrucken gestattet, die zur Gewährung der Einsicht gefertigt wurden. Die Gestattung der Fertigung von Fotos von Ausdrucken ist von dem Beschwerdeführer nicht beantragt worden.

Mitgeteilt von RiKG R. Müller, Berlin

Hinw. d. Red.: Zur Anfertigung von Fotografien oder Kopien der Belege von Betriebskostenabrechnungen des Vermieters gem. §§ 259, 556 BGB vgl. LG Potsdam WuM 2011, 631.

**§ 2 GKG; § 7 LJKG; § 1 RG-GebFrhV
Gerichtskosten;
Gebührenbefreiung vor Bundesgerichten; Kirchen;
Diakonisches Werk der evangelischen Kirche
in Baden-Württemberg; Diakonie**

Mitglieder des Diakonischen Werkes der evangelischen Kirche in Baden-Württemberg, die in Form einer GmbH Einrichtungen der Altenhilfe, insbesondere Altenheime unterhalten, genießen vor Gerichten des Bundes keine Gebührenfreiheit.

(nichtamtlicher Leitsatz)

(BGH, Beschluss vom 25. 1. 2011 – II ZR 234/06)

1 **Aus den Gründen:** Der Kostenansatz ist richtig. Die vom Beklagten gezahlten Gerichtskosten für die Revisionsinstanz sind nicht wegen einer Kostenbefreiung der Klägerin – entsprechend der Kostenverteilung im Beschluss des Senats vom 7. Januar 2008 – zu einem Siebtel zurückzuzahlen.

2 Gerichtskosten sind nicht zu erheben und bereits erhobene Kosten zurückzuzahlen, soweit eine kostenbefreite Partei nach der gerichtlichen Kostenentscheidung Kosten zu tragen hat (§ 2 Abs. 5 Satz 1 GKG).

3 Die Klägerin ist vor den Gerichten des Bundes nicht kostenbefreit. Dass sie entsprechend der dem Landgericht vorgelegten Bescheinigung als Mitglied des Diakonischen Werkes der evangelischen Kirche einem anerkannten Spitzenverband der freien Wohlfahrtspflege in Baden-Württemberg angeschlossen sein und nach § 7 Abs. 1 Nr. 4 des baden-württembergischen Landesjustizkostengesetzes Gebührenfreiheit genießen soll, führt nicht zur Kostenbefreiung vor dem Bundesgerichtshof. Landesrechtliche Befreiungsvorschriften gelten nur für Verfahren vor den ordentlichen Gerichten des betreffenden Landes (BGH, Beschluss vom 13. Dezember 2006 – XII ZR 83/04, NJW-RR 2007, 644 [= GuT 2007, 98] Rn. 4).

4 Für den Bund gilt die Verordnung betreffend die Gebührenfreiheit in Verfahren vor dem Reichsgericht vom 24. Dezember 1883 (RGBl 1884, I, 1, RG-GebFrhV) fort (BGH, Beschluss vom 13. Dezember 2006 – XII ZR 83/04, NJW-RR 2007, 644 [= GuT 2007, 98] Rn. 5). Danach besteht keine Kostenfreiheit für die Klägerin. Von der Zahlung von Gebühren befreit sind nach § 1 Nr. 1 RG-GebFrhV öffentliche Armen-, Kranken-, Arbeits- und Besserungsanstalten, ferner Waisenhäuser und andere milde Stiftungen, insofern solche nicht einzelne Familien oder bestimmte Personen betreffen, oder in bloßen Studienstipendien bestehen. Die Klägerin betreibt weder eine der genannten Anstalten noch ist sie eine Stiftung. Sie unterhält nach dem Tatbestand des landgerichtlichen Urteils Einrichtungen der Altenhilfe, insbesondere Altenheime, in der Rechtsform einer GmbH. Nach § 1 Nr. 3 RG-GebFrhV sind Kirchen, Pfarreien, Kaplaneien, Vikarien und Küstereien kostenbefreit, deren Einnahmen die etatmäßigen Ausgaben nicht übersteigen. Unter Kirchen im Sinn dieser Vorschrift ist das mit Kirche, Pfarrei, Vikariat, Kaplanei und Küsterei näher bezeichnete Kirchengut zu verstehen. Die Gebührenfreiheit kommt nicht den Kirchengesellschaften und Religionsgemeinschaften als solchen, sondern den in ih-

nen bestehenden rechtlich selbständigen Trägern von Kirchen- und Kulturzwecken dienendem Vermögen zu. Aufgrund dieser Einschränkungen ist vor dem Bundesgerichtshof nur ein als rechtsfähiger Verein oder sonst in rechtsfähiger Form errichteter, bedürftiger Träger von Kirchengut von Gerichtskosten befreit (BGH, Beschluss vom 13. Dezember 2006 – XII ZR 83/04, NJW-RR 2007, 644 [= GuT 2007, 98] Rn. 8). Weder ist die Klägerin Trägerin von Kirchengut noch ist vorgetragen, dass ihre etatmäßigen Ausgaben die Einnahmen übersteigen.

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

Hinw. d. Red.: Vgl. OLG Düsseldorf GuT 2011, 306 (nachfolgend) m. Hinw. d. Red.

**§ 2 GKG; § 18 DRKG; § 1 GerGebBefrG NRW
Gerichtskosten; Gebührenbefreiung;
Deutsches Rotes Kreuz DRK; Analogie;
Konkurrierende Gesetzgebung**

Das DRK ist im Anwendungsbereich des § 2 Abs. 3 S. 1 GKG nicht nach § 18 DRKG vom 9.12.1937 (aufgehoben durch DRKG vom 5.12.2008) gebührenbefreit.

(OLG Düsseldorf, Beschluss vom 8. 2. 2011 – I-10 W 139/10)

Aus den Gründen: Die Erinnerung des Kostenschuldners vom 17. 6. 2009 gegen den Kostenansatz des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 9. 6. 2009 in Verbindung mit der hierzu ergangenen Kostenrechnung vom 10. 6. 2009 ist gemäß § 66 Abs. 1 GKG zulässig, jedoch nicht begründet.

1. Der Kostenschuldner kann sich nicht mit Erfolg auf eine Kostenfreiheit nach § 2 Abs. 3 Satz 1 GKG in Verbindung mit einer zumindest analogen Anwendung des § 18 DRKG vom 9. 12. 1937 berufen.

Zutreffend ist, dass § 18 DRKG vom 9. 12. 1937 erst durch Gesetz vom 5. 12. 2008 (BGBl. I, 2346) aufgehoben worden ist, mithin im Zeitpunkt des Entstehens der hier fraglichen Gerichtsgebühren noch nicht aufgehoben war. § 18 DRKG wurde von der ganz herrschenden Ansicht als grundgesetzkonform angesehen und galt dementsprechend als Recht aus der Zeit vor dem Zusammentritt des Bundestages gemäß Art. 123, 125 GG fort (vgl. eingehend OLG Koblenz JurBüro 1990, 1173 mwN). § 18 DRKG findet jedoch weder direkt noch analog Anwendung zugunsten des Kostenschuldners.

a. Eine unmittelbare Anwendung von § 18 DRKG auf die nach 1949 geschaffenen Organisationen des Deutschen Roten Kreuzes – zu denen auch der Kostenschuldner gehört – scheidet aus, weil insoweit neue Rechtspersönlichkeiten entstanden sind (vgl. OLG Hamburg OLGR 2006, 610 und 849; OLG München MDR 1998, 184; OLG Koblenz JurBüro 1990, 1173).

Die Gebührenfreiheit des § 18 DRKG bezog sich auf die 1937 durch § 1 DRKG vom 9. 12. 1937 geschaffene Einheitsorganisation des Deutschen Roten Kreuzes. Vor dem Inkrafttreten des DRKG vom 9. 12. 1937 war das Deutsche Rote Kreuz ein Verein mit den traditionell nach Vereinsrecht organisierten Untergliederungen auf Landes- und Bezirksebene. Durch das DRKG vom 9. 12. 1937 wurde es in eine von der Reichsregierung kontrollierte Institution öffentlicher Rechts umgewandelt. In dieser Rechtsform wurde es durch das Kontrollratsgesetz Nr. 2 vom 10. 10. 1945, dort Art. 1. 1., aufgelöst und hat damit als Rechtspersönlichkeit aufgehört zu existieren (vgl. BVerfGE 6, 257). Nach 1949 konstituierte sich das Deutsche Rote Kreuz neu, es entstanden neue Rechtspersönlichkeiten: die örtlichen Kreisverbände schlossen sich zu Landesverbänden zusammen, die ihre Rechtsfähigkeit durch die Eintragung in das Vereinsregister erlangten, diese wiederum schlossen sich 1950 auf Bundesebene zum „Deutsches Rotes Kreuz e.V.“ zusammen, dessen Satzung wieder derjenigen vor Erlass des DRKG vom 9. 12. 1937 entspricht (vgl. Gesetzentwurf der Bundesregierung

zur Änderung von Vorschriften über das Deutsche Rote Kreuz v. 5. 5. 2006, Begründung A.I. 1.; OLG Celle OLGR 2008, 546; OLG Koblenz JurBüro 1990, 1173).

b. Für eine analoge Anwendung von § 18 DRKG zugunsten des Kostenschuldners fehlt es bereits an der hierfür voraussetzenden unbewussten Regelungslücke im Gesetz.

Wie sich aus Vorstehendem ergibt, regelt § 18 DRKG die Frage der Gebührenfreiheit der nach 1949 entstandenen Organisationen des Deutschen Roten Kreuzes nicht. Insoweit enthalten die Bundesgesetze also eine Lücke (so auch OLG Celle OLGR 2008, 546, OLG Koblenz JurBüro 1990, 1173). Diese kann nicht damit verneint werden, dass Bundesrecht auch jenes Recht sei, das sich aus der analogen Anwendung bundesgesetzlicher Normen ergebe (so aber OLG Hamburg OLGR 2006, 849). Die Analogie dient der Schließung einer Gesetzeslücke und setzt damit denknotwendig eine Lücke im Gesetz voraus. Deshalb kann das Vorhandensein einer Gesetzeslücke nicht damit verneint werden, dass diese bereits im Wege der Analogie geschlossen worden ist.

Der Bundesgesetzgeber selbst hat die vorhandene Gesetzeslücke nicht ausgefüllt. Er hat von seiner vorrangigen Gesetzgebungsbefugnis gemäß Art. 72 Abs. 1, 74 Abs. 1 Nr. 1 GG keinen Gebrauch gemacht. Es gibt auch keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass die Nichtaufhebung von § 18 DRKG vom 9. 12. 1937 durch den Bundesgesetzgeber bewusst erfolgte und insoweit eine Erstreckung auf die nach 1949 entstandenen Organisationen des Deutschen Roten Kreuzes gewollt war. Im Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Änderung der Vorschriften über das Deutsche Rote Kreuz v. 5. 5. 2006 heißt es vielmehr einleitend unter Pkt. A. „Gegenwärtig besteht in Deutschland keine bundesgesetzliche Regelung der Rechtsstellung und des Aufgabenbereiches des Deutschen Roten Kreuzes“.

Im Rahmen der konkurrierenden Gesetzgebung waren bzw. sind demnach die Landesgesetzgeber befugt, die vorhandene Lücke zu schließen. Mangels bundesgesetzlicher Regelung liegt ein Verstoß gegen Art. 31 GG nicht vor (vgl. OLG Celle OLGR 2008, 546; OLG München MDR 1998, 184; OLG Koblenz JurBüro 1995, 650; 1990, 1173; OLG Hamburg v. 21.06.2006, 8 W 101/06, OLGR 2006, 610; a.A. OLG Hamburg v. 4. 10. 2006, 8 W 163/06, OLGR 2006, 849).

Ein Lückenschluss ist in NRW erfolgt durch das „Gesetz über Gebührenbefreiung, Stundung und Erlass von Kosten im Bereich der Rechtspflege“ (Gerichtsgebührenbefreiungsgesetz) vom 21. 10. 1969. Dort regelt § 1, wer von der Zahlung von Gebühren, welche die ordentlichen Gerichte in Zivilsachen, die Justizverwaltungsbehörden und die Behörden der Arbeitsgerichtsverwaltung erheben und von der Zahlung der Gebühren nach der Kostenordnung und der Gebühren in Justizverwaltungsangelegenheiten befreit sein soll (vgl. zur entsprechenden Regelung in Niedersachsen OLG Celle, OLGR 2008, 546). Nach dieser Regelung beurteilt sich auch die Frage, wer in einem Vergabeverfahren gebührenbefreit ist. Entgegen der Auffassung des Kostenschuldners gehören auch die im Vergabeverfahren anfallenden Gebühren zu den „Gebühren, welche die ordentlichen Gerichte in Zivilsachen erheben“. Auch Vergabesachen sind Zivilsachen, denn sie werden vor einem bei den Oberlandesgerichten zu bildenden Zivilsenat (vgl. § 116 Abs. 1 VG) verhandelt.

Auf die Frage, ob das Deutsche Rote Kreuz in seiner heutigen Form wegen seines gemeinnützigen und mildtätigen Zweckes und der weitgehenden Identität in Zielsetzungen und Aufgabenbereichen als Nachfolgeorganisation des Deutschen Roten Kreuzes des Jahres 1937 oder jedenfalls jenen Roten Kreuzes verstanden werden kann, das die Nationalsozialisten vorgefunden haben (so OLG Koblenz JurBüro 1990, 1173; OLG Hamburg OLGR 2006, 849; a.A. OLG Celle OLGR 2008, 546), kommt es nicht an. Mangels Vorliegens einer Gesetzeslücke kann dahinstehen, wie eine solche ggf. zu schließen wäre.

2. Eine Gebührenfreiheit nach § 1 Gerichtsgebührenbefreiungsgesetz NRW greift zugunsten des Kostenschuldners (unstreitig) nicht ein.

Mitgeteilt von RiOLG Geldmacher, Düsseldorf

Hinw. d. Red.: Zur Gerichtskostenfreiheit vgl. BGH GuT 2011, 306 (Diakonie); GuT 2007, 98 (Kirchen); vgl. auch BGH GuT 2009, 131 KL = WuM 2009, 318 (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben); OLG Düsseldorf GuT 2005, 229 KL (Bundesagentur für Arbeit); BGH WPM 1956, 195 (öffentliche Anstalten; Bestätigung von RG HRR 1936, 1090 = JW 1936, 2142).

§§ 41, 68 GKG; §§ 581, 535 BGB
Gewerberaumiete; Räumungsklage;
Streitwertbemessung am Miet-Jahresentgelt bei
Staffelmietvereinbarung; Betriebskosten; Umsatzsteuer

Der Streitwert des Räumungsantrags wegen Beendigung des gewerblichen Mietverhältnisses richtet sich bei vereinbarter Staffelmiete nach dem Jahresbetrag von höchster Netto-Staffel zuzüglich pauschaler Nebenkosten sowie zu zahlender Mehrwertsteuer. Abzurechnende Betriebskostenvorauszahlungen bleiben bei der Bemessung dieses Streitwerts unberücksichtigt.

(OLG Düsseldorf, Beschluss vom 20. 10. 2012 – I-10 W 102/09)

Aus den Gründen: Die gemäß § 68 GKG zulässige Beschwerde ist teilweise begründet. Wird wegen Beendigung eines Mietverhältnisses die Räumung eines Grundstücks verlangt, so ist das gemäß § 41 Abs. 2 GKG für die Dauer eines Jahres zu zahlende Entgelt maßgebend. Der maßgebliche Jahresbetrag ist aus dem höchsten Entgelt zu errechnen, wenn das Entgelt - wie hier gemäß § 3 Abs. 2 MV (die höchste Staffel beträgt 700,00 €) - aufgrund einer Staffelmiete in verschiedenen Zeiträumen verschieden hoch ist (BGH, Beschl. v. 21. 9. 2005, NZM 2005, 944 [= GuT 2006, 35] - XII ZR 256/03). Nach § 41 Abs. 1 Satz 2 GKG zählen zum Entgelt neben dem Nettogrundentgelt auch die Nebenkosten, wenn diese als Pauschale vereinbart und nicht gesondert abgerechnet werden. Vom Entgeltbegriff werden grundsätzlich alle Leistungen umfasst, die der Mieter, Pächter oder Nutzer von Gesetzes wegen oder aufgrund vertraglicher Vereinbarung für die Gebrauchsüberlassung zu erbringen hat. Hierzu gehört auch die auf die Miete zu zahlende Mehrwertsteuer (BGH, Beschl. v. 2. 11. 2005, GuT 2006, 81 = ZMR 2006, 190 - XII ZR 137/05). § 41 Abs. 1 Satz 2 GKG findet auch bei der Ermittlung des Räumungsstreitwerts Anwendung, da für die Bestimmung des Entgelts in § 41 Abs. 2 GKG auf Absatz 1 verwiesen wird (BGH, Beschl. v. 30. 10. 2007, NZM 2007, 935 - VIII ZR 163/07). Dass die Räumungsklage sich (auch) gegen den Untermieter richtet, bedingt keine Änderung des Streitwerts (Senat, OLGR 2005, 74).

Hieran gemessen beträgt der Streitwert für den streitgegenständlichen Räumungsantrag 9996,00 €. Bei dem für die Betriebskosten in § 3 Abs. 2 MV ausgewiesenen Betrag von 120,00 € monatlich handelt es sich nicht um eine Pauschale, sondern um eine abzurechnende Vorauszahlung. Gemäß § 3 Abs. 2 MV ist neben der Miete monatlich ein Betrag von 120,00 € als Betriebskostenvorschuss gemäß Abs. 3 zu entrichten. Dieser enthält eine Aufzählung der Betriebskosten und den Zusatz, dass die Betriebskosten in der vereinbarten Kaltmiete nicht enthalten sind. § 4 Abs. 2 MV regelt schließlich, dass die Heiz- und Betriebskosten gemäß § 3 in Form monatlicher Abschlagszahlungen erhoben werden und jährlich mit dem Mieter abzurechnen sind. Damit haben die Parteien bei verständiger Würdigung gemäß §§ 133, 157, 242 BGB eine Abrechnung der in § 3 Abs. 3 MV genannten Betriebskosten vereinbart, sodass es sich bei dem Betrag von 120,00 € um eine bei der Streitwertberechnung nicht zu berücksichtigende Betriebskostenvorauszahlung handelt.

Bei verständiger Würdigung erfasst die Beschwerde auch den für den Vergleich festgesetzten Streitwert, da dort der Wert für den Räumungsantrag ebenfalls mit 10.281,60 € (statt richtig 9996,00 €) berücksichtigt wurde.

Das Verfahren ist gebührenfrei. Kosten werden nicht erstattet, § 68 Abs 3 GKG.

Mitgeteilt von RiOLG Geldmacher, Düsseldorf

Kurzfassungen / Leitsätze (KL)
Gewerbemiete etc.

§ 11 EEG 2004 – Photovoltaikanlage; Anbringung; bauliche Anlage; Vergütungssatz

a) Das Erfordernis der ausschließlichen Anbringung an oder auf einem Gebäude im Sinne des § 11 Abs. 2 Satz 1 EEG 2004 ist auch dann erfüllt, wenn das Tragwerk einer bereits bestehenden Photovoltaikanlage nachträglich dergestalt in ein später errichtetes Gebäude integriert wird, dass es zugleich unverzichtbarer Teil der Gebäudestatik ist (Fortführung von BGH, Urteil vom 29. Oktober 2008 – VIII ZR 313/07, NJOZ 2009, 783).

b) Unter einer baulichen Anlage im Sinne des § 11 Abs. 3 EEG 2004 ist jede mit dem Erdboden verbundene, aus Bauteilen und Baustoffen hergestellte Anlage zu verstehen. Ein geschotterter Lagerplatz ist eine bauliche Anlage im Sinne des § 11 Abs. 3 EEG 2004.

c) Photovoltaikmodule sind auch dann baulich-konstruktiv an oder auf einer baulichen Anlage im Sinne des § 11 Abs. 3 EEG 2004 angebracht, wenn sie sich räumlich oberhalb der baulichen Anlage befinden und fest mit dem die bauliche Anlage tragenden Erdboden verbunden sind.

d) Wird eine ursprünglich an oder auf einer baulichen Anlage angebrachte und betriebene Photovoltaikanlage später ausschließlich an oder auf einem Gebäude angebracht, so ist sie zu dem Zeitpunkt als neu in Betrieb genommen (§ 11 Abs. 5 EEG 2004) anzusehen, in dem der Anlagenbetreiber erstmals den erhöhten Vergütungssatz nach § 11 Abs. 2 EEG 2004 verlangen kann.

(BGH, Urteil vom 9. 2. 2011 – VIII ZR 35/10)

§§ 312, 355, 357 BGB in der bis zum 11. Juni 2010 geltenden Fassung; §§ 14, 16 DGB-InfoV in der bis zum 11. Juni 2010 geltenden Fassung – Haustürgeschäft; Widerrufsbelehrung

a) Eine Widerrufsbelehrung, die den Verbraucher bei einem Haustürgeschäft nicht über die gegenseitige Pflicht zur Herausgabe gezogener Nutzungen belehrt, genügt nicht den Anforderungen des § 312 Abs. 2 BGB an eine Belehrung über die Rechtsfolgen des § 357 Abs. 1 und 3 BGB.

b) Entbehrlich ist eine Belehrung über die Rechtsfolgen des § 357 Abs. 1 und 3 BGB nur dann, wenn der Eintritt dieser Rechtsfolgen nach der konkreten Vertragsgestaltung tatsächlich ausgeschlossen ist.

(BGH, Urteil vom 2. 2. 2011 – VIII ZR 103/10)



Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.

Innere Kanalstr. 69, 50823 Köln, www.deswos.de

Projekt Indien

Grundschule für Devadanapatti

Emanzipatorischer Schulunterricht für Dalit-Kinder in Devadanapatti, Tamil Nadu

Konto 660 22 21 / Sparkasse KölnBonn (BLZ: 370 501 98)
Spendenstichwort: Grundschule Devadanapatti

§§ 249, 276, 280, 311b, 433, 434, 437, 444 BGB – Arglisthaftung des Grundstücksverkäufers für unsachgemäße Arbeit des Rechtsvorgängers; Qualität der Arbeit von Heimwerkern

1. Hat der nicht fachkundige Rechtsvorgänger des Verkäufers eines Hausgrundstücks Bauarbeiten selbst durchgeführt, darf der Veräußerer auf deren sachgemäße Erledigung vertrauen, wenn es sich um Arbeiten handelte, die ein handwerklich geschickter Laie sich zutrauen durfte und es jahrelang keinerlei Mangelsymptome gab (hier: Verlegung von Entwässerungsrohren in der Erde).

2. Einen Erfahrungssatz, dass von Heimwerkern durchgeführte Arbeiten mangelbehaftet sind, gibt es nicht.

(OLG Koblenz, Beschluss vom 28. 10. 2010 – 5 U 733/10)

Hinw. d. Red.: Die Entscheidung kann in einer Übergangszeit bei der Redaktion GuT (info@prewest.de) zur kostenfreien Zusendung per e-mail angefordert werden.

§§ 123, 142, 241, 276, 311, 535, 543, 675 BGB; § 263 StGB; Art. 2 GG – Vorvertragliche Auskunftsrechte des Vermieters; Haftung des Mieters und seines Arbeitgebers bei Falschauskünften

1. Wegen der zentralen Bedeutung der Zahlungsfähigkeit des Mieters sind vorvertragliche Fragen des Vermieters nach einer Pfändung des Arbeitseinkommens, sonstigen Zwangsvollstreckungsmaßnahmen usw. zulässig.

2. Der Mieter, aber auch dessen Arbeitgeber haben derartige Fragen wahrheitsgemäß zu beantworten. Dem Selbstbestimmungsrecht der um Auskunft Gebetenen ist dadurch hinreichend Rechnung getragen, dass sie eine Erklärung verweigern können. Das ist nicht dadurch in Frage gestellt, dass der gewünschte Vertrag in einem derartigen Fall wahrscheinlich scheitert.

3. Für den aus einer Falschauskunft sich ergebenden Mietausfallschaden haftet der Arbeitgeber des Mieters nicht, wenn der Vermieter den anfechtbaren oder kündbaren Mietvertrag nach Kenntnis des wahren Sachverhalts durch Fortsetzung des Mietverhältnisses bestätigt.

(OLG Koblenz, Beschluss vom 6. 5. 2008 – 5 U 28/08)

Hinw. d. Red.: Veröffentlichung in WuM 2008, 471. – Die Entscheidung kann in einer Übergangszeit bei der Redaktion GuT (info@prewest.de) zur kostenfreien Zusendung per e-mail angefordert werden.

§§ 535, 366 BGB – Gewerberaummiете; Mietvertragspartei „Vermieter“; Mietzinszahlung ohne Tilgungsbestimmung; geringere Sicherheit fälliger Betriebskostenvorauszahlungen

Der Vermieter benötigt zum Abschluss eines Mietvertrages weder Eigentum noch Besitz an der vermieteten Sache. Nach § 535 Abs. 1 S. 1 BGB hat er dem Mieter lediglich den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Wie er dies bewerkstelligt, fällt allein in sein Beschaffungsrisiko, und etwaige entgegenstehende Rechte Dritter führen als Rechtsmangel nach § 536 Abs. 3 BGB erst dann zu einer Gebrauchsentziehung, wenn der Dritte seine Rechte so geltend gemacht, dass der Gebrauch der Mietsache durch den Mieter beeinträchtigt wird (vgl. Palandt/Weidenkaff, BGB, 68. Aufl., § 536, Rn. 29 m.w.N.).

Teilzahlungen des Mieters ohne ausdrückliche oder konkludente Tilgungsbestimmungen, wie hier, sind gemäß § 366 Abs. 2 BGB vorrangig auf die Nebenkostenvorauszahlungen (vgl. § 5 MV) zu verrechnen, denn der Vorstuchanspruch ist weniger gesichert als der Anspruch auf die Grundmiete, weil der Vermieter ihn nach Abrechnungsreife nicht mehr geltend machen kann (vgl. Wolf/Eckert/Ball, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts, 10. Aufl., Rn. 563 m.w.N.).

(OLG Brandenburg, Urteil vom 3. 3. 2010 – 3 U 108/09)

**§§ 535, 546a, 566 BGB; §§ 56, 57, 90, 146 ZVG –
Gewerberaumiete; Lagerhalle; Büro;
Ansprüche des Erstehers auf Mietzins und
Nutzungsentschädigung; Räumung; Rückgabe der
Mietsache; Gebrauchüberlassung; Schlüssel zum
Objekt; BGB-Gesellschaft als Vermieterin,
Schuldner als Eigentümer**

1. Der Ersteher tritt als Erwerber an Stelle des Schuldners nur in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein. Insoweit macht es keinen Unterschied, ob der Mietvertrag noch mit dem Schuldner oder erst während eines laufenden Zwangsverwaltungsverfahrens mit dem Zwangsverwalter abgeschlossen worden ist.

2. Ist die Miete für eine Lagerhallenfläche monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag auf das Konto des Zwangsverwalters zu zahlen, und erfolgt der Zuschlag erst nach Fälligkeit der Miete, geht der Mietzahlungsanspruch nicht auf den Ersteher über.

3. § 56 Satz 2 ZVG betrifft nur den Binnenausgleich zwischen dem Schuldner und dem Ersteher, verschafft diesem aber keinen eigenen Anspruch gegen den Mieter auf Zahlung einer bereits vor dem Zuschlag fällig gewordenen Mietforderung.

4. Den Mieter trifft die Darlegungs- und Beweislast für die fristgerechte Räumung und Rückgabe der Mietsache.

5. Der Anspruch auf Mietzinszahlung gemäß § 535 Abs. 2 BGB entsteht nur, wenn der insoweit vorleistungspflichtige Vermieter dem Mieter den unmittelbaren Besitz an der Mietsache verschafft hat.

6. Ebenso wie es an einer vollständigen Rückgabe der Mietsache fehlt, wenn der Mieter zwar seine Sachen aus den Räumen entfernt, die Schlüssel aber zurückbehält, fehlt es an einer Gebrauchüberlassung, wenn der Vermieter dem Mieter die zugehörigen Schlüssel nicht aushändigt.

7. Sind Schuldner und jeweils zu je 1/2 Anteil eingetragene Eigentümer zwei natürliche Personen und ist das Grundstück durch eine von den Schuldner gebildete BGB-Gesellschaft vermietet worden, tritt der Ersteher mangels Identität nicht gemäß §§ 57 ZVG, 566 BGB mit dem Zuschlag in den bestehenden Mietvertrag ein.

(OLG Düsseldorf, Urteil vom 23.12.2010 – I-10 U 60/10)

Hinw. d. Red.: Die Entscheidung kann in einer Übergangszeit bei der Redaktion GuT (info@prewest.de) zur kostenfreien Zusendung per e-mail angefordert werden.

**§§ 133, 157, 581, 535, 536, 543, 566 BGB –
Hotelpacht; Pachtreduktion in der Startphase;
Zahlungsverzug; Überlassung und Gewährleistung
nach fristloser Kündigung; Schriftform zur
Optionsvereinbarung**

1. Zur Auslegung der Regelung in einem Hotelpachtvertrag, „Die ersten vier Monate der Mietzeit (Juni 2008, Juli 2008, August 2008 und September 2008) sind für den Mieter mietfrei, während dieser Zeit sind nur die Betriebskosten zu zahlen... Weitere vier Monate (Oktober 2008, November 2008, Dezember 2008, und Januar 2009) entrichtet der Mieter 50 % der monatlichen Miete... Ab dem Monat Februar 2009 ist die Miete in voller Höhe... zu zahlen“.

2. Nach berechtigter (hier: fristloser) Kündigung ist der Vermieter weder zu einer weiteren Gebrauchüberlassung noch zu einer Mängelbeseitigung verpflichtet

3. Die Vereinbarung zur Nichtausübung der Option für einen Zeitraum von 2 bis 3 Jahren muss gemäß § 550 BGB beurkundet werden.

(OLG Düsseldorf, Urteil vom 28.10.2010 – I-10 U 22/10)

Hinw. d. Red.: Die Entscheidung kann in einer Übergangszeit bei der Redaktion GuT (info@prewest.de) zur kostenfreien Zusendung per e-mail angefordert werden.

**§§ 606, 548 BGB; Art. 103 GG – Leihe;
schuldrechtliches Wohnrecht; Rückgabe;
Schadensersatz wegen Beschädigung der Immobilie;
Verjährungsfrist; rechtliches Gehör**

1. Die Nichtzulassungsbeschwerde ist teilweise begründet. Die zugelassene Revision führt insoweit gemäß § 544 Abs. 7 ZPO zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

2. 1. Das Berufungsgericht hat, wie der Beschwerdeführer zu Recht rügt, entscheidungserheblichen Sachvortrag der Parteien übergangen und damit den Anspruch des Beschwerdeführers auf rechtliches Gehör (Art. 103 Abs. 1 GG) verletzt.

3. Art. 103 Abs. 1 GG verpflichtet das Gericht, die Ausführungen der Prozessbeteiligten zur Kenntnis zu nehmen und in Erwägung zu ziehen. Geht das Gericht auf den wesentlichen Kern des Sachvortrags einer Partei zu einer Frage, die für das Verfahren von zentraler Bedeutung ist, in den Entscheidungsgründen nicht ein, so lässt dies auf die Nichtberücksichtigung des Vortrags schließen (BVerfG ZIP 2004, 1762, 1763 mwN).

4. Diese Voraussetzungen liegen hier vor.

5. a) Das Berufungsgericht ist der Ansicht, der Kläger habe durch den Auszug der Beklagten aus dem von ihr bewohnten Altbau diesen gemäß §§ 606 Satz 2, 548 Abs. 1 Satz 2 BGB zurückerhalten. Die Beklagte habe mit dem Auszug zum Ausdruck gebracht, dass sie die durch das schuldrechtliche Wohnrecht begründete Leihe des Altbaus beenden und den Altbau an den Kläger zurückgeben wolle.

6. b) Bei dieser Annahme hat das Berufungsgericht, wie der Beschwerdeführer zu Recht rügt, den unbestrittenen Vortrag der Beklagten übergangen, dass sich der Kläger nach ihrem Auszug ohne ihr Wissen und ohne ihre Zustimmung widerrechtlich Zutritt zu dem Altbau verschafft habe und dass sie sich regelmäßig auch nach ihrem Auszug in dem Altbau aufgehalten habe. Damit hat die Beklagte zum Ausdruck gebracht, dass sie die Räume dem Kläger nicht zurückgeben, sondern ihren durch das Wohnrecht begründeten Besitz daran aufrechterhalten wollte.

7. Mit diesem unstreitigen Vortrag der Beklagten hat sich das Berufungsgericht nicht auseinandergesetzt und ihn auch nicht in seine Würdigung einbezogen, obwohl sich dies angesichts der zentralen Bedeutung für den Verjährungsbeginn aufdrängen musste. Darin zeigt sich, dass es den Vortrag unter Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör nicht zur Kenntnis genommen haben kann.

8. c) Die Gehörsverletzung ist auch entscheidungserheblich, soweit das Berufungsgericht die in Höhe von 28.665,23 € erhobene Klage auf Schadensersatz wegen Beschädigung und unterlassener Renovierung wegen Verjährung der Forderung abgewiesen hat. Denn es ist nicht ausgeschlossen, dass das Berufungsgericht, hätte es den übergangenen Vortrag berücksichtigt, zu dem Ergebnis gelangt wäre, dass der Kläger mangels Besitzaufgabe durch die Beklagte, den Altbau nicht im Mai 2001 zurückerhalten hat und somit die sechsmonatige Verjährungsfrist nicht in Lauf gesetzt worden ist. Insoweit beruht das Berufungsurteil auf einem Verstoß gegen Art. 103 Abs. 1 GG.

9. Dieser Verstoß erfasst auch den insoweit hilfsweise erhobenen Feststellungsantrag.

10. d) Das Berufungsurteil ist deshalb insoweit aufzuheben und der Rechtsstreit ist an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

11. Bei einer erneuten Entscheidung wird das Berufungsgericht, sollte es erneut zu einer Verjährung der Forderung gelangen, zu berücksichtigen haben, dass eine Aufrechnungslage gemäß § 387 BGB lediglich die Erfüllbarkeit der Hauptforderung, nicht aber deren Fälligkeit verlangt.

(BGH, Beschluss vom 26.10.2011 – XII ZR 9/10)

§ 652 BGB – Immobilienmakler; Leistung des Nachweismaklers

Die Leistung eines Nachweismaklers, der die Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages im Sinne des § 652 Abs. 1 BGB nachzuweisen hat, setzt voraus, dass der nachgewiesene Abschlussberechtigte zum Abschluss des beabsichtigten Vertrages bereit ist. Inhaltlich erfordert der Nachweis so konkrete Angaben - in der Regel Name und Anschrift - zu der Person, die zu substantiellen Verhandlungen über den Vertragsschluss berechtigt ist, dass der Auftraggeber ohne Weiteres konkrete Verhandlungen aufnehmen kann.

(OLG Naumburg, Urteil vom 29. 10. 2010 – 10 U 14/10)

Hinw. d. Red.: Die Entscheidung kann in einer Übergangszeit bei der Redaktion GuT (info@prewest.de) zur kostenfreien Zusendung per e-mail angefordert werden.

§ 64 GmbHG – Insolvenzzreife; Haftung des Geschäftsführers; Zahlungen rückständiger Steuern und Sozialabgaben

Der Geschäftsführer haftet nicht nach § 64 Satz 1 GmbHG, wenn er nach Eintritt der Insolvenzzreife rückständige Umsatz- und Lohnsteuern an das Finanzamt und rückständige Arbeitnehmeranteile zur Sozialversicherung an die Einzugsstelle zahlt.

(BGH, Urteil vom 25. 1. 2011 – II ZR 196/09)

§§ 133, 157, 276, 280, 580a, 581 BGB; §§ 91a, 256 ZPO – Negative Feststellungsklage und Kostenerstattungsanspruch des Vermieters bei rechtswidrigem Mietzins-Rückzahlungsverlangen des Mieters

1. Reagiert der Vermieter auf ein rechtswidriges Rückzahlungsverlangen des Mieters mit der Aufforderung, eine Verzichtserklärung abzugeben, kann die Antwort des Mieters unzureichend sein, der Anspruch werde „nicht gerichtlich geltend gemacht“.

2. Das Rechtsschutzinteresse für eine negative Feststellungsklage des Vermieters bleibt bestehen, wenn der angebliche Rückzahlungsanspruch nicht vom Mieter, aber von einem Zedenten weiterverfolgt werden kann. Daher ist es Sache des Mieters, einen jeden Zweifel beseitigende Erklärung abzugeben.

3. Das Risiko eines Irrtums über die Rechtslage trägt in einem derartigen Fall der Mieter. An das Vorliegen eines unver-

schuldeten Rechtsirrtums ist ein strenger Maßstab anzulegen. Ein Verschulden seines Anwalts wird dem Mieter zugerechnet.

(OLG Koblenz, Urteil vom 30. 6. 2011 – 5 U 1454/10)

Hinw. d. Red.: Die Entscheidung kann in einer Übergangszeit bei der Redaktion GuT (info@prewest.de) zur kostenfreien Zusendung per e-mail angefordert werden.

§§ 236, 533, 596 ZPO – Abstehen vom Urkundenprozess im Berufungsverfahren; Klage auf rückständige und zukünftige Miet- und Nebenkostenzahlungen

Auch nach der Neugestaltung des Berufungsverfahrens durch das Gesetz zur Reform des Zivilprozesses (Zivilprozessreformgesetz – ZPO-RG) vom 27. Juli 2001 ist das Abstehen im Urkundenprozess zulässig, wenn der Beklagte einwilligt oder das Gericht es für sachdienlich erachtet.

(BGH, Urteil vom 13. 4. 2011 – XII ZR 110/09)

§ 107 OWiG; § 28 GKG i. V. m. GKVerz Nr. 9003; AVB Rechtsschutzversicherung (hier ARB 2002) – verauslagte Aktenversendungspauschale; Vergütung des Rechtsanwalts; Umsatzsteuer

1. Schuldner der nach den §§ 28 Abs. 2 GKG, 107 Abs. 5 OWiG erhobenen Aktenversendungspauschale ist allein derjenige, der mit seiner Antragsklärung gegenüber der aktenführenden Stelle die Aktenversendung unmittelbar veranlasst.

2. Die Inrechnungstellung der vom Rechtsanwalt verauslagten Aktenversendungspauschale unterliegt nach § 10 Abs. 1 UStG der Umsatzsteuer. Es liegt insoweit kein durchlaufender Posten i.S. von § 10 Abs. 1 Satz 6 UStG vor.

3. Die auf die Aktenversendungspauschale entfallende Umsatzsteuer zählt deshalb zur gesetzlichen Vergütung des Rechtsanwalts, die der Rechtsschutzversicherer seinem Versicherungsnehmer nach §§ 1, 5 (1) Buchst. a der Allgemeinen Bedingungen für die Rechtsschutzversicherung (hier ARB 2002) zu erstatten hat.

(BGH, Urteil vom 6. 4. 2011 – IV ZR 232/08)

KL-Mitteleiter: RiBGH Wellner, Karlsruhe; RiOLG Weller, Koblenz; RiOLG Hüsgen, Berlin; RiOLG Geldmacher, Düsseldorf; Veröffentlichungsverein OLG Naumburg.

Teileigentum

§§ 5, 8 WEG; 10 ZVG
Teilungserklärung;
Begründung von Wohnungseigentum;
Zustimmung der Grundpfandrechtsgläubiger

Die Begründung von Wohnungseigentum durch Teilungserklärung des Grundstückseigentümers unterliegt auch im Hinblick auf die Rangklassenprivilegierung des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG für dort genannte Ansprüche der späteren Wohnungseigentümergeinschaft nicht dem Zustimmungserfordernis von Grundpfandrechtsgläubigern.

(KG, Beschluss vom 30. 11. 2010 – 1 W 455/10)

Zum Sachverhalt: Die Beschwerdeführerin, eine Grundstücksgesellschaft b.R., beantragte unter dem 4. 8. 2010 unter Vorlage der ersten Ausfertigung der notariellen Verhandlung vom 3. 8. 2010, UR-Nr. R 5c des Notars, u. a. das Grundbuch für das Stammgrundstück zu schließen und unter Anlegung entsprechender Wohnungs-/Teileigentumsgrundbücher die Teilung gemäß § 3 dieser Urkunde durchzuführen.

Mit Zwischenverfügung vom 30. 9. 2010 wies das Grundbuchamt u. a. auf Folgendes hin:

„...“

D. Gläubigerzustimmung

Die Teilung gem. § 8 WEG bedarf der Zustimmung der am Grundstück lastenden Gläubiger Abt. III/14 bis 16 (Kesseler, NJOZ 2010, 1466, 1467; ders. NJW 2010, 2317, 2318).“

Hiergegen richtet sich die Beschwerde vom 5. 10. 2010, mit der geltend gemacht wird, dass die geforderte Zustimmung jedenfalls dann nicht erforderlich sei, wenn es sich um eine Teilung nach § 8 WEG handele. Bei einer derartigen Teilung entstehe die Wohnungseigentümergeinschaft erst mit der Veräußerung der ersten Einheit. Bis zu diesem Zeitpunkt könnten keine Ansprüche im Sinne des 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG bestehen.

Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg hat der Beschwerde durch Beschluss vom 12. 10. 2010 nicht abgeholfen.

Aus den Gründen: II. Maßgeblich ist das seit 1. 9. 2009 geltende Verfahrensrecht (vgl. Art. 111 Abs. 1, Art. 112 Abs. 1 FGG-RG). Die vom Urkundsnotar namens der Beteiligten zulässig (vgl. § 15 Abs. 2 GBO; dazu Demharter, GBO, 27. Aufl. § 15 Rn. 20) erhobene Beschwerde (§§ 18 Abs. 1, 71 Abs. 1, 72, 73 Abs. 1, 2 GBO) hat insoweit Erfolg, als die Zwischenverfügung aufzuheben ist.

Die Voraussetzungen des § 18 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2 GBO liegen für die angefochtene Zwischenverfügung nicht vor.

Das Grundbuchamt hat zu Unrecht den Eintragungsantrag der Beteiligten dahin beanstandet, dass die Teilung gem. § 8 WEG „der Zustimmung der am Grundstück lastenden Gläubiger Abt. III/14 bis 16 (Kesseler, NJOZ 2010, 1466, 1467; ders. NJW 2010, 2317, 2318)“ bedarf.

Nach § 19 GBO ist zu einer Eintragung im Grundbuch die Bewilligung desjenigen erforderlich, dessen Recht von ihr betroffen wird. Der verfahrensrechtlich erforderlichen (Zustimmungs-) Bewilligung entspricht materiellrechtlich die Notwendigkeit der Zustimmung nach §§ 876, 877 BGB. Zu Rechtsänderungen im Sinne der §§ 877, 876 Satz 1 BGB ist die Zustimmung eines Dritten erforderlich, mit dessen Recht das Recht an dem Grundstück belastet ist.

Aus dem Schutzzweck der §§ 877, 876 S. 1, wie er auch in § 876 S. 2 BGB zum Ausdruck kommt, ist allerdings zu folgern, dass die Zustimmung des Dritten unnötig ist, wenn seine dingliche Rechtsstellung durch die Änderung nicht nachteilig berührt wird. Dabei muss nur eine rechtliche, nicht eine lediglich wirtschaftliche Beeinträchtigung mit Sicherheit auszuschließen sein (BGHZ 91, 343 = NJW 1984, 2409; OLG Hamm, OLGZ 1989, 160; BayObLG, DNotZ 1988, 30).

Im zu entscheidenden Fall tritt mit dem Vollzug der vorliegend in Rede stehenden Urkunde bei keinem Grundpfandrechtsgläubiger eine rechtliche Beeinträchtigung ein, die zu einer Schmälerung der Haftungsgrundlage führen könnte. Denn wird das Grundstück, das mit dem Recht eines Dritten belastet ist, als Ganzes durch den Eigentümer in Wohnungseigentum aufgeteilt, ist dessen Zustimmung nicht erforderlich, weil sich an dem Haftungsobjekt als Ganzem nichts ändert (Demharter, a. a. O., Rdn. 17 Anhang zu § 3 m. w. N.). Derartige Rechte werden durch die Aufteilung zu Gesamtrechten (OLG Stuttgart, NJW 1954, 682). Die Begründung von Wohnungseigentum gem. § 8 WEG an sich ist sachenrechtlich kein zutreffender Anknüpfungspunkt für ein eventuelles Zustimmungserfordernis Drittberechtigter (so zu Recht Schneider, ZNotP 2010, 299, 302; Kesseler geht hierauf in seiner Entgegnung, ZNotP 2010, 335, 336 nicht ein).

Die Problematik eines eventuellen Zustimmungserfordernisses im Hinblick auf die Rangklassenprivilegierung des Wohnungsdanspruchs in § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG entsteht frühestens mit der Veräußerung des ersten Wohnungseigentums, da erst dann begrifflich eine Wohnungseigentümergeinschaft entsteht (vgl. Schneider, a. a. O., mit umfangr. Nachw.). Dies bedarf vorliegend daher keiner Vertiefung.

Mitgeteilt von VRiKG Becker, Berlin

**§§ 1, 3, 5, 8, 10, 15 WEG
Teileigentum; Arztpraxis; Büro;
Umwandlung in Wohnungseigentum;
Zustimmung der Grundpfandrechtsgläubiger**

Die Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum oder umgekehrt bedarf gemäß § 5 Abs. 4 S. 2 WEG nicht der Zustimmung der Grundpfandrechtsgläubiger.

(KG, Beschluss vom 29. 11. 2010 – 1 W 325/10)

Zum Sachverhalt: Die Beteiligten zu 1 bis 3 sind die einzigen Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft B. Straße 2. Mit notariell beurkundeter Erklärung vom 15. März 2007 hatte die Beteiligte zu 1 als damalige Eigentümerin sämtlicher Wohnungs- und Teileigentumsrechte den Inhalt der Rechte und die Gemeinschaftsordnung neu gefasst. Danach dürfen die im Aufteilungsplan mit der Nr. 1 bezeichneten, hier verfahrensgegenständlichen Räumlichkeiten für Zwecke einer humanmedizinischen Arztpraxis oder vergleichbarer Praxistätigkeiten genutzt werden, ferner auch für Zwecke eines stillen Büros. Weiter ist geregelt:

„Der jeweilige Sondereigentümer ist ferner befugt, die Räumlichkeiten auch (ganz oder teilweise) für Wohnzwecke zu nutzen. Er ist für diesen Fall ermächtigt, ohne dass es der Zustimmung der übrigen Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft bedarf, sein Teileigentum im Grundbuch in Wohnungseigentum umzuwandeln.“

Die Beteiligten zu 2 und 3 wurden am 31. August 2007 als Bruchteileigentümer der im Obergeschoss des Hauses belegenen Eigentumswohnung eingetragen. Das Wohnungseigentum ist in Abteilung III, lfd. Nr. 6, mit einer am 24. August 2007 eingetragenen Grundschuld für die B. AG & Co. KG belastet.

Mit notariellem Vertrag vom 27. April 2010 verkaufte die Beteiligte zu 1 den Beteiligten zu 2 und 3 auch ihren verbliebenen Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an den Praxis- und Kellerräumen Nr. 1 gemäß Aufteilungsplan. In § 5 der notariellen Urkunde erklärten die Beteiligten, sie einigten sich „hiermit dahingehend, dass das Sondereigentum des Kaufgegenstandes (ausschließlich der Kellerräume) zu Wohnzwecken umgewidmet, das heißt zukünftig ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden darf und entsprechend im Grundbuch als Wohnungseigentum ausgewiesen wird“. Sie beantragten und bewilligten die Umwidmung zur Eintragung ins Grundbuch.

Das Teileigentum ist in Abteilung III, lfd. Nr. 4 mit einer am 5. August 2002 eingetragenen Grundschuld zugunsten der V. Aktiengesellschaft belastet.

Mit Schrift vom 28. April 2010 beantragte der Notar gemäß § 15 GBO den Vollzug des Antrages gemäß § 5 Ziffer 1 der Kaufvertragsurkunde (Umwidmung).

Das Grundbuchamt hat mit Zwischenverfügung vom 17. Mai 2010 beanstandet, es fehlten die Zustimmungserklärungen der Grundpfandrechtsgläubiger Abt. III Nr. 4 und Abt. III Nr. 6 in der Form des § 29 GBO. § 5 Abs. 4 S. 2 WEG finde keine Anwendung, da nach der Entscheidung des Kammergerichts vom 24. Mai 2004 (NZM 2004, 624 = ZMR 2005, 224) die Umwandlung von Teil- in Wohnungseigentum nicht als Vereinbarung der Wohnungseigentümer im Sinne des § 10 Abs. 2 WEG sondern als sachenrechtlicher Veränderungsakt im Bereich des § 4 WEG zu sehen sei.

Hiergegen richtet sich die Beschwerde der Beteiligten. Die Beteiligten sind der Ansicht, die Zustimmung der Grundpfandrechtsgläubiger sei nach der Einführung des § 5 Abs. 4 S. 2 WEG durch das Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze vom 26. März 2007 nicht mehr erforderlich. Da die zitierte Rechtsprechung sich auf einen anderen Gesetzestext beziehe, könne sie nicht als Argument herangezogen werden.

Aus den Gründen: II. Das Rechtsmittel ist gemäß § 71 GBO zulässig. Es ist dahin auszulegen, dass die Beschwerde durch sämtliche Beteiligten erhoben werden soll. Wenn der beurkundende Notar im Rahmen der vermuteten Vollmacht nach § 15 GBO Beschwerde einlegt, sind grundsätzlich alle Antragsberechtigten als Beschwerdeführer anzusehen, wenn sich nicht aus einer ausdrücklichen Angabe oder aus den Umständen etwas anderes ergibt (vgl. nur Demharter, GBO, 27. Aufl., § 15 Rdn. 20).

Die Beschwerde hat auch in der Sache Erfolg. Das beanstandete Hindernis steht der Eintragung der Umwidmung nicht entgegen, denn eine Zustimmung der Grundpfandrechtsgläubiger ist nicht erforderlich.

1. Hinsichtlich der Grundschuld Abteilung III Nr. 6 ergibt sich dies schon daraus, dass diese Gläubigerin auch ohne Berücksichtigung von § 5 Abs. 4 S. 2 WEG nicht materiell in ihren Rechten betroffen ist. §§ 877, 876 BGB gelten für die zu ihren Gunsten eingetragene Belastung weder direkt noch in entsprechender Anwendung.

Zwar ist für die Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum – unabhängig von dem Streit über deren dogmatische Grundlage – nach allgemeiner Ansicht grundsätzlich die Mitwirkung sämtlicher Wohnungs- und Teileigentümer erforderlich (vgl. nur BayObLG, Rpfleger 1998, 19 [= WuM 1997, 512]; OLG Bremen, NZM 2002, 610; OLG Celle, 2000, 307; HansOLG Hamburg, ZMR 2003, 697; OLG Hamm, MittRh-NotK 1999, 344). Das Erfordernis der Mitwirkung kann aber durch eine Regelung in der Teilungserklärung, die spätere Wohnungs- und Teileigentümer als Sondernachfolger von der Mitwirkung ausschließt, abbedungen werden (BayObLG, Rpfleger 1989, 325 [= WuM 1989, 341 KL], NJW-RR 1997, 586 [= WuM 1997, 401 KL], BayObLGZ 1997, 233 [= WuM 1997, 512]). Sind die übrigen Wohnungseigentümer bereits durch die im Grundbuch eingetragene Gemeinschaftsordnung von der Mitwirkung bei der Umwandlung von Teileigentum in Wohnraum ausgeschlossen, so bewirkt die spätere Vornahme einer solchen Umwandlung keine Änderung des Inhalts ihres Sondereigentums. Damit sind die §§ 877, 876 BGB nicht anwendbar. Ebenso wie die übrigen Wohnungseigentümer im Inhalt ihres Sondereigentums nicht mehr berührt werden, können dann auch die dinglich Berechtigten ihre Rechtsposition der Vornahme einer solchen Umwandlung nicht entgegensetzen; sie sind damit durch die Eintragung einer solchen Umwandlung nicht im Sinne von § 19 GBO betroffen (BayObLG, Rpfleger 1989, 325).

Die Grundschuld zugunsten der B. AG & Co. KG ist am 27. August 2007 und damit erst nach der durch die geänderte Gemeinschaftsordnung eingeräumten dinglichen Ermächtigung zur Umwandlung von Teil- in Wohnungseigentum eingetragen worden. Einer Zustimmung der Grundpfandrechtsgläubigerin bedarf es deshalb nicht.

2. Aber auch eine Zustimmung der Grundpfandrechtsgläubigerin an dem betroffenen Teileigentum in Abteilung III lfd. Nr. 4 ist nicht erforderlich.

Durch die Umwandlung von Teil- in Wohnungseigentum wird zwar der Inhalt des Sondereigentums und damit des Haftungsobjekts geändert, so dass entsprechend §§ 877, 876 BGB ein Zustimmungserfordernis zugunsten des dinglich Berechtigten in Betracht kommt. Gemäß § 5 Abs. 4 S. 2 WEG in der Fassung des Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze vom 26. März 2007 ist jedoch für eine Vereinbarung über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander, die zum Inhalt des Sondereigentums gemacht werden soll, eine nach anderen Rechtsvorschriften notwendige Zustimmung der Grundpfandrechtsgläubiger nur noch erforderlich, wenn ein Sondernutzungsrecht begründet oder ein mit dem Wohnungseigentum verbundenes Sondernutzungsrecht aufgehoben, geändert oder übertragen wird. Der Gesetzgeber wollte mit dieser Neuregelung einer Überdehnung des Schutzes der Inhaber dinglicher Rechte und einem unnötigen Arbeits- und Kostenaufwand für die Wohnungseigentümer bei Änderungen der

Gemeinschaftsordnung Einhalt gebieten (BT-Drucks. 16/887 S. 14). Dies sollte erreicht werden, indem die betroffenen Rechte und Gegenstände einer zustimmungspflichtigen Vereinbarung positiv bestimmt werden. Den Gesetzesmaterialien (a. a. O.) ist zu entnehmen, dass der Gesetzgeber durch die Begründung und Aufhebung von Sondernutzungsrechten die Verwertungsmöglichkeit der Grundpfandrechtsgläubiger in der Zwangsvollstreckung als regelmäßig konkret beeinträchtigt angesehen hat. Bei anderen Vereinbarungen, wie z. B. Zweckänderungen gemäß § 13 WEG oder Gebrauchsbeschränkungen gemäß § 15 WEG, lasse sich dies noch nicht im Zeitpunkt ihres Abschlusses, sondern erst im Zeitpunkt einer etwaigen Vollstreckung beurteilen. Diese Vereinbarungen seien deshalb ebenso wie andere zustimmungsfreie Maßnahmen der Wohnungseigentümer, die den Wert der Wohnung beeinflussen (z. B. Instandhaltung), dem Risikobereich des Grundpfandrechtsgläubigers zuzuordnen (BT-Drucks. a. a. O. S. 15). Der Gesetzgeber hat in Kauf genommen, dass es Ausnahmefälle geben könne, bei denen ein Wegfall des Zustimmungserfordernisses zu denkbaren Nachteilen der Inhaber von Grundpfandrechten führen könne (BT-Drucks. a. a. O. S. 16).

Die Umwandlung des Teileigentums in Wohnungseigentum ist eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer über ihr Verhältnis untereinander (ebenso: HansOLG Hamburg, ZMR 2003, 697; OLG Köln, NJW-RR 1997, 1442 [= WuM 1997, 461 KL]; Armbrüster, ZMR 2005, 247; Hügel, ZWE 2008, 120; Klein in Bärmann, WEG, 11. Aufl., § 13 Rdn. 22; Scheffler in Elzer/Fritsch/Meier; Wohnungseigentumsrecht, § 1 Rdn. 31; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 14. Aufl., Rdn. 2872d; Zimmer in Jennißen, WEG, 2. Aufl., § 1 Rdn. 25), auf die § 5 Abs. 4 S. 2 WEG Anwendung findet. Das Grundbuchamt hat zwar mit Recht darauf hingewiesen, dass der bisher für Wohnungseigentumssachen zuständige 24. Zivilsenat des Kammergerichts in der Vergangenheit entschieden hat, die Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum sei einer Vereinbarung nach § 10 WEG nicht zugänglich. Dies ist zumindest der Entscheidung vom 5. September 2001 (GE 2002, 469 [= WuM 2001, 634]) zu entnehmen, während die Entscheidung vom 24. Mai 2004 (NZM 2004, 624 [= WuM 2004, 628 KL]) die Umwandlung von Gemeinschaftseigentum (Dachboden) in Wohnungseigentum betrifft und deshalb für die hier vorliegende Problematik keinen sicheren Rückschluss zulässt. Diese Rechtsprechung hat der 24. Zivilsenat allerdings nicht aufrechterhalten, denn in dem Beschluss vom 3. Dezember 2007 (WuM 2008, 165 [= GuT 2008, 59 KL]) hat er ausgeführt, die Umwandlung von Wohnungs- in Teileigentum und umgekehrt stelle eine Änderung des durch die Gemeinschaftsordnung festgelegten Gebrauchs und folglich eine Inhaltsänderung im Sinne des § 5 Abs. 4 WEG dar.

Auch der erkennende Senat folgt den Entscheidungen des BayObLG (WuM 1994, 222 und ZMR 1997, 537 [= WuM 1997, 515]) und des OLG Celle (OLGR Celle, 2000, 307), nach denen eine Änderung der Festlegung als Teileigentum nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer im Sinne von § 10 WEG erfolgen könne, nicht.

Diese Rechtsprechung beruht auf der Grundannahme, die Festlegung des Nutzungszwecks (Wohnung oder nicht zu Wohnzwecken dienende Räume) sei notwendiger Teil des dinglichen Aktes zur Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum. Ihr fehlte deshalb die Grundlage, wenn eine Bestimmung der Nutzungsart in der Teilungserklärung bzw. der Gemeinschaftsordnung auch gänzlich unterbleiben könnte, wie es der 24. Zivilsenat des Kammergerichts in der Entscheidung vom 3. Dezember 2007 (a. a. O.) ausgeführt hat. Für diese Ansicht spricht, dass der Gesetzgeber den Begriff des Teileigentums, der im Gesetzentwurf zunächst nicht enthalten war, nur eingeführt hat, weil es an einem Ausdruck fehlte, der sowohl Wohnungen als auch nicht zu Wohnzwecken dienende Räume umfasste, und klargestellt werden sollte, dass Sondereigentum nicht nur an Wohnungen, sondern auch an gewerblichen Räumen entstehen sollte (Nachweise bei Hügel, ZWE 2008, 120).

Doch selbst wenn mit der h.M. die Zweckbestimmung im weiteren Sinne (als Teileigentum oder Wohnungseigentum) für die Begründung von Sondereigentum für zwingend erforderlich erachtet wird, spricht nichts dagegen, diese Zweckbestimmung als Vereinbarung im Sinne der §§ 5 Abs. 4, 10 Abs. 2, 3, 15 WEG anzusehen. Sie betrifft nicht die Zuordnung des Sondereigentums, die dessen sachenrechtliche Grundlage berühren würde, sondern allein die Art der zulässigen Nutzung und damit nur das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander (Gemeinschaftsverhältnis). Sie ist damit materiell als Bestandteil der Gemeinschaftsordnung und nicht der Teilungserklärung im engeren Sinne zu behandeln (Armbrüster, ZMR 2005, 247) und deshalb auch einer Änderung durch Vereinbarung zugänglich.

Die Zulassung der Rechtsbeschwerde ist nicht veranlasst, weil die Beteiligten durch die Aufhebung der Zwischenverfügung nicht beschwert sind.

Mitgeteilt vom 1. Zivilsenat des Kammergerichts

§§ 5, 22 WEG
Sondereigentum;
nachträgliche Zuordnung von Heizkörpern mitsamt
zugehörigen Leitungen des Anschlusses an die
Zentralheizung durch Teilungserklärung oder
Vereinbarung zu Sondereigentum;
Umstellung der Heizkörper und Anschlussleitungen
im Sondereigentum an das System der
gesamterneuten Zentralheizung;
Abtrennung der alten Geräte von der neuen Anlage

a) Heizkörper und dazugehörige Leitungen zum Anschluss an eine Zentralheizung können durch Teilungserklärung oder nachträgliche Vereinbarung dem Sondereigentum zugeordnet werden. Sondereigentum sind dann vorbehaltlich ausdrücklicher anderweitiger Regelung in der Teilungserklärung auch Heizungs- und Thermostatventile und ähnliche Aggregate.

b) Bei der Gesamterneuerung der Zentralheizung einer Wohnanlage muss den Wohnungseigentümern angemessene Zeit zur Umstellung der in ihrem Sondereigentum stehenden Heizkörper und Anschlussleitungen gegeben werden. Danach können sie von der erneuerten Heizungsanlage abgetrennt werden, wenn die alten Geräte mit der neuen Anlage nicht (mehr) kompatibel sind.

(BGH, Urteil vom 8. 7. 2011 – V ZR 176/10)

1 **Zum Sachverhalt:** Die Parteien sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft mit 36 Wohnungen. Nach der Teilungserklärung stehen „die Vor- und Rücklaufleitung und die Heizkörper der Zentralheizung von der Anschlussstelle an die gemeinsame Steig- bzw. Falleitung an“ im Sondereigentum der Wohnungseigentümer. Die Wohnungseigentümer fassten am 26. Oktober 2007 den Beschluss, die alte Heizungsanlage inklusive Steigleitungen auf der Grundlage eines Gutachtens zu erneuern. Auf einer weiteren Versammlung am 24. Oktober 2008 beschlossen sie eine Erhöhung der Instandhaltungsrücklage und eine ergänzende Prüfung des Erneuerungskonzepts. Auf der Versammlung vom 13. Juli 2009, um die es hier geht, beschlossen die Wohnungseigentümer zu Tagesordnungspunkt (TOP) 6,

1. auf der Grundlage der bisherigen Beschlüsse die Erneuerung der Heizzentrale, der Steigleitungen sowie aller notwendigen Verteilungsleitungen und Heizkörper gemäß der Planung vom September 2008 nach Ende der Heizperiode 2009/2010 durchzuführen und

2. bei einem veranschlagten Gesamtkostenvolumen von 496.000 € eine Sonderumlage aufzubringen von 110.000 € „für das Gemeinschaftseigentum“ und von 205.900 € „für das Sondereigentum“, welche in zwei Raten aufzubringen sein sollte, nämlich die erste Rate für das Gemeinschaftseigentum zum 31. Januar 2010 und die zweite Rate für das Sondereigentum zum 31. März 2010.

2 Die Anfechtungsklage gegen diese Beschlüsse ist in den Vorinstanzen [AG Charlottenburg; LG Berlin] ohne Erfolg geblieben. Mit der zugelassenen Revision möchten die Kläger weiterhin die Ungültigerklärung der Beschlüsse zu TOP 6 erreichen. Die Beklagten beantragen, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

3 **Aus den Gründen:** I. Das Berufungsgericht hält die von den Klägern in der Begründungsfrist vorgetragene Einwände gegen die Beschlüsse für in der Sache unberechtigt. Die Beschlüsse griffen nicht in das Sondereigentum der Kläger an den Anschlussleitungen und an den Heizkörpern in ihrer Wohnung ein. Diese stünden nicht im Sondereigentum der Kläger, sondern im Gemeinschaftseigentum; die entgegenstehende Regelung in der Teilungserklärung sei unwirksam. Eine Zentralheizungsanlage stehe mit allen ihren Bestandteilen im Gemeinschaftseigentum. Das gelte auch für die Heizkörper in den einzelnen Wohnungen und die dazu gehörigen Anschlussleitungen. Auf die Frage, ob das Vorhandensein der Heizkörper zwingende Voraussetzung für das Funktionieren der Heizungsanlage sei, komme es dabei nicht an. Der Beschluss über die Sonderumlage sei entgegen der Ansicht der Kläger auch klar und entsprechende ordnungsgemäßer Verwaltung.

4 II. Diese Erwägungen halten einer rechtlichen Prüfung nur teilweise stand.

5 1. Die Klage ist unbegründet, soweit sich die Kläger gegen die Festlegung des Beginns der Arbeiten zur Erneuerung der Heizzentrale und der Steigleitungen (erster Beschluss zu TOP 6 der Versammlung vom 13. Juli 2009) und gegen die Erhebung einer Sonderumlage von 110.000 € für das Gemeinschaftseigentum sowie gegen deren Fälligkeit und Durchsetzung (zweiter Beschluss zu TOP 6) wenden.

6 a) Entgegen der Ansicht der Kläger fehlt es insoweit nicht an der Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer. Die Heizzentrale und die Steigleitungen einer Zentralheizung stehen nach unbestrittener Ansicht im Gemeinschaftseigentum. Insoweit sieht die Teilungserklärung auch keine Abweichungen vor. Ihre altersbedingte vollständige Erneuerung ist als modernisierende Instandsetzung nach § 22 Abs. 3 i.V.m. § 21 Abs. 3 und 4 WEG möglich und hat in der Versammlung eine ausreichende Mehrheit gefunden.

7 b) Die Beschlüsse sind auch inhaltlich nicht zu beanstanden.

8 aa) Die Erneuerung dieser Teile der Heizungsanlage haben die Wohnungseigentümer schon auf ihren Versammlungen am 26. Oktober 2007 und am 24. Oktober 2008 beschlossen. Diese Beschlüsse sind bestandskräftig. Ihre technische Ergänzung um eine Festlegung des Beginns der Arbeiten und die Aufbringung einer Sonderumlage entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung. Die Kläger haben innerhalb der Klagebegründungsfrist hiergegen eingewandt, die Vornahme der Erneuerung zum vorgesehenen Zeitpunkt sei technisch nicht zwingend. Sie dürfe nur vorgenommen werden, wenn die Instandhaltungsrücklage soweit aufgefüllt sei, dass die Maßnahme daraus bezahlt werden könne. Das trifft nicht zu. Die Wohnungseigentümer haben bei der Entscheidung darüber, in welchen Schritten sie eine sachlich gebotene (modernisierende) Instandsetzung durchführen, einen Gestaltungsspielraum (OLG München, ZMR 2007, 557, 558; OLG Hamm, FGPrax 2007, 69, 70; Bärmann/Merle, WEG, 11. Aufl., § 21 Rn. 90). Diesen Spielraum haben die Wohnungseigentümer nicht überschritten. Etwas anderes ergibt sich auch nicht daraus, dass die Instandhaltungsrücklage nicht bereits soweit aufgefüllt war, dass die Maßnahme ohne weiteres aus ihr bezahlt werden konnte. Ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht eine Instandsetzung zwar nur, wenn auch die Kostenfrage geregelt ist (BayObLG, DWE 1996, 75, 76 [= WuM 1996, 239]; OLG Saarbrücken, ZMR 1997, 31, 33; Bärmann/Merle, aaO, § 21 Rn. 90). Das ist aber nicht erst dann der

Fall, wenn die erforderlichen Mittel bereits aufgebracht sind. Es genügt, dass die Aufbringung der Mittel durch die Wohnungseigentümer gesichert ist.

9 bb) Gegen die sachliche Berechtigung der Sonderumlage für das Gemeinschaftseigentum haben die Kläger in der Klagebegründungsfrist keine Einwände erhoben. Sie haben lediglich eingewandt, die Beschlussfassung sei unklar. Das trifft aber nicht zu. Aus dem Beschluss ergibt sich, dass die Eigentümer abweichend von der Beschlussvorlage beschlossen haben, die anteilige Sonderumlage für das Gemeinschaftseigentum schon bis zum 31. Januar 2010 aufzubringen.

10 2. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts ist die Klage indessen begründet, soweit die Beschlüsse eine Erneuerung auch der Heizkörper und der dazugehörigen Anschlussleitungen in den Wohnungen und die Aufbringung der dafür vorgesehenen Sonderumlage von 205.900 € betreffen. Insoweit sind die Beschlüsse nichtig, weil es den Wohnungseigentümern an der Beschlusskompetenz fehlt.

11 a) Diese Teile der Heizungsanlage gehören nach § 2 Abs. 1 Buchstabe i der Teilungserklärung zum Sondereigentum der Wohnungseigentümer. Die Erneuerung der Heizkörper und Anschlussleitungen ist danach Angelegenheit des einzelnen Wohnungseigentümers, nicht Aufgabe der Gemeinschaft. Diese könnte sich mangels einer entsprechenden Öffnungsklausel in der Teilungserklärung damit nur befassen, wenn die Erneuerung auch dieser Teile der Heizungsanlage Inhalt einer Gebrauchsregelung nach § 15 Abs. 2 WEG sein könnte oder wenn die Zuordnung der Heizkörper und Anschlussleitungen zum Sondereigentum nach § 5 Abs. 2 WEG unzulässig wäre und diese deshalb in Wirklichkeit zum Gemeinschaftseigentum gehörten. Beides ist nicht der Fall.

12 b) Nach § 15 Abs. 2 WEG können die Wohnungseigentümer durch Beschluss einen der Beschaffenheit der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechenden ordnungsgemäßen Gebrauch regeln. Als derartige Gebrauchsregelungen sind in der Rechtsprechung auch Regelungen angesehen worden, welche unabhängig von der eigentumsrechtlichen Zuordnung den Austausch defekter Heizkörperventile (BayObLG, NJW-RR 1987, 1493 [= WuM 1988, 94]) oder auch ganzer Heizkörper (OLG München, NJW-RR 2008, 1182, 1186 aE) oder ein Verbot vorsahen, Heizkörper zu entfernen (BayObLG, WuM 1986, 26; ähnlich OLG Hamburg, ZMR 1999, 502, 503). Dem kann nicht gefolgt werden. Bei dem Austausch defekter Aggregate geht es nicht um den ordnungsgemäßen Gebrauch der gemeinschaftlichen Zentralheizungsanlage, sondern um deren Instandsetzung. Die Kompetenz dafür richtet sich nach §§ 21, 22 Abs. 3 WEG. Diese Vorschriften stellen auf die eigentumsrechtliche Zuordnung der Bauteile ab. Auch ein Verbot, Heizkörper zu entfernen, zielt nicht darauf, den ordnungsgemäßen Gebrauch der gemeinschaftlichen Heizungsanlage sicherzustellen, sondern darauf zu verhindern, dass sie in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt wird. Hier haben die Wohnungseigentümer nicht beschlossen, wie mit der (neuen) Heizung umzugehen ist, sondern dass sie erneuert werden soll. In diese Erneuerung haben sie die Heizkörper nebst Anschlussleitungen nach der Kommentierung in der in dem Beschluss genannten Anlage 5 nicht deshalb einbezogen, weil ihr weiterer Betrieb die (neue) Anlage beschädigen würde, sondern weil es zweckmäßig erschien, auch sie zu erneuern. Das ist keine Regelung zum Gebrauch der neuen gemeinschaftlichen Heizungsanlage.

13 c) Die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer für die Heizkörper und Anschlussleitungen ergibt sich entgegen der Ansicht der Vorinstanzen und der Beklagten auch nicht daraus, dass es unzulässig wäre, diese in der Teilungserklärung zu Sondereigentum zu erklären, und dass diese Bauteile nach § 5 Abs. 2 WEG nur Gemeinschaftseigentum sein könnten. Die Regelung in der Teilungserklärung ist vielmehr wirksam und deshalb maßgeblich. Das haben die Beklagten selbst bei ihren früheren Beschlüssen zur Heizungserneuerung nicht anders gesehen.

14 aa) Ob die Heizkörper in den Wohnungen einer Wohnanlage mit Zentralheizung und die dazugehörigen Anschlussleitungen Gemeinschafts- oder Sondereigentum sind, wird allerdings unterschiedlich beurteilt. Nach wohl überwiegender Ansicht dienen die an eine Zentralheizung angeschlossenen Heizkörper und die dazugehörigen Anschlussleitungen nur dem Wohnungseigentümer, in dessen Wohnung sie sich befinden. Etwas anderes gelte nur, wenn der einzelne Heizkörper für den Betrieb der gesamten Heizungsanlage unverzichtbar sei (BayObLG, ZfIR 2003, 246, 249 [= WuM 2003, 163]; OLG Hamburg, ZMR 1999, 502, 503; OLG Köln, DWE 1990, 108, 109; LG Frankfurt/Main, MDR 1990, 57; Bamberger/Roth/Hügel, BGB, 2. Aufl., § 5 WEG Rn. 10; Bärmann/Armbrüster, WEG, 11. Aufl., § 5 Rn. 82; Spielbauer/Then, WEG § 5 Rn. 4 bei Fn. 29; Timme/Kessler, WEG, § 5 Rn. 41; Ott, MietRB 2004, 130, 131; 'ähnlich auch OLG Köln, NZM 2003, 641, 642 für Fußbodenheizung'; offen gelassen von BayObLG, WuM 1986, 26 und NJW-RR 1987, 1493 [= WuM 1988, 94]). Für einen solchen Sonderfall ist hier nichts ersichtlich. Deshalb wären die Bauteile hier, wie in der Teilungserklärung festgelegt, Sondereigentum. Nach der Gegenmeinung, die sich die Vorinstanzen zu eigen gemacht haben, sind die Heizkörper und die Anschlussleitungen in den einzelnen Wohnungen auch dann Gemeinschaftseigentum, wenn ihre Demontage die Funktionsfähigkeit des Heizungssystems nicht beeinträchtigt (Jennißen/Grziwotz, WEG 2. Aufl., § 5 Rn. 85; Riecke/Schmid/Schneider, WEG, 3. Aufl., § 5 Rn. 52; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 5. Aufl., Rn. 75; Schmidt, ZMR 2005, 669, 670). Der Senat hat sich bislang nur mit der Zuordnung einer Heizungsanlage befasst (Urteile vom 8. November 1974 – V ZR 120/73, NJW 1975, 688, 689 [= WuM 1976, 130] und vom 2. Februar 1979 – V ZR 14/77, BGHZ 73, 302, 309), nicht aber mit der Zuordnung von Heizkörpern und Anschlussleitungen in den Wohnungen einer Wohnanlage mit einer Zentralheizung.

15 bb) Die Frage bedarf auch hier keiner in jeder Hinsicht abschließenden Entscheidung. Entschieden werden muss nur, ob die Heizkörper und Anschlussleitungen durch die Teilungserklärung (oder eine nachträgliche Vereinbarung) dem Sondereigentum der Wohnungseigentümer zugeordnet werden können, wie das hier geschehen ist. Diese Frage bejaht der Senat.

16 (1) Nach § 5 Abs. 2 WEG stehen, unabhängig von ihrer Lage in Räumen des Sonder- oder Gemeinschaftseigentums, nur solche Einrichtungen im Gemeinschaftseigentum, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen. Diese Voraussetzung ist nicht bei allen Bauteilen einer Zentralheizungsanlage gegeben, die – wie hier – aus einer Heizzentrale und einem – hier Steigleitungen genannten – Leitungssystem bestehen, das die Heizwärme in der Wohnanlage zur Abnahme durch die einzelnen Wohnungseigentümer verteilt. Allen Wohnungseigentümern dienen die Heizzentrale und die Leitungen zur Verteilung der Heizwärme in der Anlage. Ohne sie stünde die Heizwärme den Wohnungseigentümern nicht zur Verfügung. Die in den Wohnungen aufgestellten Heizkörper und die dazugehörigen Anschlussleitungen dienen dagegen bei einer solchen Anlage nur dem Wohnungseigentümer, in dessen Wohnung sie sich befinden. § 5 Abs. 2 WEG steht jedenfalls der hier getroffenen Regelung, dass diese Bauteile Sondereigentum sein sollen, nicht entgegen.

17 (2) Etwas anderes ergibt sich nicht daraus, dass eine Heizungsanlage ein in sich geschlossenes System darstellt, wie von den Vertretern der Gegenmeinung geltend gemacht wird.

18 (a) Die Heizzentrale und das Verteilungssystem einer Zentralheizung sind zwar so ausgelegt, dass sie die vorgesehenen Heizkörper in den Wohnungen ausreichend mit Heizwasser versorgen können. Es kann auch sein, dass eine Zentralheizungsanlage so ausgelegt ist, dass, was die Beklagten mit dem nicht näher konkretisierten Hinweis auf eine Energie- oder Wärmebedarfsberechnung geltend machen wollen, die einzelnen Wohnungen in einem Mindestumfang beheizt werden müssen. Eine solche Systemvorgabe würde aber nicht schon dann erreicht,

wenn die Wohnungen überhaupt angeschlossen sind, sondern erst, wenn die Bewohner der Wohnungen diese Anschlüsse auch nutzen und die Wohnungen in dem erforderlichen Umfang beheizen. Eine solche Systemvorgabe machte deshalb die angeschlossenen Heizkörper nebst Anschlussleitungen nicht zu einem unverzichtbaren Bestandteil der zentralen Teile der Heizungsanlage. Sie führte vielmehr dazu, dass alle Wohnungseigentümer, ob angeschlossen oder nicht, nach § 14 Nr. 1 i.V.m. § 15 Abs. 3 WEG verpflichtet sind, ihre Wohnungen entsprechend den Mindestvorgaben des Systems zu beheizen (vgl. Bärmann/Klein, aaO, § 14 Rn. 26 und § 15 Rn. 19; ähnlich: Jenßen/Hogenschurz, aaO, § 14 Rn. 12; BayObLG, WuM 1989, 341 für Schutz vor Einfrieren von Leitungen).

19 (b) Die Heizkörper in den einzelnen Wohnungen nebst Anschlussleitungen sind auch nicht deshalb Gemeinschaftseigentum, weil an eine Zentralversorgungseinrichtung nicht beliebig viele Heizkörper beliebiger Bauart und Leistung angeschlossen werden können. Dazu kommen zwar nur Heizkörper in Betracht, die nach Zahl, Bauart, Zuschnitt, Anschlussart und Erhaltungszustand mit der Zentraleinrichtung kompatibel sind und deren ordnungsgemäßes Funktionieren nicht beeinträchtigen. Daraus ergibt sich aber nicht, dass die Gesamtanlage ohne Heizkörper und Anschlussleitungen nicht funktionierte und diese unverzichtbare Bauteile der gemeinschaftlichen Teile der Heizungsanlage wären. Es handelt sich vielmehr um technische Beschränkungen bei der Benutzung dieser Gemeinschaftseinrichtung, die der einzelne Wohnungseigentümer beachten muss, wenn er sie nutzen will. Solche Vorgaben können den Wohnungseigentümer faktisch zwingen, neue Heizkörper und Anschlussleitungen anzuschaffen, wenn die vorhandenen alten wegen ihres Erhaltungszustands die neue Anlage beschädigten oder mit ihr technisch nicht mehr kompatibel sind, etwa weil, wie hier geltend gemacht wird, die Rohrdurchmesser der Anschlussleitungen verkleinert werden müssen. Eine Legitimation der Gemeinschaft, dem einzelnen Wohnungseigentümer die Erneuerung auch technisch kompatibler Heizkörper und Anschlussleitungen aufzuzwingen oder umgekehrt eine von ihm für sich angestrebte Erneuerung mit technisch kompatiblen Geräten oder deren technisch vertretbare Verlegung innerhalb seiner Wohnung zu verweigern, lässt sich aus den technischen Vorgaben der zentralen Einheiten der Anlage indessen nicht ableiten.

20 (3) Diesem Ergebnis steht auch die angebliche „Systemverantwortlichkeit“ der Gemeinschaft nicht entgegen. Mit ihr wird allerdings die Zuordnung der Heizungs- und Thermostatventile zum Gemeinschaftseigentum begründet. Die Ventile sollen auch dann zum Gemeinschaftseigentum gehören, wenn die Heizkörper selbst Sondereigentum sind (OLG Hamm, NJW-RR 2002, 156; OLG München, NJW-RR 2008, 1182, 1186; OLG Stuttgart, WuM 2008, 44; Riecke/Schmid/Schneider, § 5 Rn. 52; Spielbauer/Then, aaO, § 5 Rn. 12 bei Fn. 114; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, aaO Rn. 75; aM Bärmann/Armbrüster, § 5 Rn. 107; Timme/Kessler, aaO, § 5 Rn. 41). Das folge daraus, dass Zentralheizungen nach dem heutigen § 14 Abs. 1 Sätze 1 und 2 EnEV, nach § 14 Abs. 1 Satz 2 EnEV gegebenenfalls auch nachträglich, mit zentralen selbsttätig wirkenden Einrichtungen zur Verringerung und Abschaltung der Wärmezufuhr sowie zur Ein- und Ausschaltung elektrischer Antriebe in Abhängigkeit von der Außentemperatur oder einer anderen geeigneten Führungsgröße und der Zeit, ausgestattet werden müssen. Diese Verpflichtung besagt über die eigentumsrechtliche Zuordnung der Ventile nichts. Die Ausstattungsverpflichtung trifft nach § 26 Abs. 1 EnEV den Bauherrn, bei nachträglichem Einbau nach § 14 Abs. 1 Satz 2 EnEV den Eigentümer. Das ist derjenige, dem das Bauteil zugewiesen ist, an dem das Ventil eingebaut werden muss. Das wiederum ist bei einer Zuordnung der Heizkörper zum Sondereigentum der Wohnungseigentümer. Daran änderte es nichts, wenn solche Geräte auch zur Steuerung oder Überwachung oder benötigt werden, um den Verbrauch festzustellen. Ihr Vorhandensein ist Voraussetzung für die Möglichkeit eines Anschlusses an die Hei-

zungsanlage, stellt aber eine Regelung in der Teilungserklärung nicht in Frage, derzufolge Heizkörper Sondereigentum sein sollen.

21 (4) Die Zuordnung von Heizkörpern und Anschlussleitungen zum Gemeinschaftseigentum ist schließlich auch nicht deshalb erforderlich, weil sich eine solche Anlage anders nicht erneuern ließe. Die Erneuerung der Heizzentrale und der Steig- und der sonstigen zentralen Verteilungsleitungen einer Zentralheizung kann zwar, wie bereits ausgeführt, dazu führen, dass vorhandene alte Heizkörper und Anschlussleitungen nicht mehr an die neue Anlage angeschlossen werden können, weil sie diese beschädigten oder Aggregate der Zentralanlage störten. Das stünde der Durchführung der beschlossenen Erneuerung der Zentraleinheiten der Anlage aber nur entgegen, wenn für einen Wohnungseigentümer, der seine Heizkörper und Anschlussleitungen nicht erneuern möchte, die weitere Versorgung mit Heizwärme auch unter Verwendung seiner alten Bauteile gewährleistet werden müsste. Das ist nicht der Fall. Die Gemeinschaft muss dem einzelnen Wohnungseigentümer unter dem Gesichtspunkt der Rücksichtnahme (vgl. Senat, Urteil vom 10. Juni 2005 – V ZR 235/04, NJW 2005, 2622, 2623 [= WuM 2005, 540] für Versorgungssperre) eine angemessene Zeit zur Umstellung seiner Heizkörper geben, die Durchführung der beschlossenen Erneuerung aber nicht über den danach gebotenen Zeitraum hinaus zurückstellen. Ein Wohnungseigentümer, der seine Geräte auch danach nicht erneuern will, kann dann von der Heizungsanlage getrennt werden, wenn seine Geräte und/oder Anschlussleitungen mit der neuen Zentralheizung nicht mehr kompatibel sind.

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

Hinw. d. Red.: Zur Heizungsmodernisierung (Einrohrheizung) s. a. die Beiträge in GuT 2011, 229 f (in diesem Heft).

§§ 10, 13, 14, 15 WEG; § 1004 BGB; Art. 14 GG
Teileigentum; Verpachtung; Zweckbestimmung;
Gaststätte/Imbiss als Spielhalle mit Internetcafé;
Charakter der WE-Anlage;
Wirkung am Standort auf das Umfeld;
süchtiges Spielverhalten als kriminogener Faktor;
Begleitkriminalität beim Betrieb einer Spielhalle

1. Ob eine zweckbestimmungswidrige Nutzung von Räumen als Spielhalle (mit Internetcafé) mehr stört als eine der Zweckbestimmung entsprechende (Gaststätten-/Imbiss-) Nutzung, kann nur aufgrund einer typisierenden Betrachtung des konkreten Einzelfalls geklärt werden.

2. Bei der typisierenden Betrachtung des konkreten Einzelfalls ist der beabsichtigte zweckbestimmungswidrige Gebrauch nach seiner Art und Durchführung sowie den damit verbundenen Folgen (z.B. Besucherfrequenz, Art der Besucher, Begleitkriminalität) zu konkretisieren und auf die örtlichen Gegebenheiten (z. B. Umfeld, Charakter der Anlage und die prägenden Verhältnisse, Lage im Gebäude) und zeitlichen Verhältnisse (etwa Öffnungszeiten) zu beziehen.

3. Der Betrieb einer Spielhalle führt jedenfalls an „sensiblen Standorten“ (wie allgemeines Wohngebiet mit Schule, Kindergarten, Kirche und Geschäften im näheren Umfeld) mit hoher Wahrscheinlichkeit zu einer intensiveren Kriminalitätsbelastung und zu einer Beeinträchtigung des Sicherheitsgefühls der Anwohner und stört daher regelmäßig mehr als der Betrieb einer Gaststätte oder eines Imbisses.

(LG München I, Urteil vom 4. 4. 2011 – 1 S 16861/09)

Zum Sachverhalt: Die Beklagte ist Eigentümerin der Teileigentumseinheiten Nr. 4 und Nr. 11, jeweils gelegen im Erdgeschoss und Untergeschoss einer in den 60-er Jahren errichteten Wohnungseigentumsanlage mit insgesamt 20 Geschossen. Die Kläger sind die übrigen Eigentümer der Wohnungseigen-

tumsanlage. Die Anlage befindet sich in einem allgemeinen Wohngebiet mit Schule, Kindergarten, Kirche und Geschäften im näheren Umfeld.

Die Teileigentumseinheit Nr. 4 hat eine Größe von ca. 93,27 m² und wird in der Teilungserklärung als Imbissraum bezeichnet. Die Teileigentumseinheit Nr. 11 mit einer Größe von ca. 613,48 m² wird in der Teilungserklärung als Restaurant bezeichnet. Die übrigen im Gebäude befindlichen Teileigentumseinheiten dienen teilweise der gewerblichen, überwiegend jedoch der Wohnnutzung, werden in der Teilungserklärung auch als Wohnung bezeichnet. Entsprechend der Beschreibung in der Teilungserklärung wurde in der Vergangenheit in der Einheit Nr. 11 ein Restaurant und in der Einheit Nr. 4 ein Imbissverkauf und Bierstüberl, zeitweise auch ein Getränkeabholmarkt und Videoverleih betrieben.

Die zuständige Behörde genehmigte eine Nutzungsänderung der Teileigentumseinheit Nr. 4 unter Einbeziehung der Kellerflächen und Personaltoiletten der Teileigentumseinheit Nr. 11 für den Betrieb eines Freizeitcenters und Billardcafés und für die Teileigentumseinheit Nr. 11 eine Nutzungsänderung als Freizeitcenter und Internetcafé. Der letztgenannte Bescheid wurde allerdings auf eine Nachbarschaftsklage hin vom Verwaltungsgericht aufgehoben. Über die hiergegen eingelegte Berufung ist bislang nicht entschieden worden.

Die Beklagte verpachtete eine Fläche von insgesamt ca. 170 m² bestehend aus den Räumen der Teileigentumseinheit Nr. 4 sowie einer Teilfläche von der Einheit Nr. 11 im Untergeschoss zum Betrieb eines Internetcafés einschließlich des Betriebs von Geldspielautomaten. Der Betrieb wurde in den gepachteten Räumen bislang nicht aufgenommen.

Die Kläger befürchten eine Wertminderung ihrer Einheiten und eine erhöhte Kriminalitätsgefahr. Das Amtsgericht München hat der Unterlassungsklage stattgegeben. Nach Erholung eines kriminologischen Sachverständigengutachtens hat das Landgericht die Berufung der Beklagten zurückgewiesen.

Aus den Gründen: II. Die zulässige Berufung der Beklagten ist, soweit hierüber nach Erlass des Teilurteils vom 16. 12. 2009 noch zu befinden war, unbegründet. Auf die zutreffenden Gründe des Urteils des Amtsgerichts wird Bezug genommen. Den klagenden übrigen Eigentümern der WEG D. steht gegen die Beklagte ein Anspruch auf Unterlassung der Nutzung ihrer Teileigentumseinheiten Nr. 4 und Nr. 11 zum Betrieb einer Spielhalle bzw. zum Betrieb einer Spielhalle mit Internetcafé, sei es durch sie selbst oder einen Dritten, gemäß § 1004 I BGB und § 15 III WEG zu. Nach den genannten Vorschriften steht bei einem Gebrauch des Sonder- oder Gemeinschaftseigentums, der dem Gesetz, insbesondere den Vorschriften der §§ 13, 14 WEG, den nach § 15 I WEG getroffenen Vereinbarungen oder den (wirksamen) Beschlüssen nach § 15 II WEG widerspricht, den dadurch beeinträchtigten Teileigentümern ein Abwehranspruch zu (Spielbauer/Then, Rn 18 zu § 15 WEG).

1. Die von der Beklagten beabsichtigte Nutzung ihrer Teileigentumseinheiten zum Betrieb einer Spielhalle mit Internetcafé ist hier nicht etwa bereits deshalb ausgeschlossen, weil in der Eigentümerversammlung vom 3. 4. 2008 unter TOP 5 der Antrag der Beklagten auf Zustimmung zur Änderung der Nutzung der Teileigentumseinheiten Nr. 4 und Nr. 11 für den Betrieb eines Freizeitcenters/Spielhalle mit Billardcafé und Internetcafé mit Geldspielautomaten in Abweichung von der Teilungserklärung durch einstimmigen Beschluss abgelehnt wurde. Es ist nämlich schon nicht erkennbar, dass die Eigentümer über die bloße Ablehnung des Antrags der Beklagten hinaus eine bindende Regelung über die Nutzung der Teileigentumseinheiten Nr. 4 und Nr. 11 treffen wollten. Zu einer solchen Regelung, die den nach den gesetzlichen Vorschriften und den getroffenen Vereinbarungen zulässigen Gebrauch des Sondereigentums gegen den Willen des betroffenen Eigentümers einschränkt, würde den Wohnungseigentümern auch die Beschlusskompetenz fehlen, mit der Folge, dass der Beschluss

nichtig wäre (vgl. Spielbauer/Then, Rn 29 zu § 23 WEG; Bärmann, 11. Aufl., Rn 139, 142 zu § 23 WEG). Aus § 15 II WEG ergibt sich insoweit nichts anderes, weil danach die Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschluss lediglich einen nach § 14 WEG zulässigen Gebrauch konkretisieren, nicht aber erweitern oder beschränken dürfen und dies auch nur dann, wenn eine Vereinbarung nach § 15 I WEG nicht entgegensteht (Bärmann, 11. Aufl., Rn 18 und 35, 36 zu § 15 WEG).

2. Die Nutzung der Einheiten Nr. 4 und Nr. 11 der Beklagten zum Betrieb einer Spielhalle mit Internetcafé widerspricht jedoch den in der Teilungserklärung vom 9. 8. 1968 und in dem Nachtrag zur Teilungserklärung vom 1. 12. 1969 getroffenen Vereinbarungen, wonach in der Einheit Nr. 11 der Betrieb eines Restaurants und in der Einheit Nr. 4 der Betrieb eines Imbissraumes vorgesehen ist.

Entgegen der Auffassung der Beklagten enthalten Teilungserklärung und Nachtrag insoweit nämlich nicht lediglich unverbindliche Nutzungsvorschläge, sondern Zweckbestimmungen mit Vereinbarungscharakter i. S. von §§ 10 II, 15 I WEG (vgl. Spielbauer/Then, Rn 22 zu § 13 WEG; Bärmann, 11. Aufl., Rn 20 zu § 13 WEG). Dies folgt schon daraus, dass die Einheiten 11 und 4 in der Teilungserklärung nicht lediglich als Gewerberäume bezeichnet werden, sondern als Restaurant bzw. Imbissraum und so ausweislich der vorgelegten Grundbuchauszüge auch im Grundbuch eingetragen sind. Letzteres ist aber nur dann erforderlich, wenn es sich um eine auch die jeweiligen Sondernachfolger gemäß § 10 II WEG bindende Vereinbarung handelt.

Durch die für die Einheiten Nr. 4 und 11 vereinbarte Zweckbestimmung wird das Recht des Eigentümers, mit den in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen in dem durch §§ 13 I, 14 Nr. 1 WEG vorgegebenen Rahmen nach Belieben zu verfahren, eingeschränkt. Inhalt und Reichweite der Zweckbestimmung sind dabei nach den für die Auslegung von Grundbucheinträgen geltenden Grundsätzen nach Wortlaut und Sinn, wie sich dieser für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen ergibt, zu ermitteln (vgl. Bärmann, 11. Aufl., Rn 24 zu § 13 WEG). Danach handelt es sich bei einem Restaurant um einen Gaststättenbetrieb, der in erster Linie warme Speisen anbietet und hieraus seine wesentlichen Umsätze generiert. Bei einem Imbissraum liegt nach allgemeinem Sprachverständnis der Schwerpunkt im Verzehr kleinerer Speisen und Getränke. Demgegenüber wird eine Spielhalle dadurch charakterisiert, dass sie ihre Gewinne durch die entgeltliche Nutzung von Spielautomaten erzielt, ein Internetcafé dadurch, dass dort den Kunden neben kleineren Speisen und Getränken der entgeltliche Zugang zum Internet angeboten wird. Deshalb unterscheidet sich der Betrieb einer Spielhalle ebenso wie der Betrieb einer Spielhalle mit Internetcafé nach allgemeinem Verständnis von einem Restaurantbetrieb und Imbissbetrieb. Eine derartige Nutzung ist daher nicht mehr von der für die Einheiten Nr. 4 und 11 vereinbarten Zweckbestimmung gedeckt.

3. Wegen der aus Art 14 GG folgenden Eigentumsgarantie, die in § 13 I WEG nochmals ihren Niederschlag gefunden hat, ist die sich aus der Zweckbestimmungserklärung ergebende Beschränkung der Eigentumsrechte allerdings ergänzend dahingehend auszulegen, dass eine von der im Grundbuch eingetragenen Zweckbestimmung abweichende Nutzung dann zulässig ist, wenn sie bei typisierender Betrachtungsweise generell nicht mehr stören oder beeinträchtigen kann als eine der Zweckbestimmung entsprechende Nutzung (Bärmann, 11. Aufl., Rn 26 zu § 13 WEG, Spielbauer/Then, Rn 19 zu § 14 WEG; BGH NJW 2010, 3093 [= GuT 2010, 44]; OLG Frankfurt NZM 2006, 144; BayObLG NZM 2005, 263). Denn in diesem Fall besteht kein schützenswertes Interesse der übrigen Miteigentümer an der Unterbindung der zweckbestimmungswidrigen Nutzung des Sondereigentums.

a. Die typisierende Betrachtungsweise erfordert es dabei, den im konkreten Einzelfall beabsichtigten zweckbestimmungs-

widrigen Gebrauch nach seiner Art und Durchführung sowie der damit verbundenen Folgen (z. B. die zu erwartende Besucherfrequenz, Besucherstrukturen, Begleitkriminalität) zu konkretisieren und auf die örtlichen Gegebenheiten (z. B. Umfeld, Charakter der Anlage und die diesen prägenden Verhältnisse, Lage im Gebäude) und zeitlichen Verhältnisse (etwa Öffnungszeiten) zu beziehen (Bärmann, 11. Aufl., Rn 26 zu § 13 WEG, Spielbauer/Then, Rn 19 zu § 14 WEG).

b. Vorliegend führt die typisierende Betrachtungsweise zu dem Ergebnis, dass bei der Nutzung der Einheiten Nr. 4 und 11 der Beklagten zum Betrieb einer Spielhalle bzw. zum Betrieb einer Spielhalle mit Internetcafé eine größere Störung und Beeinträchtigung zu erwarten ist, als beim Betrieb eines Restaurants und eines Imbissraumes, die entsprechende Nutzung der Einheiten daher auch bei einer ergänzenden Auslegung der getroffenen Zweckbestimmungen mit diesen unvereinbar ist. Zu diesem Schluss kommt die Kammer aufgrund des von ihr erhaltenen Gutachtens des Sachverständigen Prof. F.

aa. Danach sind, wie eine repräsentative Studie zum Spielerverhalten aus dem Jahre 2006 ergeben hat, 8 Prozent der Besucher einer Spielhalle für 40 Prozent des Umsatzes verantwortlich. Wenn man, wie der Sachverständige weiter dargelegt hat, davon ausgeht, dass ca. 50 regelmäßige Spieler notwendige sind, damit sich eine Spielhalle für den Betreiber rechnet, müssen von diesen wiederum ca. 42 sog. „low-limit-Spieler“ und ca. 8 sog. „high-roller“ sein. Letztere werden im Gutachten auch als „richtige Spieler“ bezeichnet. Hierbei handelt es sich um solche, die auf das Spiel und den Gewinn fixiert sind. Sie haben andere Einsatzgrenzen, gehen andere Risiken ein als die sog. „low-limit-Spieler“, verbringen viel Zeit in der Halle und tätigen höhere Einsätze. Nach den Ausführungen des Sachverständigen stellt süchtiges Spielverhalten einen bedeutsamen kriminogenen Faktor dar. So sollen neuropsychologische und neurokognitive Befunde sowie aktuelle Forschungsergebnisse psychophysiologischer Studien die Übereinstimmung zwischen pathologischem Glücksspiel und der Substanzabhängigkeit (Alkohol- und Drogenabhängigkeit) nachweisen. Dementsprechend stellt der Sachverständige nachvollziehbar und überzeugend fest, dass aus dem kriminologisch gut belegten Zusammenhang zwischen Drogenabhängigkeit und Kriminalität der Schluss gezogen werden kann, dass ein vergleichbarer Zusammenhang zwischen Spielsucht und Kriminalität nicht nur naheliegt, sondern konsequent ist. Dabei liegt nach den Angaben des Sachverständigen das Hauptproblem für pathologische Spieler in den sog. Geldspielgeräten oder Geldspielautomaten mit Gewinnmöglichkeit, wie sie sich typischerweise in einer Spielhalle befinden und die auch die Pächterin der Beklagten aufstellen möchte, wie die Beklagte selbst angibt. Nach Darlegung des Sachverständigen spielen nämlich ca. 90% der abhängigen Spieler an solchen Geldspielautomaten mit Gewinnmöglichkeit. Die Kombination von Geldspielautomaten und Internet-Terminals in einem Objekt, wie hier seitens der Pächterin der Beklagten geplant, wertet der Sachverständige als besonders problematisch, weil die Terminals in der Branche als zusätzliches Angebot betrachtet werden, das das Potential hat, neue Kunden anzuziehen und deshalb entsprechend einzusetzen ist. Auf diese Weise sollen potentielle Spieler an das Glücksspiel herangeführt werden. Letztlich kommt der Sachverständige daher zu dem Ergebnis, dass bei der Eröffnung einer Spielhalle in den Einheiten Nr. 4 und 11 der Beklagten mit einer nicht unerheblichen Zahl auch abhängiger Spieler gerechnet werden muss, die die Spielhalle nutzen, für eine entsprechende Frequenz dort sorgen und die möglicherweise ihre Spielverluste durch Straftaten im näheren und weiteren Umfeld der Spielhalle versuchen auszugleichen. In diesem Zusammenhang weist der Sachverständige darauf hin, dass Glücksspiele ebenso wie illegale Drogen und im Gegensatz zu Alkohol oder Nikotin teure Suchtmittel darstellen, die auf Dauer kaum mit legalen Mitteln zu finanzieren sind und bei denen die Beschaffungsdelinquenz deshalb umso intensiver ist. So belegten Studien, dass Spielsüchtige ihren Bedarf durch Straftaten finanzieren würden. Bei Alkoholsüchtigen sei das dagegen nicht der Fall, da man bei-

spielsweise Bier im Discounter für 30 Cent erhalten könne. Nach den Angaben des Sachverständigen gibt es zudem tatsächlich Hinweise darauf, dass sich Kriminalität sowie Störungen der Sicherheit und Ordnung dort häufen, wo Spielhallen angesiedelt sind. Die vom Sachverständigen beschriebenen negativen Auswirkungen sind, wie dieser erläutert, typisch für Spielhallen und liegen bei Gaststätten oder Restaurants, die ihre Gewinne nicht im Wesentlichen durch die entgeltliche Nutzung von Spielautomaten sondern den Verkauf von Speisen und Getränken erzielen, nicht vor oder fallen zumindest bei Spielhallen deutlich stärker aus, als bei dem Betrieb einer Gaststätte.

bb. Wie der Sachverständige klargestellt hat, ist mit der von ihm beschriebenen Begleitkriminalität insbesondere beim Betrieb einer Spielhalle in den Einheiten Nr. 4 und 11 der Beklagten aufgrund der konkreten Lage des Gebäudes, dem Charakter der Anlage sowie der hierdurch zu erwartenden Besucherstruktur der Spielhalle zu rechnen.

So befindet sich die streitgegenständliche Wohnanlage nach den seitens des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung getroffenen Feststellungen in einer gepflegt erscheinenden Umgebung mit mehreren Hochhäusern in unmittelbarer und vielen Ein- und Zweifamilienhäusern meist älteren Baujahrs in der weiter entfernten Nachbarschaft, die vom Gebietscharakter her als allgemeines Wohngebiet zu qualifizieren sei. Die Art und Weise der Wohnbebauung der Ein- und Zweifamilienhäuser spreche dabei für ein derzeit relativ hohes Sicherheitsgefühl in der Nachbarschaft.

Die konkrete Lage der Einheiten der Beklagten ist jedoch nach den Ausführungen des Sachverständigen im unmittelbaren (LadENZEILE, wenig frequentierter rechter Teil) und mittelbaren (Schule, Kindergärten, Kirche, Hochhäuser) Umfeld besonders sensibel für die möglichen Auswirkungen einer Spielhalle. Es gelte heutzutage in der (kriminologischen) Forschung ebenso wie in der Praxis als Standardwissen, dass Schwerpunkte der Kriminalität häufig Geschäfts- oder Einkaufszentren seien, wobei sich ein erhöhtes Kriminalitätsaufkommen nicht zwangsläufig auf den Innenstadtbereich beschränke. Vielfach seien auch Subzentren oder bestimmte Nachbarschaften von hohen Kriminalitätsraten betroffen, wenn dort entsprechende Anreizstrukturen vorhanden seien. Eine vergleichbare Situation stelle die D.-Allee dar. Die bestehende LadENZEILE im Erdgeschoss des Gebäudes sowie das direkt gegenüber liegende Laden- und Ärztezentrum könnten als Unterzentrum angesehen werden und verursachen oder bündelten bereits derzeit Kriminalität – wenn auch in eher bescheidenem Umfang. Der Bau einer Spielhalle würde die vergleichsweise als gering bis durchschnittlich zu bewertende Kriminalitätsbelastung mit hoher Wahrscheinlichkeit intensivieren. Die Lage des Objektes gebe Anlass zu der Annahme, dass die Einrichtung einer Spielhalle Veränderungen in der Fluktuation und der Zusammensetzung der sich dort aufhaltenden Personen bewirken wird, die sich negativ auswirken werden.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass nach den Angaben des Sachverständigen in seiner mündlichen Befragung vom 23. 3. 2011 das Publikum einer Spielhalle regelmäßig umso anspruchsvoller sei, je größer die Spielhalle ist. So bestünde derzeit eine Tendenz, möglichst große Spielhallen mit einem anderen Style zu errichten, die einen anderen Charakter aufweisen würden. Diese Spielhallen würden aber in der Regel außerhalb von Wohngebieten betrieben. Gerade kleinere Spielhallen, wie sie auch in Wohngebieten zu finden seien, würden demgegenüber ein Publikum mit Spielsüchtigen anziehen. Bei dem Publikum kleinerer Spielhallen handle es sich zum einen um Laufkundschaft aus der näheren Umgebung, zum anderen bestehe das Publikum aus alteingewohnten auch weiter weg wohnenden Spielsüchtigen, die die Automaten zum Testen benutzen würden. Da neue Spielhallen in der Regel die neusten Automaten besitzen würden, kämen Spieler zum Testen der Automaten, sobald sich herumspreche, dass eine neue Spielhalle aufgemacht wurde. Dementsprechend hat auch der Einwand der Beklagten, in den ihr gehörenden Einheiten 4 und 11 sei seitens

der Pächterin die Aufstellung von lediglich sieben Geldspielautomaten mit Gewinnmöglichkeit beabsichtigt, zu keiner anderen Beurteilung durch den Sachverständigen geführt.

cc. Unabhängig von den zuvor beschriebenen objektivierbaren Folgen hat nach den Ausführungen des Sachverständigen die Ansiedlung einer Spielhalle negative Einflüsse auf das Sicherheitsempfinden und die Lebensqualität der im Umkreis wohnenden Bevölkerung, also auch der Bewohner des Objekts in der D.-Allee selbst. Dazu dürfte in einem nicht unerheblichen Maße auch die sich in letzter Zeit häufende negative Presseberichterstattung über Spielhallen beitragen, die wiederum zu einer Abwertung des Wohnumfeldes einer Spielhalle in der öffentlichen Meinung führt (vgl. dazu auch den Beschluss des KG Berlin vom 14. 3. 1990, Az: 24 W 6087/89, juris Rn 14 [= WuM 1990, 317]). Bei dem streitgegenständlichen Objekt fällt die Beeinträchtigung des Sicherheitsempfindens deshalb besonders ins Gewicht, weil, wie der Sachverständige dargelegt hat, die Art und Weise der Bebauung der sich im weiteren Umfeld befindlichen Ein- und Zweifamilienhäuser (weitestgehende offene Vorgärten und Zugänge) sowie die Tatsache, dass beispielsweise die Eingangstür des dem Objekt gegenüber liegenden Schmuckgeschäftes nicht besonders gesichert und ständig offen ist, für ein derzeit relativ hohes Sicherheitsgefühl in der Nachbarschaft spricht. Für die Bewohner des Anwesens in der D.-Allee und auf deren Sicherheitsempfinden könne sich zudem negativ auswirken, dass der Zugang zum Garten und damit auch zu den Terrassen einiger Eigentümer oder Mieter sowie dem Hintereingang des Gebäudes durch Übersteigen des Zaunes leicht möglich sei. Wer sich unbefugt Zugang zu dem Gebäude verschaffen wolle, der könne dies problemlos tun, indem er entweder wartet, bis einer der Bewohner das Gebäude betritt, oder indem er sich durch Klingeln Zugang beschaffe. Wer sich aber einmal Zugang in das Haus verschafft habe, dem sei der unbefugte Zugang zu den einzelnen Appartements oder den Penthaus-Wohnungen relativ leicht möglich, ohne besonderes Risiko, gestört zu werden. Begünstigt wird dies nach Auffassung der Kammer noch durch die Größe des Objekts und die Anzahl der darin befindlichen Wohnungen, die eine gewisse Anonymität nach sich ziehen.

dd. Die Ausführungen des Sachverständigen sind nachvollziehbar und überzeugend. Anhaltspunkte, die Zweifel an der Richtigkeit der von ihm getroffenen Feststellungen und Bewertungen begründen könnten, bestehen nicht.

4. Nach Überzeugung der Kammer ist vorliegend eine Beeinträchtigung der klagenden Eigentümer durch Nutzung der Einheiten Nr. 4 und 11 der Beklagten als Spielhalle mit Internetcafé in dem zuvor beschriebenen Sinne konkret zu besorgen (§ 1004 I Satz 2 BGB).

Unstreitig hat die Beklagte ihre Einheit Nr. 4 und Teile der Einheit Nr. 11 mit dem vorgelegten Vertrag vom 30. 10. 2008 an die P. GmbH zum Betrieb eines Internetcafés einschließlich des Betriebs von Geldspielautomaten verpachtet (vgl. §§ 1, 2 des Pachtvertrags). Ebenso unstreitig hat die Beklagte bei der Landeshauptstadt München baurechtliche Nutzungsänderungen bezüglich der Einheiten 4 von einer Gaststätte in ein Freizeitcenter und Internetcafé und bezüglich der Einheit 11 von einem Chinarestaurant zu einem Freizeitcenter und Billardcafé beantragt, die ihr mit Bescheiden vom 21.05.2007 und vom 21. 12. 2007 auch gewährt wurden. Zwar wurde nach Angaben der Beklagten die Genehmigung für die Teileigentumseinheit Nr. 11 vom 21. 12. 2007 mit Nachbarschaftsklage angegriffen und in erster Instanz vom Verwaltungsgericht München mit Urteil vom 27. 10. 2008 aufgehoben. Wie die Beklagte jedoch vortragen hat, hat sie gegen dieses Urteil beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof Berufung eingelegt. Soweit der Kammer bekannt, ist hierüber bislang keine abschließende Entscheidung ergangen. Schon die vorgenannten Tatsachen lassen befürchten, dass die Beklagte bzw. ihre Pächterin zukünftig in den Einheiten 4 und 11 eine Spielhalle betreiben will.

Darüber hinaus trägt die Beklagte selbst vor, dass die Pächterin, die Fa. P. GmbH, in der Einheit Nr. 4 ein Spiel- und In-

ternetcafé nach Maßgabe des vorgelegten Einrichtungsplanes eröffnen will. Aus dem Plan ist ersichtlich, dass insgesamt sieben Geldspielautomaten und zwei Internet-Terminals installiert werden sollen. Wie die Beklagte angibt, sollen ausschließlich nichtalkoholische Getränke (Cola, Wasser, Säfte, Tee/Kaffee) ausgeschenkt und zum Verzehr allenfalls Snacks (Nüsschen, Chips, belegte Brote oder ähnliches) angeboten werden. Daraus wird bereits deutlich, dass der wesentliche Umsatz und Gewinn mit den Geldspielautomaten erzielt werden soll, es sich also tatsächlich um eine Spielhalle handelt mit den zu erwartenden, vom Sachverständigen beschriebenen negativen Folgen. Ebenso weisen die von der Klagepartei vorgelegten Fotos der Außenfassade der Einheit Nr. 18 darauf hin, dass dort eine Spielhalle betrieben werden soll.

Zwar hat die Beklagte vorgetragen, die an die P. GmbH mitverpachteten Teilflächen der Einheit Nr. 11 im Keller würden von Gästen der Pächterin nicht betreten, sie seien vielmehr ausschließlich als Lager vermietet worden und es befänden sich die Personaltoiletten dort, im Übrigen sei die Einheit Nr. 11 zwischenzeitlich langfristig an ein japanisches Restaurant vermietet worden. Dennoch sieht die Kammer auch bezüglich der Einheit Nr. 11 die Voraussetzungen für den Unterlassungsanspruch gegeben. Denn auch wenn tatsächlich derzeit seitens der P. GmbH nicht beabsichtigt sein sollte, die mitverpachteten Teilflächen der Einheit Nr. 11 als Aufenthaltsräume für Gäste zu nutzen, würde dies nichts daran ändern, dass sie letztlich dem Betrieb einer Spielhalle dienen sollen. Zudem ergibt sich weder aus dem vorgelegten Pachtvertrag noch aus der vorgelegten Baugenehmigung eine Beschränkung der Nutzbarkeit der mitverpachteten Teilflächen der Einheit Nr. 11 im Keller. Im Gegenteil ist in nach den der Baugenehmigung beigefügten Plänen in den mitvermieteten Teilflächen der Einheit Nr. 11 im Keller die Aufstellung von Internetterminals vorgesehen. Schließlich ist es für die Kammer auch nicht nachvollziehbar, wieso die Beklagte gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts München vom 27. 10. 2008, mit dem die für die Einheit Nr. 11 genehmigte Nutzungsänderung von Chinarestaurant zu Freizeitcenter und Billardcafé aufgehoben wurde, ein Berufungsverfahren durchführen sollte, wenn sie nicht tatsächlich beabsichtigt, dort zukünftig ebenfalls eine Spielhalle zu betreiben bzw. die Einheit zum Betrieb einer Spielhalle zu verpachten.

III. 2. Die Revision war gemäß § 543 I Nr. 1, II ZPO nicht zuzulassen, da die vorliegende Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und auch zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht erforderlich ist. Es ging nur um die Anwendung anerkannter Rechtsgrundsätze auf einen reinen Einzelfall.

3. Eine Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit war nicht veranlasst, da ein Rechtsmittel gegen das Urteil nicht mehr gegeben ist. Die Revision wurde nicht zugelassen. Die Nichtzulassungsbeschwerde ist gemäß §§ 62 II, 43 Nr. 2 WEG nicht gegeben.

Mitgeteilt von Frau RiLG B. von Alvensleben, München

§ 25 WEG

Wohnungseigentümerbeschluss; Stimmrechtsverbot; verfahrensrechtliche Maßnahme

Von dem Stimmrechtsverbot nach § 25 Abs. 5 Alt. 2 WEG werden nur Abstimmungen über Beschlussgegenstände erfasst, die verfahrensrechtliche Maßnahmen betreffen, worunter insbesondere Beschlüsse über die Einleitung des Rechtsstreits, die Art und Weise der Prozessführung und die Frage der verfahrensrechtlichen Beendigung fallen; dass eine Beschlussfassung Auswirkungen auf den Rechtsstreit in materiell-rechtlicher Hinsicht hat oder haben kann, genügt nicht.

(BGH, Urteil vom 14. 10. 2011 – V ZR 56/11)

1 **Zum Sachverhalt:** Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. Von den Miteigentumsanteilen verfügen der Kläger über 360,982/1000, der Beklagte zu 1 über 517,761/1000 und die Beklagten zu 2 und 3 gemeinschaftlich über 121,257/1000.

2 Der Beklagte zu 1 führte ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer Umbaumaßnahmen durch. Er ließ auf der Dachterrasse des Altbaus eine Mauer entfernen, ein Fenster zumauern und die gesamte Terrassenbreite durch den Einbau von vier Stahlträgern in der Dämmebene abstützen. Im Bereich der Souterrain-Wohnung veranlasste er zur Schaffung eines Ausgangs die Vergrößerung eines Fensters bis zum Boden. Vor diesem Fenster ließ er eine Holzterrasse errichten.

3 Im Jahr 2004 nahm der Kläger den Beklagten zu 1 in einem WEG-Verfahren mit Stufenanträgen auf Auskunftserteilung über vorgenommene bauliche Veränderungen, auf Versicherung der Richtigkeit der Auskunftserteilung an Eides statt sowie auf Beseitigung der sich aus der Auskunft ergebenden baulichen Veränderung in Anspruch. Mit den Anträgen der ersten und zweiten Stufe hatte der Kläger Erfolg. Das Verfahren ist derzeit in der Beschwerdeinstanz anhängig.

4 Auf der Wohnungseigentümersammlung vom 5. Mai 2009 wurden mit den Stimmen der Beklagten zu dem Tagesordnungspunkt (TOP) 2 folgende Beschlüsse gefasst:

„a) Die Gemeinschaft stimmt der Entfernung der im Dachgeschoss auf der Dachterrasse befindlichen Mauer zu ...

b) Die Gemeinschaft stimmt dem Schließen der Fenstertür durch Zumauern oder Verputzen zu, die zur Hälfte der Begehung der Terrasse dient.

c) Die Gemeinschaft stimmt der Öffnung des im Bereich der Souterrain-Wohnung befindlichen Fensters bis zum Boden und Schaffung eines Ausgangs zu.

d) Die Gemeinschaft stimmt dem Erstellen und Bauen einer Holzterrasse vor der Souterrain-Wohnung zu.

e) Die Gemeinschaft stimmt der Abstützung der gesamten Terrassenbreite vor den Wohnungen 208/209 ... durch 4 kleine Träger zu, die auf der Terrasse verlegt wurden und die Funktion des fehlenden Überzugs übernehmen, wobei diese Stahlträger innerhalb der Dämmebene liegen.“

5 Der gegen diese Beschlüsse erhobene Anfechtungsklage hat das Amtsgericht Leipzig stattgegeben. Das Landgericht Dresden hat sie nur hinsichtlich der Beschlüsse zu c) und d) für begründet erachtet; im Übrigen hat es die Klage ab- und die Berufung zurückgewiesen. Mit der zugelassenen Revision möchte der Kläger die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils erreichen. Die Beklagten erstreben mit der Anschlussrevision eine vollständige Klageabweisung.

6 **Aus den Gründen:** I. Das Berufungsgericht meint, der Beklagte zu 1 habe zulässigerweise an der Abstimmung über die Beschlüsse zu TOP 2 teilgenommen. Für das Eingreifen der einer Stimmberechtigung entgegenstehenden Regelung des § 25 Abs. 5 WEG genüge es nicht, dass eine Beschlussfassung Auswirkungen auf einen anderen Rechtsstreit habe, solange sie nicht auf dessen Beendigung abziele. Die Vorschrift sehe bei Vorliegen einer Interessenkollision kein allgemeines Stimmrechtsverbot vor. Vielmehr bleibe das Stimmrecht auch bei der Verfolgung von Sonderinteressen unangetastet. Gleichwohl sei die Klage hinsichtlich der Beschlüsse zu TOP 2 c) und d) begründet, weil insoweit – anders als bei den übrigen angefochtenen Beschlüssen – die Rechte des Klägers über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus berührt worden seien und deshalb nach § 22 Abs. 1 WEG auch dessen Zustimmung erforderlich gewesen sei.

7 II. Beiden Rechtsmitteln bleibt der Erfolg versagt.

8 1. Das gilt zunächst für die Revision des Klägers. Das Berufungsgericht hat die gegen die Beschlüsse zu TOP 2 a), b) und e) gerichtete Anfechtungsklage zu Recht abgewiesen.

9 a) Das Stimmrechtsverbot des § 25 Abs. 5 Alt. 2 WEG greift nicht ein. Dabei kann offen bleiben, ob der Anwendung der Regelung bereits entgegen steht, dass das vor der Fassung der angefochtenen Beschlüsse eingeleitete WEG-Verfahren nur von dem Kläger gegen den Beklagten zu 1 angestrengt worden ist, die genannte Regelung aber zumindest ihrem Wortlaut nach ein Verfahren der „anderen“, also der übrigen Wohnungseigentümer voraussetzt. Denn das Stimmrechtsverbot greift jedenfalls aus teleologischen Erwägungen nicht ein.

10 aa) Das Stimmrecht der Wohnungseigentümer gehört zu dem Kernbereich elementarer Mitgliedschaftsrechte (Senat, Urteil vom 10. Dezember 2010 – V ZR 60/10, NJW 2011, 679, 681 [= GuT 2010, 464 KL = WuM 2011, 125]). Da es ein wesentliches Mittel zur Mitgestaltung der Gemeinschaftsangelegenheiten bildet, darf es nur ausnahmsweise und lediglich unter eng begrenzten Voraussetzungen eingeschränkt werden (Senat, Beschluss vom 19. September 2002 – V ZB 30/02, BGHZ 152, 46, 57 [= WuM 2003, 47 = GuT 2003, 27 KL] mwN). Vor diesem Hintergrund erfasst das Stimmrechtsverbot nach § 25 Abs. 5 WEG nur bestimmte Fälle schwerwiegender Interessenkollisionen, in denen die – sonst legitime – Verfolgung auch privater Sonderinteressen bei der Willensbildung der Wohnungseigentümer nicht mehr hinnehmbar erscheint (vgl. Senat, Beschluss vom 19. September 2002, [BGHZ] aaO, S. 57 f.).

11 Mit Blick auf die Regelung des § 25 Abs. 5 Alt. 2 WEG geht das gesetzgeberische Anliegen dahin zu verhindern, dass der Prozessgegner auf das Ob und Wie einer gegen ihn gerichteten Prozessführung Einfluss nehmen kann (zutreffend LG München I, NJW-RR 2011, 374, 375; LG Stuttgart, ZWE 2010, 468 f.). Denn bei einer Mitwirkung an der auf das Verfahren bezogenen Willensbildung auch auf Klägerseite bestünde die naheliegende Gefahr, dass eine sachgerechte Klärung der zur gerichtlichen Überprüfung gestellten Streitgegenstände erschwert oder gar verhindert würde, sei es, dass schon keine Klage erhoben würde, sei es, dass sachgerechte Anträge nicht gestellt würden oder der Rechtsstreit in sonstiger Weise nicht mit dem nötigen Nachdruck betrieben würde. Daher scheidet eine Beteiligung an der Abstimmung über alle Beschlussgegenstände aus, die verfahrensbezogene Maßnahmen betreffen, worunter insbesondere Beschlüsse über die Einleitung des Rechtsstreits, die Art und Weise der Prozessführung und die Frage der verfahrensrechtlichen Beendigung fallen (vgl. nur LG Stuttgart, aaO; Merle in Bärmann, WEG, 11. Aufl., § 25 Rn. 134; jeweils mwN).

12 Da mit der Regelung des § 25 Abs. 5 Alt. 2 WEG lediglich sichergestellt werden soll, dass die prozessuale Willensbildung frei von den Interessen des Prozessgegners getroffen wird, sind von dem Stimmrechtsverbot nicht Abstimmungen betroffen über Gegenstände, die kein verfahrensrechtliches Verhalten betreffen. Angesichts des hohen Rangs, der der Mitwirkungsbefugnis der Wohnungseigentümer bei der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums zukommt, gilt dies selbst dann, wenn die nicht auf verfahrensrechtliche Maßnahmen bezogene Beschlussfassung Auswirkungen auf den Rechtsstreit in materiellrechtlicher Hinsicht hat oder haben kann (vgl. auch Bay-ObLG, WuM 1997, 565 f.). Dies erscheint auch deshalb sachgerecht, weil solche Beschlüsse dem bereits angestregten Prozess nicht notwendig die materiell-rechtliche Grundlage entziehen. Denn dem überstimmten Wohnungseigentümer bleibt es unbenommen, die von der Mehrheit beschlossenen Regelungen mit der Beschlussmängelklage anzugreifen. Führt die gerichtliche Überprüfung dazu, dass die Beschlüsse den Anforderungen einer ordnungsgemäßen Verwaltung oder den sonstigen Vorgaben des Wohnungseigentumsgesetzes – wie etwa nach § 22 Abs. 1 i. V. m. § 14 Nr. 1 WEG – nicht genügen, tritt keine „Erledigung“ des anderen Verfahrens ein. Bei dem hier zugrunde gelegten Verständnis des § 25 Abs. 5 Alt. 2 WEG steht der in der Abstimmung unterlegene Wohnungseigentümer nicht schlechter als er stünde, wenn die Wohnungseigentümer nicht

nach, sondern schon vor der Einleitung des hier zwischen dem Kläger und dem Beklagten zu 1 geführten WEG-Verfahrens die baulichen Veränderungen gebilligt hätten.

13 bb) Auf dieser Grundlage scheitern die Beschlüsse nicht an dem Stimmrechtsverbot des § 25 Abs. 5 Alt. 2 WEG. Mit den angefochtenen Beschlüssen sollte der durch den Beklagten zu 1 in rechtswidriger Weise herbeigeführte bauliche Zustand gebilligt werden. Verfahrensrechtliche Maßnahmen wurden nicht beschlossen.

14 b) Ob diese Billigung Bestand haben kann, hängt nach § 22 Abs. 1 WEG davon ab, ob der Kläger durch die baulichen Veränderungen in einer über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinausgehenden Weise in seinen Rechten beeinträchtigt wird. Bei der Beurteilung, ob eine Umgestaltung beeinträchtigend wirkt, kommen nur konkrete und objektive Beeinträchtigungen in Betracht. Entscheidend ist, ob sich nach der Verkehrsanschauung ein Wohnungseigentümer in der betreffenden Situation verständigerweise beeinträchtigt fühlen darf (vgl. nur Senat, Beschluss vom 19. Dezember 1991 – V ZB 27/90, BGHZ 116, 392, 396 [= WuM 1992, 159]; Merle in Bärmann, aaO, § 22 Rn. 174 mwN). Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass die Zustimmung aller Wohnungseigentümer jedenfalls durch nachteilige Veränderungen des optischen Gesamteindrucks (vgl. Senat, Beschluss vom 19. Dezember 1991, aaO, mwN) oder durch die Möglichkeit einer intensiveren Nutzung (Senat, Beschluss vom 21. Dezember 2000 – V ZB 45/00, BGHZ 146, 241, 248 [= WuM 2001, 143], mwN) notwendig werden kann (vgl. zum Ganzen auch Merle in Bärmann, aaO, § 22 Rn. 185, 188 f. mwN). Das gilt auch bei Eingriffen in die Statik, sofern sich negative Auswirkungen auf das Gemeinschaftseigentum nicht ausschließen lassen (Merle, aaO, Rn. 181 f. mwN).

15 aa) Einen Verstoß gegen diese Rechtsgrundsätze lässt das Berufungsurteil nicht erkennen. Verfahrensfehler bei der Feststellung des Sachverhalts werden nicht gerügt. Auch im Übrigen sind die Würdigungen des Berufungsgerichts, bei denen dem Tatrichter ein revisionsrechtlich nur beschränkt überprüfbarer Beurteilungsspielraum zusteht (so bereits Senat, Beschluss vom 19. Dezember 1991, aaO, für das Verfahren der weiteren Beschwerde nach §§ 43, 45 Abs. 1 WEG a.F., §§ 27, 29 FGG), nicht zu beanstanden. Das gilt insbesondere, soweit das Berufungsgericht ausführt, den vorgelegten Lichtbildern sei zu entnehmen, dass die gebilligte Veränderung eines Teilbereichs der Außenfassade (Beschluss zu TOP 2 b)) weder von dem Sondereigentum des Klägers noch von dem im Gemeinschaftseigentum stehenden Flächen noch vom öffentlichen Straßenraum her einsehbar sei. Nach den Lichtbildern habe der Abbruch der Trennmauer auf der Dachterrasse und der Einbau der vier Stahlträger (Beschlüsse zu TOP 2 a) und e)) in den für den Kläger einsehbaren Bereichen allenfalls zu einer kaum merklichen optischen Veränderung geführt. Ein Nachteil i.S.v. § 14 Nr. 1 WEG könne auch nicht ohne weiteres aus dem Umstand hergeleitet werden, dass durch die bauliche Veränderung ein der Teilungserklärung widersprechender Zustand geschaffen worden sei (mit zutreffendem Hinweis auf Senat, Beschluss vom 21. Dezember 2000 – V ZB 45/00, BGHZ 146, 241, 247 f. [= WuM 2011, 143]). Zwar sei in die Statik des Gebäudes eingegriffen worden. Infolge des Einbaus der Stahlträger sei jedoch keine Gefahr für die konstruktive Stabilität geschaffen, sondern – wie sich aus dem überzeugenden Sachverständigen-gutachten ergebe – sogar eine geringfügige statische Verbesserung herbeigeführt worden.

16 bb) Ohne Rechtsfehler hat das Berufungsgericht schließlich das Vorbringen des Klägers, die im Zuge der baulichen Veränderung durchgeführte Wasserabführung auf der Dachterrasse sei nicht fachgerecht ausgeführt worden, mit der Begründung für unerheblich gehalten, die Beschlussanfechtung sei auf diesen Gesichtspunkt nicht innerhalb der (materiellrechtlichen) Klagebegründungsfrist nach § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG gestützt worden (zu diesem Erfordernis Senat, Urteil vom 16. Januar 2009 – V ZR 74/08, BGHZ 179, 230, 237 [= WuM 2009, 190];

Urteil vom 27. März 2009 – V ZR 196/08, NJW 2009, 2132, 2133 [= WuM 2009, 373]; Klein in Bärmann, aaO, § 46 Rn. 56 mwN).

17 2. Die Anschlussrevision der Beklagten ist ebenfalls unbegründet. Die Auffassung des Berufungsgerichts, die Beschlüsse zu TOP 2 c) und d) hätten der Zustimmung auch des Klägers bedurft, hält der revisionsrechtlichen Überprüfung jedenfalls insoweit stand, als das Berufungsgericht die Möglichkeit einer intensiveren Nutzung bejaht und sich mit den diesbezüglichen Würdigungen innerhalb der Grenzen des dem Tatrichter zustehenden Beurteilungsspielraums (dazu oben 1. b) aa)) gehalten hat. Das gilt insbesondere für die Ausführungen des Berufungsgerichts zu der im Souterrainbereich eingefügten breiten Glastür. Auch im Übrigen sind die Erwägungen des Berufungsgerichts revisionsrechtlich nicht zu beanstanden.

18 a) Ohne Erfolg rügen die Beklagten, die Annahme des Berufungsgerichts, die Nutzung der Terrassenfläche biete gegenüber der bisherigen Rasenfläche ein höheres Störpotential, beruhe auf reiner Spekulation. Dabei wird nämlich übersehen, dass das erhöhte Störpotential im Hinblick darauf, dass es sich um eine Holzterrasse handelt, offenkundig ist. Das gilt umso mehr, wenn man mit den Beklagten davon ausgeht, die Nutzung der Terrasse sei allen Wohnungseigentümern gestattet.

19 b) Die Auffassung der Anschlussrevision, hinsichtlich der Holzterrasse sei lediglich eine Gebrauchsregelung nach § 15 Abs. 2 WEG beschlossen worden, geht fehl. Denn als bauliche Maßnahme ist die Errichtung einer vorher noch nicht bestehenden Terrasse (jedenfalls auch) der Regelung des § 22 Abs. 1 unterworfen.

20 c) Soweit die Beklagten schließlich geltend machen, der Beklagte zu 1 habe dem Kläger zugesichert, dieser könne auf einer geeignet erscheinenden Teilfläche des Grundstücks ebenfalls eine vergleichbare Terrasse errichten, erschließt sich dem Senat kein rechtlicher Gesichtspunkt, unter dem dieses Vorbringen erheblich sein könnte.

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

**§ 1 AVB Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung;
§ 27 WEG; § 522 ZPO
WEG-Verwalter; Verletzung einer Verwalterpflicht;
Deckungslücke im Versicherungsschutz;
Vermögensschaden-Haftpflicht**

Bei dem durch die WEG gegen den WEG-Verwalter geltend gemachten Schadenersatzanspruch wegen einer erhöhten Entgeltforderung der Wasserbetriebe für ungenutzt im Erdreich versickertes Trinkwasser aus einer gebrochenen Grundleitung auf dem Grundstück der WEG handelt es sich um einen Vermögensschaden, der sich aus einem Sachschaden herleitet und gemäß § 1 Ziffer 1 der vereinbarten Allgemeinen Versicherungsbedingungen zur Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung – AVB – nicht versichert ist.

(KG, Beschluss vom 29. 10. 2010 – 6 U 204/09)

Aus den Gründen: Die Berufung kann gemäß § 513 Abs. 1 ZPO nur darauf gestützt werden, dass die Entscheidung auf einer Rechtsverletzung beruht oder nach § 529 ZPO zugrunde zu liegende Tatsachen eine andere Entscheidung rechtfertigen. Keine dieser Voraussetzungen ist hier erfüllt.

Die Klägerin rügt die Rechtsfehlerhaftigkeit der Auffassung des Landgerichts [Berlin], wonach die Beklagte nicht verpflichtet sei, ihr wegen der Inanspruchnahme durch die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) B. auf Ersatz eines Wasserverlustschadens im Zeitraum vom 12. 7. 2005 bis 9. 11. 2005 Versicherungsschutz zu gewähren.

Diese Auffassung trifft jedoch zu. Denn bei dem seitens der WEG geltend gemachten Schaden in Form einer erhöhten Entgeltforderung der Wasserbetriebe für ungenutzt im Erdreich ver-

sichertes Trinkwasser aus einer Grundleitung auf dem Grundstück der WEG handelt es sich um einen Vermögensschaden, der sich aus einem Sachschaden herleitet und gemäß § 1 Ziffer 1 der vereinbarten Allgemeinen Versicherungsbedingungen zur Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung – AVB – nicht versichert ist.

1. Entgegen der Berufungsbegründung kann es für die maßgebliche Einordnung des von der WEG geltend gemachten Schadens nicht darauf ankommen, dass es in dem Schadenersatzprozess der WEG gegen die Klägerin nicht um einen Sachschaden am gemeinschaftlichen Eigentum gehe, die WEG der Klägerin vielmehr vorwerfe, durch die behauptete Pflichtverletzung – nicht ausreichende Veranlassung der Überprüfung der Wasserleitung – eine erhöhte Wasserrechnung, also einen Vermögensschaden verursacht zu haben. Denn im Verhältnis zwischen den Parteien besteht eine Eintrittspflicht der Beklagten gemäß § 1 Ziffer 1 S. 1 AVB nur dann, wenn durch den der Klägerin zur Last gelegten Verstoß ein unmittelbarer Vermögensschaden entstanden ist. Vermögensschäden sind gemäß § 1 Ziffer 1 Satz 2 AVB solche Schäden, die weder Personenschäden ... noch Sachschäden (Beschädigung, Verderben, Vernichten, Abhandenkommen von Sachen) sind, noch sich aus solchen von dem Versicherungsnehmer ... verursachten Schäden herleiten. Der Vermögensschaden, den die WEG von der Klägerin erstattet verlangt, leitet sich jedoch aus einem solchen Sachschaden her.

2. Die Beklagte hat sich darauf berufen, dass das Trinkwasser der WEG „abhanden“ gekommen und die hierauf zurückzuführende erhöhte Wasserrechnung als mittelbarer Vermögensschaden nicht versichert sei. Dem ist das Landgericht gefolgt, wobei es die Entscheidung auch darauf gestützt hat, dass das Wasser unbrauchbar geworden sei. Die Klägerin tritt dem mit dem Argument entgegen, dass es sich bei dem Abhandenkommen von Sachen um einen Vermögensschaden handele.

Daran ist richtig, dass das Abhandenkommen einer Sache als solches zwar weder Beschädigung noch Vernichtung, sondern Besitzentziehung und damit als Verletzung eines absoluten Rechts zu werten ist. Das Abhandenkommen wird deshalb nach verbreiteter Auffassung als „reiner“, also unmittelbarer Vermögensschaden angesehen (vgl. BGH VersR 1962, 559; Prölss/Martin-Voit/Knappmann, VVG, 27. Auflage, AHB § 1 Rz. 25; Späte, Haftpflichtversicherung, § 1 Rn. 11; Wussow, AHB, 8. Auflage, 1. 60; Kuwert, Allgemeine Haftpflichtversicherung, Rn. 1059), während andere vertreten, dass es sich um eine rechtlich selbständige Kategorie handele (so u. a. Schimikowski in: Rüffer/Halbach/Schimikowski, VVG, Kommentar, AHB Ziff. 2 Rz. 10). Auf diese Fragen kommt es jedoch nicht an, wenn – wie geschehen – nach dem Willen der Bedingungsverfasser das „Abhandenkommen von Sachen“ eindeutig entweder aus dem Begriff der Sachschäden (so in der Regel in den Allgemeinen Haftpflichtversicherungsbedingungen – AHB –) oder aus dem Begriff der Vermögensschäden (so in der Regel in den Allgemeinen Versicherungsbedingungen zur Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung – AVB – durch die Zuordnung zu den Sachschäden in § 1 Ziffer 1 Satz 2 AVB) ausgenommen wird. Letzteres ist hier der Fall. Damit ist klargestellt, dass es auf die rechtlich zweifelhafte und erst recht für einen durchschnittlichen Versicherungsnehmer kaum zu beurteilende Zuordnung des Abhandenkommens von Sachen zu der Kategorie der Vermögensschäden einerseits oder Sachschäden andererseits nicht ankommt. Die Zuordnung zu den jeweils nicht versicherten Schäden in der Allgemeinen Haftpflichtversicherung einerseits, die Personen- und Sachschäden abdeckt, und in der Vermögensschadenhaftpflichtversicherung andererseits, durch die „reine“ Vermögensschäden versichert werden, zeigt zwar, dass das Abhandenkommen von Sachen – abgesehen von Wiedereinschlüssen – in der Haftpflichtversicherung weitgehend überhaupt nicht versichert ist. Dies ist jedoch rechtlich unbedenklich, ohne dass dem Versicherungsnehmer die dahinter stehenden versicherungswirtschaftlichen Gesichtspunkte (vgl. Späte aaO Rz. 120 a. E.; Bruck/Müller/Johannsen, VVG 8. Auflage

G 79; Kuwert aaO Rz. 1060 a. E.) bekannt sein müssten, wenn in den seinem jeweiligen Versicherungsvertrag zugrunde liegenden Bedingungen klar bestimmt ist, dass hierfür in der abgeschlossenen Versicherung kein Versicherungsschutz besteht. Diese Voraussetzungen liegen hier vor, weil der Begriff des Sachschadens durch die in Klammern aufgeführten Tatbestände ohne einen Zusatz, dass es sich etwa um bloße Beispiele handele, definiert wird.

3. Ein durchschnittlicher Versicherungsnehmer ohne versicherungsrechtliche Spezialkenntnisse, bei dem es sich vorliegend um einen Immobilienverwalter handelt, für den die AVB in Verbindung mit den Besonderen Vereinbarungen verwendet werden, wird bei verständiger Würdigung, aufmerksamer Durchsicht und Berücksichtigung des erkennbaren Sinnzusammenhangs das unbemerkte Austreten von Trinkwasser aus einer defekten Grundleitung unterhalb des Gebäudes auch als Sachschaden im Sinne der Bedingungen begreifen.

Dass es sich bei in Behältnissen gefasstem Trinkwasser im Gegensatz zu einem Gewässer in der freien Natur um eine Sache handelt, an der Eigentum und Besitz begründet werden kann, wird er jedenfalls nicht bezweifeln.

Der Begriff des Abhandenkommens ist ein fest umrissener Rechtsbegriff, der sich u. a. in § 935 BGB findet und bedeutet, dass der Besitzer den unmittelbaren Besitz an der Sache ohne seinen Willen verloren hat; Abhandenkommen ist also unfreiwilliger Verlust des unmittelbaren Besitzes. Dabei sind die in § 935 BGB aufgeführten Fälle des Diebstahls oder des Verlusts lediglich Beispiele und keine vollständige Aufzählung, wie sich aus dem Wortlaut ergibt: „... oder sonst abhanden gekommen war“. Im gleichen Sinne – von „Verlorengehen“ (eine Sache, die man zuvor besaß, ist plötzlich nicht mehr da) – wird dieses Wort auch in der Alltagssprache gebraucht (vgl. RGZ 101,224; Schimikowski, aaO Rz. 8).

Ob ein durchschnittlicher Versicherungsnehmer unter den vorbeschriebenen Voraussetzungen nun das unbemerkte Versickern des Trinkwassers im Erdreich als „abhanden gekommen“, da verloren, ansieht, mag zwar deshalb zweifelhaft sein, weil er den Schwerpunkt des Schadens auch darin sehen kann, dass es zugleich mit dem Austreten aus dem gebrochenen Rohr schon unbrauchbar wurde, bevor es im Boden versickerte und damit endgültig dem Zugriff entzogen war. Auch dann würde er den unmittelbaren Schaden jedoch als Sachschaden begreifen, nämlich in Form des Verderbens oder der Vernichtung. Dem entspricht die rechtliche Einordnung in der Allgemeinen Haftpflichtversicherung. Nach allgemeiner Auffassung in Rechtsprechung und Literatur liegt eine Vernichtung und damit ein Sachschaden vor, wenn die Sache mit dem Abhandenkommen zugleich vernichtet wird oder dies die adäquate Folge ist (vgl. BGH VersR 1959, 559; Prölss/Martin-Voit/Knappmann, VVG, 27. Auflage, AHB § 1 Rz. 26; Späte, Haftpflichtversicherung, § 1 Rn. 120; Wussow, AHB, 8. Auflage, 1. 60; Kuwert, Allgemeine Haftpflichtversicherung, Rn. 1061; Schimikowski in: Rüffer/Halbach/Schimikowski, VVG, Kommentar, AHB Ziff. 2 Rz. 13; Dengler, Die Haftpflichtversicherung im privaten und gewerblichen Bereich, 3. Auflage S. 151), wie gerade bei dem Versickern von flüssigen, in Behältern gefassten Sachen im Erdreich, wenn eine Rückgewinnung nicht möglich ist, beispielsweise bei aus einem Tank auslaufendem Heizöl oder Bier aus einem Fass.

4. Unzweifelhaft besteht damit eine Deckungslücke in dem Versicherungsschutz der Klägerin insoweit, als durch Verwalterpflichtverletzungen hervorgerufene Sachschäden und hierdurch ausgelöste Vermögensschäden des Auftraggebers nicht abgedeckt sind. Dies liegt schon darin begründet, dass es sich vorliegend nicht um eine Allgemeine Haftpflichtversicherung handelt, die Personen- und Sachschäden abdeckt, sondern um eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung handelt, deren Bedingungen für Berufe entwickelt wurden, bei denen Verstöße vornehmlich reine Vermögensschäden auslösen, wie etwa für Rechtsanwälte und Steuerberater. Die Spezifizierung des ver-

sicherten Risikos in Ziffer 1 der Besonderen Vereinbarungen vermag daran nichts zu ändern. Dort wird lediglich die versicherte berufliche Tätigkeit konkretisiert. Eine Regelung der versicherten Schäden ist dort nicht enthalten.

5. Auch unter Berücksichtigung des Zwecks der abgeschlossenen Versicherung, Schäden aus Verstößen bei der Ausübung typischer Verwaltertätigkeiten abzudecken, ergibt sich nichts anderes. Zwar handelt es sich bei der Pflicht des WEG-Verwalters, für die Instandhaltung des Gebäudes zu sorgen (§ 27 Abs. 1 Nr. WEG), um eine ganz wesentliche Verpflichtung des Verwalters, durch deren Verletzung Sachschäden und hieraus resultierende Vermögensschäden ausgelöst werden können, die ein Verwalter nicht ohne weiteres „aus eigener Tasche“ ausgleichen kann. Allein die – möglicherweise berechnete – abweichende Erwartungshaltung und das berechnete Bedürfnis zur Abdeckung bestimmter mittelbarer Vermögensschäden kann den Versicherungsschutz jedoch nicht erweitern. Denn der durchschnittliche Versicherungsnehmer wird bei Anlegung der oben beschriebenen Anforderungen erkennen, dass gemäß § 1 Ziffer 1 AVB Sachschäden gerade nicht versichert sind.

6. Soweit die Klägerin auf S. 7 der Berufungsbegründung einen von Köhler in: Deckert, Die Eigentumswohnung, Sept. 2004, Gruppe 9 II zu Ziffer 172 S. 100 dargestellten Fall des OLG Köln anführt, wonach der Verwalter für den Mietausfall Schaden eines Sondereigentümers infolge verzögerter Instandsetzung haftet, heißt es dort nicht, dass dieser Schaden in der Vermögenshaftpflichtversicherung gedeckt sei, sondern nur, dass eine solche Versicherung in der Vermögenshaftpflichtversicherung „möglich“ ist. Dem ist ohne weiteres beizutreten, wenn – wie von Köhler aaO Rz. 165 vorgeschlagen – schuldhaft am Objekt verursachte Schäden eingeschlossen werden. So sind in anderen Sparten der Vermögensschadenhaftpflichtversicherung Bedingungen geläufig, in denen Sachschäden an beweglichen Sachen, die das Objekt der versicherten Tätigkeit bilden, wieder eingeschlossen werden (vgl. Prölss/Martin-Voit/Knappmann, VVG, 27. Auflage, § 1 AVB Vermögen/WB S. 1504). Ohne einen Wiedereinchluss von Schäden an dem zu verwaltenden Objekt, der hier nicht vereinbart wurde, besteht ein solcher Versicherungsschutz jedoch nicht. Es ist vielmehr Sache des Versicherungsnehmers bzw. seines Verbandes, einen auf seine Bedürfnisse zugeschnittenen Versicherungsschutz anzufordern, bei dem es bei der Verwendung von konventionellen, ursprünglich auf andere Risikogruppen zugeschnittenen Bedingungen fehlen mag (so Köhler aaO Rz. 162).

Mitgeteilt vom 6. Zivilsenat des Kammergerichts

Hinw. d. Gerichts: Die Berufung wurde zurückgenommen.

**§§ 31, 33, 38 WEG; § 315 BGB
Dauernutzungsrecht; Dauerwohnrecht;
vertragliche Pflicht des Berechtigten zur Zahlung
einer Nutzungsgebühr**

Der Vertrag über die Bestellung eines Dauerwohnrechts oder eines Dauernutzungsrechts kann die Pflicht des Berechtigten zur Zahlung einer monatlichen Nutzungsgebühr enthalten. Dient die Nutzungsgebühr einem vertraglich nur dem Grunde nach beschriebenen Zweck (hier: Kapital- und Bewirtschaftungskosten, Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung sowie „sonstige Maßnahmen“), hat der Verpflichtete ihre Höhe nach billigem Ermessen zu bestimmen.

(nichtamtlicher Leitsatz)

(BGH, Urteil vom 16. 9. 2011 – V ZR 236/10)

1 **Zum Sachverhalt:** Die Klägerin ist Eigentümerin eines mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks, die Beklagte Inhaberin eines unbefristeten Dauerwohnrechts gemäß § 31 WEG an einer der in diesem Haus befindlichen Wohnungen. Der Bestellung des Dauerwohnrechts liegt ein schriftlicher Vertrag aus dem Jahr 1955 zwischen der Klägerin und dem Rechtsvorgänger der Beklagten zugrunde, der als „Vertrag über eine

Eigenwohnung“ überschrieben ist. Danach hat der als „Eigentümer“ bezeichnete Wohnungsberechtigte eine monatliche Nutzungsgebühr zu zahlen, die neben Kapital- und Bewirtschaftungskosten die „Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen des Grundstücks“ umfasst. Der auf diese Kosten bezogene Teil der Nutzungsgebühr ist getrennt von dem übrigen Vermögen der Klägerin zu verwalten und darf nur für diesen Zweck verwendet werden. Nachdem die Nutzungsgebühr insoweit über viele Jahre hinweg nicht erhoben wurde, möchte die Klägerin einen ihrem Vortrag zufolge erheblichen Renovierungsstau an dem Gebäude – unter anderem an Balkonen und Dach – beheben und zu diesem Zweck beginnend mit dem Jahr 2007 eine jährlich zu zahlende Rücklage für Reparaturen an dem Gebäude einführen. Der Anteil der Beklagten soll sich für das Jahr 2007 auf 478,50 € und für das Jahr 2008 auf 714,52 € belaufen. Nur den Betrag für das Jahr 2007 hat die Beklagte unter Vorbehalt gezahlt. Die Klägerin möchte festgestellt wissen, dass die Beklagte insoweit keine Rückzahlung verlangen kann, und macht darüber hinaus den Betrag für das Jahr 2008 sowie vorgerichtliche Anwaltskosten jeweils nebst Zinsen geltend. Das Amtsgericht Köln hat die Klage abgewiesen, das Landgericht Köln hat ihr stattgegeben. Dagegen wendet sich die Beklagte mit der zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt.

2 **Aus den Gründen:** I. Das Berufungsgericht meint, dem Wortlaut des Vertrages nach müsse die Klägerin für die Instandhaltung des Gebäudes aufkommen, weil sich der Eigentümer nur an den Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der „gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen des Grundstücks“ beteiligen müsse. Eine an Sinn und Zweck orientierte Auslegung dieses Begriffs ergebe aber, dass davon auch das Gebäude erfasst sei, weil keine der Parteien vorgetragen habe, dass solche Anlagen überhaupt existierten und die Regelung bei einer am Wortlaut orientierten Auslegung sinnlos sei. Zudem hätte die Klägerin zu Beginn der vertraglichen Beziehungen diesen Teil der Nutzungsgebühr im Einverständnis mit den Eigentümern als Rücklage angespart. Diese sei nur deshalb aufgelöst und nicht mehr fortgeführt worden, weil Reparaturen nicht erforderlich gewesen seien. Eine an wirtschaftlichen Maßstäben orientierte Verwaltung des Gesamtobjekts sei bei einem an dem Wortlaut haftenden Verständnis der vertraglichen Regelung nicht gewährleistet.

3 II. Diese Ausführungen halten revisionsrechtlicher Überprüfung nicht stand.

4 1. Zu Recht geht das Berufungsgericht allerdings davon aus, dass der formfreie schuldrechtliche Vertrag die Beklagte als Rechtsnachfolgerin bindet. Das ergibt sich aus § 38 Abs. 1 WEG.

5 2. Rechtsfehlerhaft ist dagegen die Annahme, der Vertrag erlaube eine auf die allgemeine Gebäudesanierung bezogene Rücklagenbildung, weil mit dem in § 10 Nr. 2 Buchst. a des Vertrags genannten Begriff der „gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen des Grundstücks“ das Gebäude insgesamt gemeint sei. Die Auslegung einer Individualabrede gemäß §§ 133, 157 BGB kann von dem Revisionsgericht zwar nur eingeschränkt überprüft werden, nämlich darauf, ob der Tatrichter die gesetzlichen und allgemein anerkannten Auslegungsregeln, die Denkgesetze und Erfahrungssätze beachtet und die der Auslegung zugrunde gelegten Tatsachen ohne Verfahrensfehler ermittelt hat (st. Rspr.; vgl. Senat, Urteil vom 23. Januar 2009 – V ZR 197/07, NJW 2009, 1810 [= GuT 2009, 195], Rn. 8 mwN). Sie ist in diesem Rahmen aber zu beanstanden.

6 a) Der Wortlaut des Vertrags spricht – was auch das Berufungsgericht erkannt hat – gegen die Annahme, der Eigentümer müsse anteilig für die Instandsetzung und Instandhaltung des gesamten Gebäudes aufkommen. Er differenziert durchgehend zwischen dem „Gebäude“ sowie „Anlagen und Einrichtungen“. Während der Eigentümer die in § 2 Nr. 1 des Vertrags genannten Räume instand halten soll, obliegt die Instand-

haltung und Instandsetzung des Gebäudes sowie seiner Anlagen und Einrichtungen insgesamt der Klägerin (§ 3 Nr. 2 und 3 des Vertrags). Die Finanzierung durch den Eigenwohner über die Nutzungsgebühr ist gemäß § 10 Nr. 2 Buchst. a des Vertrags auf die Instandhaltung und Instandsetzung der „gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen des Grundstücks“ beschränkt.

7 b) Seine von dem Wortlaut abweichende Auslegung hat das Berufungsgericht auf die Überlegung gestützt, die Vorschrift sei andernfalls sinnlos, weil die Parteien nicht vorgetragen hätten, dass derartige Anlagen und Einrichtungen vorhanden seien. Dabei hat es aber übersehen, dass sich „Anlagen und Einrichtungen“ schon nach dem gesetzlichen Sprachgebrauch nicht nur außerhalb des Gebäudes auf dem Grundstück, sondern auch innerhalb des Wohngebäudes befinden können. Dieser Begriff ist nämlich § 33 Abs. 3 WEG in der – gegenüber der heutigen Rechtslage unveränderten – Fassung vom 15. März 1951 entnommen worden, in der das Nutzungsrecht des Berechtigten hinsichtlich der „zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes und Grundstücks“ geregelt ist. Diese Vorschrift ist wiederum an § 1093 Abs. 3 BGB angelehnt, weil das in § 31 ff. WEG geregelte Dauerwohnrecht dem Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB nachgebildet worden ist und sich von diesem im Wesentlichen dadurch unterscheidet, dass es veräußerlich und vererblich ist und weitergehende Nutzungen erlaubt (Pick in Bärmann, WEG, 11. Aufl., § 31 Rn. 2). Auch § 1093 Abs. 3 BGB verwendet den Begriff der „zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Bewohner bestimmten Anlagen und Einrichtungen“. Die Auslegung dieser Bestimmungen ist daher heranzuziehen.

8 c) Als Anlagen und Einrichtungen im Sinne von § 33 Abs. 3 WEG sah man zur Zeit des Vertragsschlusses nicht nur den Hofraum, sondern auch das Treppenhaus, einen Trockenspeicher und andere Einrichtungen in dem Gebäude an (Weitnauer-Wirths, WEG, 2. Aufl. <1955> § 33 Rn. 10) und hielt die Verkehrsüblichkeit für maßgebend (Bärmann, WEG <1951> § 33 Nr. 4). Ebenso wird die Vorschrift heute verstanden (Pick in Bärmann, WEG, 11. Aufl., § 33 Rn. 103 ff.; Grziwotz in Jennißen, WEG, 2. Aufl., § 33 Rn. 16 ff.; Timme/Munzig, WEG, § 33 Rn. 27). Auch § 1093 Abs. 3 BGB wird dahingehend ausgelegt, dass im Zweifel allgemeinen Lebens- und Wohngewohnheiten entsprechend sowohl der Hof als auch Treppenhaus, Waschküche, Trockenboden etc. erfasst sind (Palandt/Bassenge, BGB, 70. Aufl., § 1093 Rn. 13; Soergel/Stürmer, BGB, 13. Aufl., § 1093 Rn. 9; Staudinger/Mayer, BGB <2009> § 1093 Rn. 31 f. mwN).

9 d) Allerdings weicht der Vertrag insoweit von dem in § 33 Abs. 3 WEG gewählten Begriff ab, als durchgängig nur von „Anlagen und Einrichtungen des Grundstücks“, nicht aber des Gebäudes die Rede ist. Die Auslegung nach dem Gesamtzusammenhang der vertraglichen Regelung ergibt aber, dass auch die gemeinschaftlich genutzten aufstehenden Gebäudeteile als Bestandteil des Grundstücks erfasst werden. Das folgt vor allem daraus, dass sich das Nutzungsrecht des Eigenwohners gemäß § 2 Nr. 2 des Vertrags neben der Wohnung auf die „gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen des Grundstücks“ erstreckt. Das Nutzungsrecht ist ohne Zweifel nicht auf gemeinsame Einrichtungen des Grundstücks beschränkt, wie etwa eine Zuwegung oder eine Umzäunung, sondern erstreckt sich auch auf gemeinsam genutzte Gebäudeteile wie das Treppenhaus. Auch weitere Bestimmungen des Vertrags, die den Begriff verwenden, haben offensichtlich vor allem Gebäudeteile im Blick. Das gilt für § 5 Nr. 2 Satz 2 des Vertrags, nach dem eine Gewerbeausübung keine „übermäßige Abnutzung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen des Grundstücks“ mit sich bringen darf. Ebenso ist die in § 14 Nr. 1 des Vertrags regelte Haftungsfolge für Beschädigungen vornehmlich auf die der Nutzung unterliegenden Gebäudeteile bezogen. Schließlich darf dem Eigenwohner nach § 15 Nr. 1 Satz 2 des Vertrags die Nutzung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen des Grundstücks nicht untersagt werden, soweit er dadurch von

der Benutzung der dem Vertrag unterliegenden Räume ausgeschlossen würde. Damit soll insbesondere der Zutritt durch das Treppenhaus gesichert werden.

10 e) Danach zählen zu den „gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen des Grundstücks“ zwar jedenfalls das Treppenhaus, aber weder das Dach noch die Balkone. Für letztere kommt allenfalls eine Instandhaltungspflicht der jeweiligen Eigenwohner gemäß § 3 Nr. 2 des Vertrags in Betracht.

11 f) Allerdings merkt das Berufungsgericht zutreffend an, dass die vertragliche Regelung wirtschaftlich unbefriedigend ist. Die von dem Vertreter der Revision in der mündlichen Verhandlung zitierte Bestimmung in § 10 Nr. 2 a des Vertrags, nach der die Klägerin in die Nutzungsgebühr einen Posten für „Ab-schreibung“ einstellen kann, kompensiert nur den altersbedingten Wertverlust des Gebäudes, nicht aber Renovierungskosten. Gleichwohl scheidet eine ergänzende Vertragsauslegung aus, weil der Vertrag keine Regelungslücke aufweist.

12 3. Das Urteil erweist sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig (§ 561 ZPO). Zwar kann die Klägerin die Nutzungsgebühr jedenfalls um einen Posten für die Instandsetzung und Instandhaltung gemeinschaftlicher Anlagen und Einrichtungen erhöhen. Insoweit fehlt es aber an ausreichenden Feststellungen.

13 a) Ohne Erfolg wendet die Revision ein, § 10 Nr. 2 Buchst. a des Vertrags erlaube nicht die Bildung einer Rücklage für derartige Maßnahmen. Allerdings ist die Nutzungsgebühr, die auch laufende Bewirtschaftungskosten und Kapitalkosten umfasst, monatlich zu zahlen (§ 9 Nr. 2 des Vertrags) und gemäß § 12 Nr. 3 des Vertrags am Ende des Kalenderjahres abzurechnen, wobei Überschüsse auf die Nutzungsgebühr des folgenden Kalenderjahres anzurechnen sind. Der Gesamtzusammenhang des Vertrages lässt aber erkennen, dass die jährliche Abrechnung nicht zu einer solchen Anrechnung von Überschüssen führen soll, soweit sie sich auf den Pauschalbetrag für Instandhaltung und Instandsetzung bezieht. Denn § 11 Nr. 2 des Vertrags regelt, dass dieser Teil der vereinnahmten Nutzungsgebühren nicht nur zweckgebunden zu verwenden, sondern auch getrennt von dem übrigen Vermögen zu verwalten ist. Die getrennte Verwaltung des Vermögens ist nur dann sinnvoll, wenn insoweit keine Anrechnung von Überschüssen auf die im folgenden Kalenderjahr zu zahlende Gebühr, sondern eine Ansparung erfolgen soll. So haben die Parteien – wie das Berufungsgericht festgestellt hat – die Regelung zu Beginn der vertraglichen Beziehungen auch einverständlich gehandhabt. Diese Auslegung kann der Senat selbst vornehmen, da das Berufungsgericht sie unterlassen hat und insoweit weitere Feststellungen nicht zu erwarten sind (st. Rspr., vgl. Urteil vom 25. September 1975 – VII ZR 179/73, BGHZ 65, 107, 112; Urteil vom 3. November 1993 – VIII ZR 106/93, BGHZ 124, 39, 45).

14 b) Schließlich scheidet eine auf die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen bezogene Erhebung der Nutzungsgebühr nicht von vornherein an dem Umstand, dass die Klägerin eine jährliche Einmalzahlung verlangt hat. Allerdings weist die Revision zu Recht darauf hin, dass der Vertrag keine Jahresgebühr, sondern eine monatliche Zahlung der Gebühr vorsieht; auf welche Weise deren Anhebung geltend zu machen ist, ist nicht geregelt. Im Zweifel kann eine solche Erhebung deshalb nicht rückwirkend erfolgen, sondern bedarf einer angemessenen vorherigen Ankündigung. Sollte die Klägerin die jährliche Gebühr im Voraus angekündigt haben, könnte dies als angemessene Information der Beklagten über die Erhöhung ausreichen. Die Erhebung als Jahresgebühr wäre nur im Zusammenhang mit der Fälligkeit der Forderung von Bedeutung und hier in der Hauptsache deshalb unerheblich, weil die Gebühr für zurückliegende Jahre verlangt wird. Zu der Frage, ob die erforderliche vorherige Ankündigung erfolgt ist, sind ausreichende Feststellungen indes nicht getroffen worden.

15 4. Das angefochtene Urteil kann danach keinen Bestand haben (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Es ist aufzuheben und die Sa-

che ist zurückzuverweisen, damit die erforderlichen Feststellungen zu der vorherigen Ankündigung und zu der Höhe der Gebühr getroffen werden können.

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

17 Weil § 10 Nr. 2 Buchst. a des Vertrags regelt, dass die Nutzungsgebühr – anders als es derzeit der Fall ist – einen Anteil für Instandhaltung und Instandsetzung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen enthalten darf, kann dieser Anteil für einen Grundbedarf an derartigen Maßnahmen ohne weiteres wieder erhoben werden. Weitere konkret erforderliche Aufwendungen können als „sonstige Maßnahme“ im Sinne von § 12 Nr. 1 des Vertrags anzusehen sein, die die Klägerin zu einer weiteren Erhöhung der Nutzungsgebühr berechtigt. Die Bestimmung der Höhe hat gemäß § 315 Abs. 1 BGB jeweils nach billigem Ermessen zu erfolgen und ist durch das Gericht nur nach diesem Maßstab zu kontrollieren. Das Berufungsgericht wird daher festzustellen haben, welche Anlagen und Einrichtungen nach den oben beschriebenen Auslegungskriterien vorhanden sind und ob der von der Klägerin veranschlagte Betrag als Grundbedarf angemessen ist bzw. ob konkret erforderliche Maßnahmen eine angemessene Erhöhung der Gebühr erlauben. Dabei ist die Klägerin auch nicht daran gehindert, die Gebührenerhebung nunmehr allein auf diejenigen Maßnahmen zu stützen, die für die Instandsetzung und Instandhaltung gemeinschaftlicher Anlagen und Einrichtungen erforderlich sind.

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

§§ 253, 319 ZPO; § 10 WEG
Gemeinschaftseigentum; Werklohn-Klage für
Zimmerer-, Klempner- und Dachdecker-Arbeiten;
richtiger Beklagter; Parteiwechsel; Teilrechtsfähigkeit;
Verwaltungsschulden

Werden vor Anerkennung der Teilrechts- und Parteifähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft die Wohnungseigentümer gesamtschuldnerisch auf Werklohn wegen Arbeiten am Gemeinschaftseigentum in Anspruch genommen, kann nicht allein wegen der Änderung der Rechtsprechung das Rubrum dahin berichtet werden, dass die Wohnungseigentümergeinschaft verklagt ist. Es ist ein Parteiwechsel notwendig.

(BGH, Urteil vom 10. 3. 2011 – VII ZR 54/10)

1 **Zum Sachverhalt:** Die Parteien streiten, soweit für das Revisionsverfahren von Interesse, über Restwerklohnansprüche der Klägerin für Zimmerer-, Klempner- und Dachdeckerarbeiten am Gemeinschaftseigentum der Wohnungseigentümer an der Wohnungseigentumsanlage O. Ihre Leistungen rechnete die Klägerin gegenüber der „Wohnungseigentümergeinschaft O.“ mit insgesamt 114.969,95 DM ab. Wegen des unbezahlt gebliebenen Restbetrages von 90.569,95 DM nebst Zinsen hat sie im Jahre 2000 die vorliegende Klage gegen die namentlich bezeichneten Wohnungseigentümer als Gesamtschuldner erhoben.

2 Das Landgericht Münster hat die beklagten Wohnungseigentümer als Gesamtschuldner zur Zahlung eines Betrages von 36.925,60 € nebst Zinsen verurteilt. Auf die Berufung der Beklagten hat das Berufungsgericht die Klage insgesamt abgewiesen, weil nicht die Beklagten als Wohnungseigentümer, sondern nur die Wohnungseigentümergeinschaft O. (im Folgenden: WEG) passiv legitimiert sei. Dagegen wendet sich die Klägerin mit der vom Berufungsgericht [OLG Hamm] zugelassenen Revision, mit der sie die Wiederherstellung der erstinstanzlichen Entscheidung dahin erstrebt, dass von vornherein die WEG verklagt worden und das Rubrum deshalb zu berichtigen sei und andernfalls die Wohnungseigentümer gemäß ihrer anteiligen Haftung zu verurteilen seien.

3 **Aus den Gründen:** Die Revision ist unbegründet.

4 Das Berufungsgericht hält die im Revisionsverfahren noch streitige Klageforderung schon deshalb für unbegründet, weil die beklagten Wohnungseigentümer nicht passiv legitimiert seien. Zur Begründung führt es aus, dass nur die teilrechtsfähige WEG aus dem der Klageforderung zugrunde liegenden Werkvertrag verpflichtet worden sei; eine akzessorische gesamtschuldnerische Haftung der beklagten Wohnungseigentümer bestehe nicht.

5 Die demnach materiellrechtlich allein verpflichtete WEG sei nicht Partei des vorliegenden Rechtsstreits. Die Voraussetzungen für eine Rubrumsberichtigung gemäß § 319 Abs. 1 ZPO dahingehend, dass Beklagte die WEG, vertreten durch die Verwalterin, sei, lägen nicht vor. Eine Berichtigung des Rubrums wegen offener Unrichtigkeit komme nur in Betracht, wenn die Identität der Partei feststehe oder erkennbar sei und durch die Berichtigung gewahrt bleibe. Diese Voraussetzungen lägen nicht vor, weil die Klägerin wegen ihrer Werklohnforderung Zugriff auf unterschiedliche Haftungsmassen habe nehmen können, nämlich zum einen auf das Vermögen der WEG, zum anderen auf das Privatvermögen jedes einzelnen Wohnungseigentümers. Darüber hinaus habe die Rubrumsberichtigung auch deshalb zu unterbleiben, weil andernfalls Interessen Dritter gefährdet wären. Der Dritte würde durch die Rubrumsberichtigung mit einem Prozess konfrontiert, auf den er bislang rechtlich keinen Einfluss habe nehmen können. Der fehlenden Passivlegitimation der beklagten Wohnungseigentümer hätte nur durch einen Parteiwechsel auf Beklagtenseite Rechnung getragen werden können, der nicht wirksam erklärt worden sei. Es fehle jedenfalls an der Einreichung und Zustellung eines den Anforderungen des § 253 Abs. 2 ZPO entsprechenden Schriftsatzes, der Voraussetzung für einen wirksamen Parteiwechsel auf Beklagtenseite sei. Soweit die Klägerin für den Fall, dass ihrem Antrag auf Berichtigung des Rubrums kein Erfolg beschieden sei, hilfsweise darauf angetragen habe, im Wege eines Parteiwechsels die WEG zu verurteilen, habe sie die Klageänderung von einer unzulässigen, das Prozessrechtsverhältnis als solches betreffenden Bedingung abhängig gemacht.

6 II. Diese Ausführungen halten der rechtlichen Überprüfung im Ergebnis stand.

7 Zutreffend hat das Berufungsgericht entschieden, dass der Klägerin gegen die Wohnungseigentümer als Gesamtschuldner kein Anspruch auf Zahlung des Restwerklohns zusteht (1.). Ein Anspruch auf Zahlung des Restwerklohns besteht nur gegen die Wohnungseigentümergeinschaft. Die Klage richtet sich jedoch gegen die in der Klageschrift bezeichneten Wohnungseigentümer als Gesamtschuldner. Eine Rubrumsberichtigung kommt nicht in Betracht (2.).

8 1. Die Klägerin beansprucht Werklohn für Arbeiten an dem im Gemeinschaftseigentum der Wohnungseigentümer stehenden Gebäude. Dabei handelt es sich um sogenannte Verwaltungsschulden, welche nach jetzt geltendem Recht (§ 10 Abs. 6 Satz 1, 2 WEG) die Wohnungseigentümergeinschaft betreffen. Diese müssen aus ihrem Verwaltungsvermögen bedient werden (BGH, Beschluss vom 2. Juni 2005 – V ZB 32/05, BGHZ 163, 154, 170, 172). Materiellrechtlich ist allein die WEG zur Bezahlung der Vergütung verpflichtet. Eine akzessorische gesamtschuldnerische Haftung der Wohnungseigentümer für diese Verbindlichkeit besteht nicht. Sie käme nur in Betracht, wenn sich die Wohnungseigentümer neben dem Verband klar und eindeutig auch persönlich verpflichtet hätten (BGH, Beschluss vom 2. Juni 2005 – V ZB 32/05, BGHZ 163, 154, 173 [= WuM 2005, 530 = GuT 2005, 229 KL]). Dafür ist, wie das Berufungsgericht richtig erkennt, nichts ersichtlich und darauf hat sich die Klägerin auch nicht gestützt. Die Klage hätte somit gegen die teilrechtsfähige WEG als Partei gerichtet werden müssen.

9 Eine solche Klage hätte im Zeitpunkt ihrer Erhebung keine Aussicht auf Erfolg gehabt, weil die Wohnungseigentümergeinschaft zum damaligen Zeitpunkt nicht als rechtsfähig und nicht als parteifähig galt. Vielmehr hafteten nach damali-

gem Verständnis die Wohnungseigentümer gesamtschuldnerisch mit ihrem Vermögen für die in ihrem Namen begründeten Verwaltungsschulden und waren dementsprechend gerichtlich in Anspruch zu nehmen. Dem hat die Klägerin durch Erhebung einer Klage gegen die namentlich bezeichneten Wohnungseigentümer als Gesamtschuldner Rechnung getragen.

10 2. Die Klage richtete sich nicht deshalb von Anfang an gegen die WEG, weil diese wegen der zwischenzeitlich erfolgten Anerkennung ihrer Rechts- und Parteifähigkeit alleinige Schuldnerin der eingeklagten Forderung ist. Die von der Klägerin beantragte Berichtigung des Rubrums scheidet deshalb aus.

11 a) Wer Partei eines Zivilrechtsstreits ist, ergibt sich aus der in der Klageschrift gewählten Parteibezeichnung, die nach der Rechtsprechung als Teil einer Prozesshandlung grundsätzlich der Auslegung zugänglich ist. Maßgebend ist, welcher Sinn dieser prozessualen Erklärung bei objektiver Würdigung des Erklärungsinhalts beizulegen ist. Deshalb ist bei objektiv unrichtiger oder mehrdeutiger Bezeichnung grundsätzlich diejenige Person als Partei anzusehen, die erkennbar durch die fehlerhafte Parteibezeichnung betroffen werden soll. Für die Ermittlung der Parteien durch Auslegung ihrer Bezeichnung sind nicht nur die im Rubrum der Klageschrift enthaltenen Angaben, sondern auch der gesamte Inhalt der Klageschrift einschließlich etwaiger beigefügter Anlagen zu berücksichtigen. Dabei gilt der Grundsatz, dass die Klageerhebung gegen die in Wahrheit gemeinte Partei nicht an deren fehlerhafter Bezeichnung scheitern darf, wenn diese Mängel in Anbetracht der jeweiligen Umstände letztlich keine vernünftigen Zweifel an dem wirklich Gewollten aufkommen lassen. Er greift auch dann, wenn statt der richtigen Bezeichnung irrtümlich die Bezeichnung einer tatsächlich existierenden (juristischen oder natürlichen) Person gewählt wird, solange nur aus dem Inhalt der Klageschrift und etwaigen Anlagen unzweifelhaft deutlich wird, welche Partei tatsächlich gemeint ist. Von der fehlerhaften Parteibezeichnung zu unterscheiden ist die irrtümliche Benennung der falschen, am materiellen Rechtsverhältnis nicht beteiligten Person als Partei; diese wird Partei, weil es entscheidend auf den Willen des Klägers so, wie er objektiv geäußert ist, ankommt (BGH, Urteil vom 27. November 2007 – X ZR 144/06, NJW-RR 2008, 582 m.w.N.).

12 b) Die Auslegung der in der Klageschrift enthaltenen Parteibezeichnung führt auch unter Berücksichtigung der nach Rechtshängigkeit ergangenen Entscheidung des Bundesgerichtshofs zur Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft (BGH, Beschluss vom 2. Juni 2005 – V ZB 32/05, BGHZ 163, 154 [= WuM aaO]) dazu, dass die Klage gegen die dort namentlich aufgeführten Wohnungseigentümer erhoben wurde.

13 aa) Allerdings hat der Bundesgerichtshof in einem vor der Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft abgeschlossenen Fall, in dem diese gleichwohl als Beklagte bezeichnet worden war, die Parteibezeichnung dahin ausgelegt, dass in Wirklichkeit die einzelnen im Zeitpunkt der Klageeinreichung zur Gemeinschaft gehörenden Wohnungseigentümer gemeint gewesen seien (BGH, Urteil vom 12. Mai 1977 – VII ZR 167/76, BauR 1977, 341). Er hat ebenfalls entschieden, dass es sich bei einer vor der Änderung der Rechtsprechung zur Teilrechtsfähigkeit der Gesellschaft bürgerlichen Rechts von den Gesellschaftern wegen einer Gesamthandsforderung erhobenen Klage entgegen der äußeren Parteibezeichnung auch schon damals im Kern um eine Klage der Gesellschaft gehandelt habe und dementsprechend nach Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit der Gesellschaft bürgerlichen Rechts eine Berichtigung des Rubrums gemäß § 319 Abs. 1 ZPO im laufenden Verfahren für zulässig und ausreichend erachtet (BGH, Urteil vom 15. Januar 2003 – XII ZR 300/99, NJW 2003, 1043 [= GuT 2003, 136]). Ebenso zulässig und ausreichend ist eine Rubrumsberichtigung in einer vor der Änderung der Rechtsprechung zur Teilrechts- und Parteifähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft von den Wohnungseigentümern we-

gen Schadensersatzforderungen für Baumängel am Gemeinschaftseigentum auf Zahlung an die Gemeinschaft erhobenen Klage, wenn die erst danach als teilrechtsfähig anerkannte Wohnungseigentümergeinschaft die Durchsetzung der auf die ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums gerichteten Rechte durch Mehrheitsbeschluss an sich gezogen hatte (BGH, Urteil vom 12. April 2007 – VII ZR 236/05, BGHZ 172, 42 Rn. 25 [= GuT 2007, 164 KL = WuM 2007, 349 KL]). Diese Rechtsprechung, die der Senat nicht in Frage stellt, beruht auf den allgemein anerkannten Grundsätzen für die Auslegung von Parteibezeichnungen. Sie betrifft die äußerlich unrichtige Bezeichnung eines Rechtssubjekts, das nach den Umständen unzweifelhaft als Partei anzusehen ist.

14 bb) Hier liegen die Dinge anders. Die von der Klägerin gewählte Parteibezeichnung war nicht im obigen Sinne fehlerhaft. Sie zielte auf eine Verurteilung der Wohnungseigentümer zur Bezahlung der von ihnen als Verwaltungsschulden begründeten Restwerklohnforderungen ab, für deren Begleichung sie nach der im Zeitpunkt der Klageerhebung geltenden Rechtslage als Gesamtschuldner mit ihrem Privatvermögen einzustehen hatten (vgl. BGH, Urteil vom 21. Oktober 1976 – VII ZR 193/75, BGHZ 67, 232, 235 f.). Die Erhebung einer solchen Klage ist auch nach der Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft möglich. Ihr wäre lediglich aus materiellrechtlichen Gründen kein Erfolg beschieden, weil nunmehr die Gemeinschaft Schuldnerin der Restwerklohnforderungen ist und allein der Verband als teilrechtsfähiges Subjekt mit seinem Verwaltungsvermögen für diese Verwaltungsschuld haftet (BGH, Beschluss vom 2. Juni 2005 – V ZB 32/05, BGHZ 163, 154, 172).

15 Bei dieser Sachlage würde durch eine Auslegung der Parteibezeichnung in der Klageschrift dahingehend, dass die Klage von Anfang an gegen die WEG gerichtet war, die Benennung des falschen, am materiellen Rechtsverhältnis nicht beteiligten Rechtssubjekts als Partei korrigiert. Eine solche Auslegung wäre mit den hierfür maßgeblichen Grundsätzen nicht zu vereinbaren. Sie ginge an dem objektiv durch die gewählte Parteibezeichnung geäußerten Willen der Klägerin vorbei, die Wohnungseigentümer als Gesamtschuldner zu verklagen, der nicht allein deshalb unzweifelhaft auf eine Inanspruchnahme der WEG gerichtet war, weil die Klage wegen der nachträglich geänderten materiellen Rechtslage nur dann Erfolg haben kann. Vielmehr muss sich die Klägerin im Rahmen der Auslegung ebenso an der von ihr gewählten falschen Parteibezeichnung festhalten lassen, wie es der Fall gewesen wäre, wenn sie die gegen die Wohnungseigentümer gerichtete Klage auf Bezahlung einer Verwaltungsschuld überhaupt erst nach der Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit der WEG erhoben hätte (vgl. OLG Düsseldorf, BauR 2009, 1751 [= WuM 2009, 481 KL]). Eine andere Auslegung ist nicht dadurch gerechtfertigt, dass die der Klageforderung zugrunde liegenden Rechnungen auf die „WEG O.“ lauten, die auch in der übrigen, über den Hauswaller geführten Korrespondenz stets als Auftraggeberin bezeichnet worden ist. Gerade diese Umstände belegen im Gegenteil, dass der von der Klägerin gewählten Bezeichnung der Partei die bewusste Entscheidung zugrunde lag, abweichend vom Adressaten der vorprozessualen Korrespondenz das Rechtssubjekt gerichtlich in Anspruch zu nehmen, welches sie im Zeitpunkt der Klageerhebung für passiv legitimiert halten musste.

16 Der Bundesgerichtshof hat für eine Beschlussanfechtungsklage nach § 46 Abs. 1 Satz 1 WEG, die nicht gegen die Gemeinschaft als Verband, sondern gegen die übrigen Mitglieder des Verbands zu richten ist, entschieden, dass der Übergang von einer Klage gegen den Verband zu einer Klage gegen seine übrigen Mitglieder einen Parteiwechsel darstellt, wenn nach dem für die Auslegung der Parteibezeichnung maßgebenden übrigen Inhalt der Klageschrift nicht zweifelsfrei ist, dass die Klage nur gegen die übrigen Mitglieder des Verbands gerichtet werden sollte und die Nennung des Verbands als Beklagten eine versehentliche Falschbezeichnung war (BGH, Urteil vom 6.

November 2009 – V ZR 73/09, NJW 2010, 446 [= WuM 2010, 181] Rn. 11). Damit hat der Bundesgerichtshof weiter zum Ausdruck gebracht, dass solche Zweifel nicht allein dadurch ausgeräumt sind, dass die Beschlussanfechtungsklage nach der Gesetzeslage mit Erfolg nur gegen die übrigen Mitglieder der WEG geführt werden kann. Nichts anderes gilt für den vorliegenden Fall, in dem die geltend gemachten Restwerklöhnsprüche wegen der Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft nunmehr nur noch gegen diese gerichtlich durchgesetzt werden können. Dass für eine korrigierende Auslegung der Parteibezeichnung und eine dadurch begründete Rubrumsberichtigung erst Recht kein Raum ist, wenn die vor der Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft verklagten Wohnungseigentümer auch nach diesem Zeitpunkt Schuldner der mit der Klage geltend gemachten Forderung sein können, hat der Bundesgerichtshof in einer Entscheidung klargestellt, in der es um einen nachbarrechtlichen Anspruch auf Durchführung geeigneter baulicher Maßnahmen ging, die ein Abrutschen des Erdreichs vom Grundstück der Wohnanlage auf das Nachbargrundstück verhindern (BGH, Beschluss vom 12. Dezember 2006 – I ZB 83/06, NJW 2007, 518 [= GuT 2007, 162]).

17 cc) In der Literatur wird nach der Änderung der Rechtsprechung zur Rechtsfähigkeit der Gesellschaft bürgerlichen Rechts die Berichtigung des Rubrums einer vor diesem Zeitpunkt gegen ihre Gesellschafter erhobenen Klage für zulässig erachtet, wenn die Gesellschafter lediglich hinsichtlich des Gesellschaftsvermögens verklagt worden seien. Dann handele es sich um einen Fall der prozessualen (Gesamt-)Rechtsnachfolge, auf den die Vorschriften der §§ 239 ff. analog, §§ 325, 727 ZPO anzuwenden seien. Folglich trete in anhängigen Altverfahren kraft Gesetzes ein Parteiwechsel ein, so dass das Passivrubrum lediglich auf die Gesellschaft zu berichtigen sei (Jacoby, NJW 2003, 1644 m.w.N.). In ähnlicher Weise hat der Bundesgerichtshof einen Fall beurteilt, in dem die ursprünglich verklagte GmbH während des Rechtsstreits auf eine AG verschmolzen worden war (BGH, Urteil vom 1. Dezember 2003 – II ZR 161/02, BGHZ 157, 151, 155). Aus dieser Sichtweise lässt sich für die mit einer Klage gegen die Wohnungseigentümer wegen einer Verwaltungsschuld begonnenen Passivprozesse, die materiellrechtlich gegen die Wohnungseigentümergeinschaft geführt werden müssen, nichts herleiten. Sie beruht auf der Annahme einer Vermögensnachfolge, in der zugleich auch eine prozessuale Rechtsnachfolge liegt (Jacoby, aaO). Dieser Gedanke trägt für die hier in Rede stehenden Passivprozesse der Wohnungseigentümer nicht, die mit ihrem Privatvermögen für die von ihnen begründeten Verbindlichkeiten der Gemeinschaft einzustehen hatten, wohingegen die nunmehr teilrechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft für solche Schulden (nur) mit ihrem Verwaltungsvermögen haftet. Deshalb ist die Wohnungseigentümergeinschaft in derartigen Fällen ebenso wenig Vermögensnachfolger ihrer Mitglieder, wie die Gesellschaft ihrer Gesellschafter, wenn sich eine gegen die Gesellschafter gerichtete Klage auf deren Privatvermögen bezog (Jacoby, aaO). In beiden Fällen kann folglich auch keine prozessuale Rechtsnachfolge eintreten, die Grundlage für eine Berichtigung des Passivrubrums sein könnte.

18 3. Nach alledem richtet sich die Klage gegen die Wohnungseigentümer als Gesamtschuldner. Das führt dazu, dass das bisherige, die einzelnen Wohnungseigentümer aufführende Beklagtenrubrum nicht offenbar unrichtig ist. Deshalb kann es nicht gemäß § 319 Abs. 1 ZPO berichtigt werden.

19 Hierdurch entstehen der Klägerin, die allerdings für sich in Anspruch nehmen kann, keinen Fehler bei der Erhebung der Klage begangen zu haben, keine Nachteile, welche hinzunehmen ihr nicht zugemutet werden könnte. Dem durch die Änderung der Rechtsprechung zur Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft bedingten Umstand, ihre Werklohnforderungen statt gegen die ursprünglich verklagten Wohnungseigentümer nun gegenüber der Gemeinschaft gerichtlich geltend machen zu müssen, hätte hier wie in allen vergleichba-

ren Fällen durch einen Parteiwechsel Rechnung getragen werden können. Eine solche (subjektive) Klageänderung (§ 263 ZPO) ist im Verfahren erster Instanz sachdienlich; im Berufungsverfahren dürfte jedenfalls eine Verweigerung der Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft zu dem Parteiwechsel regelmäßig als rechtsmissbräuchlich zu bewerten sein. Soweit die mit der Klage geltend gemachten Forderungen im Zeitpunkt des Parteiwechsels bereits verjährt sind, liegt es nahe, sofern nicht § 206 BGB Anwendung finden könnte, dass die Wohnungseigentümergeinschaft nach Treu und Glauben daran gehindert ist, sich auf die Verjährung zu berufen.

20 Hier hat das Berufungsgericht einen Parteiwechsel abgelehnt, weil es jedenfalls an der Einreichung und Zustellung eines den Anforderungen des § 253 Abs. 2 ZPO entsprechenden Schriftsatzes fehle, der Voraussetzung für einen wirksamen Parteiwechsel auf Beklagtenseite sei. Soweit die Klägerin den Parteiwechsel hilfsweise für den Fall beantragt habe, dass dem primär verfolgten Antrag auf Rubrumsberichtigung kein Erfolg beschieden sei, liege darin eine unzulässige Bedingung, die das Prozessrechtsverhältnis als solches betreffe. Dagegen wendet sich die Revision nicht. Die Entscheidung des Berufungsgerichts hat deshalb auch in diesem Punkt Bestand.

21 Gleichwohl sieht der Senat Anlass, darauf hinzuweisen, dass die durch die Kommentierung in Zöllner (Zöllner/Greger, ZPO, 28. Aufl., § 253 Rn. 1) motivierten Erwägungen des Berufungsgerichts zur Unwirksamkeit einer hilfsweise beantragten subjektiven Klageänderung unzutreffend sind. Unzulässig ist eine gegen einen Dritten unter der Bedingung erhobene Klage, dass die bereits anhängige Klage abgewiesen wird. Denn dann fehlt zwischen dem Kläger und dem Dritten ein bereits bestehendes Prozessrechtsverhältnis, das die Bedingung für die Klage gegen den Dritten als eine innerprozessuale erscheinen lässt (Zöllner/Greger, aaO). Darum ging es hier nicht. Das Begehren der Klägerin bestand darin, das gegen die Wohnungseigentümer begonnene Verfahren nunmehr ausschließlich gegen die WEG weiterzuführen; nur diese wollte die Klägerin gerichtlich in Anspruch nehmen. Zu diesem Zweck hat sie eine Berichtigung des Passivrubrums beantragt und hilfsweise den Parteiwechsel betrieben. Das hat mit einer alternativen Klagehäufung, wie sie das Berufungsgericht offenbar im Auge gehabt hat, nichts zu tun. Die in dem Hilfsantrag liegende Bedingung war eine innerprozessuale und die Verknüpfung eines Parteiwechsels mit dem Scheitern des Antrages auf Rubrumsberichtigung war zulässig.

22 4. Ohne Erfolg beruft sich die Klägerin erstmals im Revisionsverfahren hilfsweise darauf, die Bezahlung ihrer Werklohnforderung gemäß § 10 Abs. 8 WEG auch von den einzelnen Wohnungseigentümern verlangen zu können, weshalb ihre Klage nicht hätte abgewiesen werden dürfen. § 10 Abs. 8 WEG begründet keine akzessorische gesamtschuldnerische Haftung der Wohnungseigentümer für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft, sondern eröffnet den Gläubigern der Gemeinschaft lediglich die Möglichkeit einer Inanspruchnahme der Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile. Einen solchen, auf der anteiligen Einstandspflicht der Wohnungseigentümer für Verwaltungsschulden der Gemeinschaft beruhenden Anspruch hat die Klägerin in beiden Tatsacheninstanzen nicht geltend gemacht. Sie hat erst im Revisionsverfahren zu den für die schlüssige Darlegung eines solchen Anspruchs maßgeblichen Miteigentumsanteilen der einzelnen Wohnungseigentümer vorgetragen. Zu Recht hat das Berufungsgericht deshalb einen auf § 10 Abs. 8 WEG gestützten Anspruch der Klägerin gegen die Wohnungseigentümer bei seiner Entscheidung außer Betracht gelassen. Die hiergegen von der Revision erhobene Rüge, das Berufungsgericht hätte die Klägerin gemäß § 139 Abs. 1 ZPO auf die Möglichkeit einer anteiligen Inanspruchnahme der Wohnungseigentümer hinweisen müssen, geht fehl. Ein dahingehender gerichtlicher Hinweis war nicht veranlasst, weil dieser Anspruch nicht das anhängige Streit- und Sachverhältnis betraf, vgl. § 139 Abs. 1 ZPO.

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

**§ 10 ZVG; § 16 WEG
Wohnungseigentum;
Hausgeldrückstände im Zwangsversteigerungsverfahren;
Verbrauch des Vorrechts der Zuordnung der Forderung
zu der Rangklasse 2 des § 10 Abs. 1 ZVG**

Die Wohnungseigentümergeinschaft darf das betragsmäßig begrenzte Vorrecht für Hausgeldansprüche gegenüber den Grundpfandrechtsgläubigern in demselben Zwangsversteigerungsverfahren nur einmal in Anspruch nehmen.

(nichtamtlicher Leitsatz)

(BGH, Beschluss vom 24. 6. 2010 – V ZB 17/10)

1 **Zum Sachverhalt:** Auf Antrag des Beteiligten zu 1, der Verwalter einer Wohnanlage ist, ordnete das Amtsgericht im November 2007 die Zwangsversteigerung der Wohnung des Beteiligten zu 2 wegen einer titulierten Wohngeldforderung von 1559,95 € nebst Zinsen und Kosten im Rang nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG an. Die Beteiligte zu 3, die Inhaberin einer auf dem Wohnungseigentum lastenden Grundschuld ist, trat dem Verfahren bei und löste die Forderung des Beteiligten zu 1 durch Zahlung ab. Dieser nahm darauf seinen Vollstreckungsantrag zurück. Den Wert der Wohnung setzte das Amtsgericht in dem nunmehr von der Beteiligten zu 3 und einem weiteren Gläubiger, dem Beteiligten zu 4, betriebenen Verfahren auf 23.800 € fest.

2 Im April 2009 hat der Beteiligte zu 1 den Beitritt zur Zwangsversteigerung wegen eines weiteren titulierten Wohngeldanspruchs in Höhe von 477 € und festgesetzter Kosten von 706,39 € im Range nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG beantragt. Das Amtsgericht Clausthal-Zellerfeld hat den Beitritt zunächst – wie beantragt – beschlossen. Auf eine Gegenvorstellung der Beteiligten zu 3 hat es den Beitrittsbeschluss wieder aufgehoben.

3 Die gegen diesen Beschluss erhobene sofortige Beschwerde des Beteiligten zu 1 hat das Landgericht Braunschweig zurückgewiesen. Mit der von dem Landgericht zugelassenen

Rechtsbeschwerde verfolgt der Beteiligte zu 1 den Antrag weiter, seinen Beitritt zu dem Versteigerungsverfahren im Rang nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG zuzulassen.

4 **Aus den Gründen:** II. Das Beschwerdegericht meint, dass dem Beteiligten zu 1 nach Ablösung der nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG bevorrechtigten Wohngeldansprüche durch die Beteiligte zu 3 ein solches Vorrecht nicht mehr zustehe. Der Vorrang sei auf 5% des festgesetzten Verkehrswertes begrenzt und könne wegen der weiteren Hausgeldansprüche nicht mehr geltend gemacht werden.

5 III. Die nach § 574 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 ZPO i. V.m. § 96 ZVG statthafte und nach § 575 ZPO im Übrigen zulässige Rechtsbeschwerde bleibt in der Hauptsache ohne Erfolg.

6 Die Rechtsfrage, deretwegen das Beschwerdegericht die Rechtsbeschwerde zugelassen hat, ist inzwischen von dem Senat dahin beantwortet worden, dass die Wohnungseigentümergeinschaft das betragsmäßig begrenzte Vorrecht für Hausgeldansprüche nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG gegenüber den Grundpfandrechtsgläubigern jedenfalls in demselben Zwangsversteigerungsverfahren nur einmal in Anspruch nehmen darf (Beschl. v. 4. Februar 2010, V ZB 129/09, NZM 2010, 324, 325 [= WuM 2010, 257]). Auf die Ausführungen in jenem Beschluss wird Bezug genommen. Daran ist auch unter Berücksichtigung der von der Rechtsbeschwerde erhobenen Einwände festzuhalten.

7 IV. 1. Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst. Die Verpflichtung des Beteiligten zu 1, die Gerichtskosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens zu tragen, ergibt sich aus dem Gesetz. Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten findet bei Beschwerden in Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich nicht statt (s. nur Senat, Beschluss v. 21. Februar 2008, V ZB 123/07, NJW 2008, 1383, 1384 [= GuT 2008, 161 KL]).

8 2. Der Gegenstandswert [920,71 EUR] bestimmt sich nach §§ 47 Abs. 1 Satz 1, 43 Abs. 1, 3 GKG.

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

Wettbewerb

Internet – Umschau August 2011

Rechtsanwalt Daniel Dingeldey, Berlin

WIPO – Markendatenbank in neuen Gewand

Die World Intellectual Property Organization (WIPO) mit Sitz in Genf hat ihren Datenbestand international registrierter Marken überarbeitet und bietet nun in ihrer Global Brand Database einen besseren und schnelleren Überblick über inzwischen rund 625.000 Kennzeichen.

Die Global Brand Database umfasst derzeit 623.669 internationale Marken (IR-Marken), die beim Markenamt in Madrid verwaltet werden, 2806 Staatssymbole und -namen samt zwischenstaatlicher Organisationen nach Artikel 6 der Pariser Konvention sowie 823 Herkunftsbezeichnungen (Appellations of Origin). Für Juristen, die im Markenrecht tätig sind, stellt der Umgang mit solchen Datenbanken das tägliche Brot dar. Desto besser, wenn die Markensuche übersichtlich und leicht zu bedienen ist. Das User Interface der Global Brand Database kommt dem entgegen.

Für eine Suche hat man zahlreiche Eingabemöglichkeiten un-

ter verschiedenen, übersichtlich angeordneten Reitern, wie Brand, Name, Number, Origin, die jeweils nochmals Auswahlfenster bieten, in denen man den Suchstring eintragen kann. Mit einem Klick auf den Suchknopf erhält man ein leicht übersehbares, gelistetes Ergebnis, welches sich mit diversen Filtern nochmals verfeinern lässt. So kann man beispielsweise gelöschte oder ausgelaufene Marken aussieben, oder das Ergebnis auf Staatssymbole oder bestimmte Länder einschränken, seien es die, deren Ursprung die gesuchte Marken hat, oder auf deren Markt sie abzielt. Weiter lässt sich die Ergebnisliste nochmals ausdünnen, wenn man den Auslaufzeitraum (in einem Monat, im Laufe des Jahres usw.) anwählt. Die Datenbank und das Interface sind bei allen Vorgängen sehr schnell. Es macht Freude, damit zu arbeiten.

In der Anwendung erscheint die Datenbankdarstellung übersichtlicher als die frühere Lösung - und schneller, obwohl das eher unwahrscheinlich ist. Unter dem Link für die alte Suche findet man nun eine ganz reduzierte und einfache Markensuche, kurzerhand „simple search“ genannt, die ebenfalls unkompliziert ihren Dienst versieht. Alles in allem ist der Schritt zu dieser neuen Schnittstelle der Madrider und anderer Kenn-

zeichendatenbanken eine deutliche Verbesserung der eigenen Markenrecherche, mit der man als Jurist und Laie immer wieder konfrontiert wird.

Die neue Markendatenbank der WIPO findet man unter:
<http://www.wipo.int/branddb/en/index.jsp>

Weitere Datenbanken findet man unter anderem unter:

(Deutsche Marken)

<http://register.dpma.de/DPMAREgister/marke/uebersicht>

(EU-Marken)

http://oami.europa.eu/CTMOnline/RequestManager/de_SearchBasic

(IR-Marken: simple search)

<http://www.wipo.int/ipdl/en/search/madrid/search-struct.jsp>

Die alte Suchmaschine für Herkunftsbezeichnungen scheint noch in alter Form vorhanden zu sein. Man findet sie unter:
<http://www.wipo.int/ipdl/en/search/lisbon/search-struct.jsp>

Mit tulex.de hat man zudem ein kostenpflichtiges Markenrecherche-Werkzeug, mit dem domain-recht.de kooperiert:
<http://www.domain-recht.de/marken/index.php>

sonntag.de – Name setzt sich nicht immer durch

Das Oberlandesgericht München hat in einer aktuellen Entscheidung im Streit um die Domain [sonntag.de](http://www.sonntag.de) nochmals klargestellt, dass Nachnamen keine bessere Rechtsposition gegenüber generischen Begriffen einnehmen, wenn es um Domains geht (Urteil vom 24. 2. 2011, Az.: 24 U 649/10). Dabei kommt es nicht darauf an, ob die Domain genutzt wird.

Der Kläger, der den Nachnamen Sonntag trägt, sah vom Inhaber der Domain [sonntag.de](http://www.sonntag.de) sein Namensrecht verletzt und klagte auf Freigabe der Domain. Das Landgericht Memmingen gab dem Kläger zunächst Recht, da der Beklagte die Domain nicht nutzte. Der Beklagte legte Berufung ein. Das nun zuständige Oberlandesgericht München wies die Klage ab.

Das OLG München ist der Ansicht, es gelte hier das Prioritätsprinzip und der Kläger habe keinen Anspruch aus dem Namensrecht gegen den Beklagten, da bereits keine Namensrechtsverletzung vorliege (§§ 12, 823 Abs. 1, Abs. 2 BGB in Verbindung mit § 1004 BGB). Das Gericht sieht, dass mit Registrierung eines fremden Namens als Domain-Namen eine unberechtigte Namensanmaßung vorliegt. Das gelte freilich nur, wenn dabei der Träger des Namens über den Namen auch identifiziert wird und bei Nutzung durch einen Dritten eine Zuordnungsverwirrung entstehe. Das ist bei Namen wie „Sonntag“, die zugleich Gattungsbegriffen entsprechen, aber nicht der Fall, weshalb eine Namensrechtsverletzung ausscheidet. Irrelevant sei in diesem Zusammenhang auch, ob der Domain-Name wirklich genutzt werde oder ob er lediglich als Spekulationsobjekt registriert sei. So oder so sei einfach das Namensrechts des Klägers nicht verletzt, da keine unberechtigte Namensanmaßung (§ 12 BGB) gegeben sei.

Das OLG München ließ die Revision zum Urteil nicht zu. Aus der Sicht des Gerichts bedürfe es keines Grundsatzurteils, weil unter anderem „ein Träger dieses Namens sich ohnehin mit einem klarstellenden Zusatz – sei es der Vorname oder die Berufsbezeichnung – im Internet präsentieren wird, um für Interessenten rasch auffindbar zu sein.“ Die Entscheidung ist erwartbar und richtig. Sie steht in einer Folge von vielen Entscheidungen, die beispielsweise Domains wie [winner.de](http://www.winner.de) oder [saeugling.de](http://www.saeugling.de), aber auch das BGH-Urteil zu [presseportal.de](http://www.presseportal.de) umfassen. Was erfreut, ist die klare Position des OLG München, wonach es nicht darauf ankommt, ob tatsächlich Inhalte unter der Domain zu finden sind. Was Domain-Inhaber bei offensichtlichen Gattungsbegriffen ruhig stimmen kann, wird wohl aber zumindest vorerst nicht zwingend für nicht so eindeutige Begriffe gelten.

Informationen zum Urteil des OLG München findet man unter:
<http://www.dvmag.de/sonntag-de-nachname-urteil-domain/>

flugplatz-speyer.de – ein Gericht, zwei Urteile

Der sechste Senat des Oberlandesgerichts Frankfurt/M spürte der Frage nach, ob die Domain [flugplatz-speyer.de](http://www.flugplatz-speyer.de) die Rechte der Betreiberin des Flugplatzes Speyer/Ludwigshafen verletzt (Urteil vom 3. 2. 2011, Az.: 6 U 21/10, GuT 2011, 334). Dabei kam er zu einem anderen Ergebnis als der siebte Senat des OLG Frankfurt/M, der sich im Jahr 2003 um [flugplatz-korbach.de](http://www.flugplatz-korbach.de) zu kümmern hatte (Urteil vom 22. 9. 2003, Az.: 14 U 6/03).

Die Klägerinnen sind einerseits die Betreiberin des Flugplatzes Speyer/Ludwigshafen sowie die Eigentümerin der Grundstücke, auf denen sich der Flugplatz befindet. Die Beklagte ist seit 1997 Inhaberin der Domain [flugplatz-speyer.de](http://www.flugplatz-speyer.de). Unter der Domain findet sich ein Informationsportal über den Flugplatz Speyer-Ludwigshafen, auf dem Werbung geschaltet ist. Von 2000 bis 2008 konnte die Flughafensbetreiberin entgeltlich Inhalte unter der Adresse [flugplatz-speyer.de](http://www.flugplatz-speyer.de) einstellen. Schließlich waren die Klägerinnen der Ansicht, durch die Domain würden deren Kennzeichen- und Namensrechte verletzt und forderten die Unterlassung von der Domain-Inhaberin. Die Klage gegen die Domain-Inhaberin wies das Landgericht ab, da die Beklagte aus dem Verhalten der Klägerinnen während der vertraglichen Beziehungen auf eine Billigung der Registrierung der Domain auf ihren Namen schließen durfte. Die Klägerinnen legten daraufhin Berufung beim Oberlandesgericht Frankfurt/M ein.

Das OLG wies die Berufung jedoch zurück, da weder ein Kennzeichen- noch ein Namensrecht der Klägerinnen wegen der Nutzung der Domain durch die Beklagte vorliegt. Dem Begriff „Flugplatz Speyer“ komme, so das OLG Frankfurt/M, von Haus aus keine Unterscheidungskraft zu. Der Begriff bezeichne die Örtlichkeit oder die Einrichtung des Flugplatzes Speyer/Ludwigshafen in Speyer und werde daher nicht in erster Linie als Hinweis auf die Betreibergesellschaft oder eine Grundstücksverwaltungsgesellschaft verstanden. Zwar nutzen die Klägerinnen den Begriff in ihren Firmenbezeichnungen, aber dieser Bestandteil erlangt keinen eigenständigen Schutz als Firmenschlagwort oder Name. Für Nutzer des Flugplatzes Speyer ist in der Regel nicht von Bedeutung, wer den Flugplatz betreibt, weshalb sie die Bezeichnung der Örtlichkeit nicht mit der Betreibergesellschaft oder auch der Grundstückseigentümerin verbinden. Auch Verkehrsgeltung besteht für den Begriff Flugplatz Speyer nicht, und wird über das Ergebnis einer Suchanfrage bei Google nicht belegt. Der Begriff ist einfach nur Bestandteil der Firmenbezeichnung, aber dass es sich um einen Hinweis auf die Firmen der Klägerin handelt, ergibt sich daraus nicht. Aus diesen Gründen besteht auch kein Anspruch aus dem Namensrecht (§ 12 BGB). Eine Zuordnungsverwirrung tritt hier nicht ein, weil die Bezeichnung „Flughafen Speyer“ nicht unterscheidungskräftig ist.

Dass man in Frankfurt/M auch anderer Ansicht sein kann, erweist allerdings die Entscheidung des 7. OLG-Senats über die Domain [flugplatz-korbach.de](http://www.flugplatz-korbach.de) (OLG Frankfurt/M, Urteil vom 22. 9. 2003, Az.: 14 U 6/03), auf die Rechtsanwalt Ralf Moebius im Weblog [klawtext.de](http://www.klawtext.de) von Rechtsanwalt Sebastian Dosch hinweist. Seinerzeit ging das Gericht davon aus, dass die geschäftliche Bezeichnung „Flugplatz-Korbach“ unterscheidungskräftig ist, da sie aufgrund der Ortsangabe „Korbach“ einen bestimmten Flugplatz bezeichnet. Man sollte dabei allerdings im Auge behalten, dass sich seit dem Jahr 2003, in der die Korbach-Entscheidung erging, bis heute das Verständnis für das Internet und die Rechtsprechung zum Domain-Recht verbessert hat. Ob der 7. Senat heute immer noch so entscheiden würde, darf bezweifelt werden.

Die Entscheidung des OLG Frankfurt/M zu [flugplatz-speyer.de](http://www.flugplatz-speyer.de) findet man in GuT 2011, 334 und unter:
<http://openjur.de/u/109079.html>

Die frühere Entscheidung des OLG Frankfurt/M zu [flugplatz-korbach.de](http://www.flugplatz-korbach.de) findet man unter:
http://www.rechtsanwaltmoebius.de/urteil/admin-c_domain.pdf

amade.at – ein Wiedersehen vor dem OGH

Der Oberste Gerichtshof Österreich (OGH) hatte zum zweiten Mal über die Nutzung der Domain amade.at zu entscheiden (Urteil vom 16. 2. 2011, Az.: 17 Ob 19/10h). In der aktuellen Entscheidung gelangte der OGH zur Einsicht, dass eine markenrechtlich relevante geschäftliche Nutzung einer Domain bereits vorliegt, wenn die Nutzung geeignet ist, eigenen oder fremden Wettbewerb zu fördern.

Der Rechtsstreit hat eine lange Geschichte. Bereits vor drei Jahren (GuT 2008, 223) hatten wir über eine Entscheidung des OGH zur Domain amade.at berichtet, in der der OGH sich mit der Frage befasst hatte, ob eine Domain, deren Inhalte zeitweise Markenrechte verletzte, zu löschen sei (Urteil vom 2. 10. 2007, Az.: 17 Ob 13/07x). Seinerzeit kehrte der OGH von der eigenen Rechtsprechung ab und kam zu dem Schluss, so weit die Nutzung einer Domain nach materiellem Recht nicht gänzlich untersagt werden kann, bestehe in der Regel auch kein Anspruch auf Einwilligung in deren Löschung. Im aktuellen Fall lag die Sache etwas anders:

Der Beklagte, der seit dem Jahr 1999 Inhaber der Domain ist, änderte die Inhalte auf seinem Angebot: er stellte unter der Adresse amade.de ein privates Foto ein und nutzte Subdomains wie golf.amade.at, bike.amade.de und skifahren.amade.at, wobei die Subdomains zu verschiedenen Dienstleistungsangeboten Dritter führten. Die Klägerin, die Teil eines Schikartenverbands und seit 1998 Inhaberin verschiedener Wortmarken „amadé“ ist, sah in der Verlinkung von Dienstleistungsangeboten eine Nutzung im geschäftlichen Verkehr und damit eine Verletzung ihres Markenrechts. Die Vorinstanzen werteten die Nutzung der Domain in der aktuellen Form allerdings als Freizeitvergnügen; der Beklagte erziele aus der Domain selbst keinen Gewinn. Die Klägerinnen legten Revision zum Obersten Gerichtshof in Österreich ein, der der Klage nun überwiegend stattgab.

Aus Sicht des OGH hat der Beklagte die derzeitige Nutzung der Domain amade.at überwiegend zu unterlassen, da mit der Verlinkung kommerzieller Angebote eine Markenrechtsverletzung verbunden sei. Die Verlinkung als solche ist nicht das Problem, vielmehr ist der Umstand, dass die Marke der Klägerin bereits im Begriff der Domain enthalten ist und diese in Form der Subdomains wiederum als Link genutzt wird, ausschlaggebend. So entstehe der Eindruck, die auf den verlinkten Seiten enthaltenen Angebote stünden in einem wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Markeninhaberin. Die Domain selbst habe kennzeichnende Funktion, die sich nicht nur auf eigene Inhalte auswirkt, sondern auch auf die verlinkten Angebote. Es bestehe auch Verwechslungsgefahr, da bei den beteiligten Verkehrskreisen der Eindruck entstehen könne, die Angebote, die über amade.at erreicht werden, stammen von der Klägerin oder Unternehmen, die mit ihr wirtschaftlich in Verbindung stehen. Die Kennzeichenrechtsverletzung entstehe freilich nur für die Links zu kommerziellen Angeboten; alle anderen Links und die Nutzung der Domain mit diesen Links ist unproblematisch und nicht rechtsverletzend.

So gab der OGH der außerordentlichen Revision teilweise statt, und der Beklagte darf unter der Domain amade.at keine Links zu Angeboten von touristischen Dienstleistungen mehr setzen. Doch muss der Beklagte die Nutzung der Domain und die Verwendung des Kennzeichen „amade“ nicht generell unterlassen.

Die aktuelle Entscheidung des OGH (Urteil vom 16. 2. 2011, Az.: 17 Ob 19/10h) findet man unter:
<http://www.domain-recht.de/verweis/423>

Die frühere Entscheidung des OGH (Beschluss vom 2. 10. 2007, Az.: 17 Ob 13/07x) findet man unter:
<http://www.domain-recht.de/verweis/424>

kramergermany.de – OLG kreiert neues Domain-Recht

Das OLG Düsseldorf beschäftigte sich im Streit um die Domain kramergermany.de unter anderem mit der Frage des Na-

mensrechts (§ 12 BGB) und dessen Geltung bei Domain-Nutzung im geschäftlichen wie im privaten Bereich. Das Gericht eröffnete – für eine vernünftige Entscheidung – einen neuen Anwendungsbereich des § 12 BGB auf Unternehmensnamen (Urteil vom 12. 4. 11, I-20 U 103/10).

Die Firma der Klägerin ist seit Juni 2006 in das Handelsregister eingetragen. Sie ist Inhaberin der Domain kramergermany.com, unter der sie Lösungen im Bereich Video-, Audio- und Computer-Signal-Management anbietet. Der Beklagte ist bereits seit April 2006 Inhaber der Domain kramergermany.de und war vom 28. Mai 2006 bis zum 31. Mai 2007 bei der Klägerin als Servicetechniker und Vertriebsangestellter beschäftigt. Er plant, unter der Domain Dienstleistungen unter anderem im Bereich Telemarketing und Teleconsulting anzubieten. Die Klägerin sieht darin unter anderem eine Verletzung ihrer Marken- und Namensrechte und forderte vom Beklagten Unterlassung der Nutzung der Domain sowie deren Freigabe. Der Beklagte hielt entgegen, er selbst habe in der Gründungsphase der Klägerin den Namen „Kramer Germany“ vorgeschlagen. Das Landgericht gab der Klägerin Recht. Der Beklagte legte Berufung zum OLG Düsseldorf ein.

Das OLG Düsseldorf wies die Berufung des Beklagten zurück. Unabhängig davon, wann der Beklagte die Domain registrierte und die Klägerin damit begann, ihr Unternehmenskennzeichen zu nutzen, greifen nach Ansicht des OLGs die Klageansprüche durch und der Beklagte muss die Domain freigeben. Zunächst bestätigte das Gericht – im Rahmen des geschäftlichen Verkehrs – markenrechtliche Ansprüche: Zwischen dem Unternehmenskennzeichen und der Domain bestehe wegen der hohen Zeichenidentität eine Verwechslungsgefahr (§§ 15 Abs. 2 MarkenG). Die Domain unterscheidet sich vom Unternehmenskennzeichen nur durch die Zusätze „de“ und „www.“ und dem nicht vorhandenen Leerzeichen zwischen „Kramer“ und „Germany“. Zudem konstatierte das Gericht die Nähe der Tätigkeitsbereiche: Beide Parteien betätigen sich innerhalb des Bereichs der Elektrotechnik auf dem Gebiet des Vertriebes von technischen Lösungen zur Nutzung von Audio- und Videosignalen für bestimmte technische Zielfunktionen.

Darüber hinaus bestätigte das Gericht zugunsten der Klägerin auch einen Anspruch aus dem Namensrecht (§ 12 BGB) im Hinblick auf eine private Nutzung der Domain. Obwohl das Markenrecht hier einschlägig ist, greift für den Unternehmensnamen auch das Namensrecht, und zwar in diesem besonderen Falle auch über den Funktionsbereich des Unternehmensnamens hinaus. Der Beklagte nimmt der Klägerin die Möglichkeit, die Domain für sich zu registrieren. Das ist an dieser Stelle von Belang, weil deutsche Kunden von einem auf dem deutschen Markt tätigen Unternehmen erwarten, dass es unter einer .de-Domain auftritt. Darüber hinaus komme der Klägerin ein besonderes schutzwürdiges Recht zu, da der Beklagte während der Gründungsphase den Firmennamen selbst vorgeschlagen hatte und die Klägerin im Hinblick auf das Beschäftigungsverhältnis mit dem Beklagten davon ausgehen konnte, dass der Name jedenfalls nicht vom Beklagten für sich registriert und von ihm benutzt werden würde.

Mit dieser Entscheidung geht das OLG Düsseldorf neue Wege und erweitert das Anwendungsfeld des Domain-Rechts. Bisher war es lediglich möglich, soweit das Markenrecht einschlägig ist, dem gegenüber das Namensrecht (§ 12 BGB) zurücktritt, zum Schutze von Unternehmen im Rahmen des Funktionsbereichs des Unternehmens auch das Namensrecht anzuwenden. Diese Grenze hat das OLG Düsseldorf nun überschritten, indem es im Rahmen der Abwägung der berechtigten Interessen der Parteien am Namensschutz zugunsten des Namensträgers besondere schutzwürdige Interessen auf die Waage legt, die auf dem Feld der privaten Nutzung wachsen. Eine stichhaltige Begründung für diesen Weg gibt es nicht.

Im Ergebnis ist die Entscheidung vernünftig, doch am Weg zu diesem Ergebnis darf man wohl zweifeln.

Das Urteil des OLG Düsseldorf findet man unter:
<http://www.domain-recht.de/verweis/435>

LG Frankfurt/M – DENIC haftet als Drittschuldner

Das Landgericht Frankfurt am Main hat in einem Streit um die Kosten einer misslungenen Domain-Pfändung endlich Klarheit in der Streitfrage um die Stellung der deutschen Domain-Verwaltung DENIC bei Domain-Pfändungen geschaffen: nach Ansicht des Gerichts ist DENIC Drittschuldnerin im Sinne von § 840 ZPO (Urteil vom 9. Mai 2011, Az.: 2-01 S 309/10). Damit dürften viele Juristen, die vergebens Domain-Namen bei DENIC zu pfänden versucht hatten, durchatmen.

Der Kläger hatte über eine Website einen Fernseher bestellt und bezahlt, der aber nicht geliefert wurde. Er forderte die Inhaberin der Domain und Betreiberin des Angebots auf, den gezahlten Betrag zurückzuzahlen. Schließlich erwirkte der Kläger einen Vollstreckungsbescheid gegen die Domain-Inhaberin.

Mit einem auf diesem Titel beruhenden Pfändungsbeschluss hinsichtlich der Nutzungsrechte an der Domain wandte er sich an die hier beklagte DENIC als Drittschuldnerin. Diese erklärte, nicht Drittschuldnerin zu sein und keine entsprechende Erklärung im Sinne von § 840 Abs. 1 ZPO abzugeben. Die DENIC löschte in der Folge die streitgegenständliche Domain, die am gleichen Tag auf einen Dritten neu registriert wurde, der sie auf eine Limited mit Sitz in Großbritannien übertrug. Der Kläger nahm die DENIC auf Schadensersatz wegen einer Pflichtverletzung in Anspruch. Dabei stritten die Parteien über die Frage, ob DENIC Drittschuldnerin im Sinne des § 840 ZPO ist. Das Amtsgericht Frankfurt/M wies die Klage noch zurück (Urteil vom 22. 10. 2010, Az.: 32 C 682/10-18). Es ging davon aus, dass DENIC nicht Drittschuldnerin sei, weil die Pfändung lediglich die Nutzungsrechte an der Domain betreffe und damit der Schuldner weiter Inhaber der Domain bleibe, während sich zugleich an der Rechtsposition der DENIC nichts ändere. Daraufhin wandte sich der Kläger an das Landgericht Frankfurt/M.

Das Landgericht Frankfurt/M beurteilte die Rechtslage anders als das Amtsgericht und gab dem Anspruch des Klägers statt.

Nach Ansicht des LG Frankfurt/M ist DENIC in diesem Falle Drittschuldnerin im Sinne von § 840 Abs. 1 ZPO. Die Aufgaben und Pflichten der DENIC sind mit dem gepfändeten Recht derart verknüpft, dass ihre Leistung zur Ausübung des Rechts erforderlich ist. Das entspricht den weit gefassten Anforderungen an den Drittschuldner. Zudem ist ihr der Pfändungsbeschluss als Drittschuldnerin formell wirksam zugestellt worden, was für ihre Drittschuldnerstellung spricht und ausreicht, so dass es nicht darauf ankommt, ob die gepfändete Forderung tatsächlich besteht. Es reicht bereits aus, dass der in Anspruch Genommene potentieller Drittschuldner sein könnte. Das LG Frankfurt/M zieht weiter den Vergleich mit der Pfändung von Geldforderungen: Die Zustellung des Beschlusses soll die Drittschuldnerin daran hindern, eine Übertragung der Domain, und damit letztendlich eine Veränderung, Verringerung oder ein Erlöschen der Ansprüche des Schuldners, zu ermöglichen. Weiter spricht für ihre Position als Drittschuldnerin auch, dass lediglich DENIC Auskunft über andere Forderungen, Dispute-Einträge oder ähnliches, was die Domain betrifft, zu geben vermag.

Die Entscheidung des Landgerichts Frankfurt/M ist weittragend. Generationen von Gläubigern, die Domains mit der Endung .de pfänden wollten, sind an der Beharrlichkeit der DENIC gescheitert, die die Drittschuldnerposition immer von sich gewiesen hat. Nun steht sie in der Pflicht. Die Gläubiger und ihre Anwälte wird es freuen.

Die Entscheidung des Landgerichts Frankfurt/M findet man beispielsweise unter:
<http://openjur.de/u/165508.html>

outlets.de – Domain-Firma nicht individuell genug

Der Zusatz der Top Level Domain .de zu einem allgemeinbeschreibenden Begriff führt nicht zu einem unterscheidungskräftigen Firmennamen. Im Streitfall um „Outlets.de GmbH“

blieb die Antragstellerin damit letztinstanzlich vor dem OLG Frankfurt am Main ohne Erfolg (Beschluss vom 13. 10. 2010, Az. 20 W 196/10).

Bei der Antragstellerin handelt es sich um eine im Bereich Internet-Marketing tätige Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Im August 2009 beantragte sie beim Registergericht die Änderung ihrer Firma in „Outlets.de GmbH“. Nach Einholung einer Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer wies das Amtsgericht den Antrag jedoch zurück, da nach seiner Auffassung die angemeldete Firma nicht ausreichend individualisiert sei; das Hinzufügen der Top Level Domain .de stelle keinen hinreichenden individualisierenden Zusatz dar. Daraufhin ging die Gesellschaft in das Beschwerdeverfahren vor das Landgericht, das die Beschwerde jedoch ebenfalls zurückwies. Auch nach Ansicht des Landgerichts könne ein Outlet naturgemäß von vielen Unternehmen betrieben werden; allein der Zusatz der Domain-Endung .de führe nicht zu einer ausreichenden Unterscheidungskraft. Ausserdem bemängelte das Gericht, dass die gewünschte Firmierung irreführend sei. Mit dem Begriff des „Outlet“ werde nach der Verkehrsauffassung ein Fabrik- oder Lagerverkauf verbunden; dies habe jedoch mit dem Unternehmensgegenstand der Antragstellerin nichts zu tun, die sich mit Internet-Marketing befasst. Die gewählte Firma sei daher offensichtlich geeignet, Fehlvorstellungen über den Unternehmensgegenstand der Firma zu erwecken.

Die Antragstellerin blieb hartnäckig und zog in die weitere Beschwerde vor das OLG Frankfurt, da sie die Anfügung der Top Level Domain .de weiterhin als hinreichend individualisierenden Zusatz ansah. Dabei berief sie sich auf eine Entscheidung des AG Frankfurt zur tagesgeldkonto.de UG (Beschluss vom 26.06. 2009, Az. 72 AR 74/09), bei der das Gericht ebenso zu dem Ergebnis kam, dass der Zusatz .de zu einer Unterscheidungskraft führt. Dem vermochte sich das OLG Frankfurt allerdings nicht anzuschließen und wies auch die weitere Beschwerde zurück. Nach § 18 Abs. 1 HGB muss die Firma zur Kennzeichnung der Gesellschaft geeignet sein und Unterscheidungskraft besitzen; letztere Voraussetzung erfüllt die von der Antragstellerin gewünschte Firma „Outlets.de GmbH“ nicht. Der Zusatz .de und auch die Tatsache, dass bei der DENIC nur eine Internetadresse mit diesem Namen vergeben werde, führt bei einem Gattungsbegriff nicht zu einer ausreichenden Unterscheidungskraft. Die Einmaligkeit der Domain beantwortet nach Ansicht des Senats nicht die firmenrechtliche Frage der Unterscheidbarkeit. Außerdem stellt der Rechtsverkehr für die Frage der Unterscheidbarkeit und Individualisierbarkeit auf die Second Level Domain ab, die im Streitfall mit „outlets“ aber als bloßer Gattungsbegriff zur Individualisierung nicht ausreichend ist. Auch der Verweis auf tagesgeldkonto.de half der Antragstellerin schließlich nicht, da ein Gleichbehandlungsanspruch gegenüber anderen, etwa firmenrechtlich unzulässigen Eintragungen nicht gegeben ist.

Trotz der Entscheidung aus Frankfurt bleibt die Rechtslage unklar. Mit Beschluss vom 15. 11. 2010 (Az. 13 W 890/10) hatte das OLG Dresden entschieden, dass sich die Unterscheidungskraft einer an eine Domain angelehnten Firma aus dem Zusammenhang einer für sich gesehenen nicht unterscheidungskräftigen Second Level Domain und der dazu gehörenden Top Level Domain ergeben kann; betroffen war eine Adresse, die den Bestandteil -shop-germany.eu enthielt. Bis auf weiteres kann also die Wahl des Firmensitzes mitentscheidend sein für die erfolgreiche Eintragung einer Firma.

Die Entscheidung des OLG Frankfurt finden Sie unter:
<http://www.domain-recht.de/verweis/445>

Die Entscheidung des OLG Dresden finden Sie unter:
<http://www.domain-recht.de/verweis/447>

BGH – erhöhtes Kostenrisiko durch Patentanwalt

Der Bundesgerichtshof hatte Gelegenheit, sich mit der Frage zu beschäftigen, wann die Kosten eines Patentanwalts neben jenen eines Rechtsanwalts zu erstatten sind (Urteil vom

24. 2. 2011, Az. I ZR 181/09, Leits. in GuT 2011, 336). Die Entscheidung ist für Inhaber kennzeichen-rechtlich problematischer Domain-Namen unerfreulich.

Die Klägerin ist Inhaberin einer Wortmarke, die unter anderem Schutz für Schmuckwaren genießt. Die Beklagte bot im November 2007 auf der Internethandelsplattform eBay unter Verwendung der Marke Ohrstecker an. Die Klägerin nahm dies zum Anlass, die Beklagte wegen der Verletzung ihrer Markenrechte anwaltlich abzumahnern; die Abmahnung war sowohl von einer Rechtsanwältin als auch von einem Patentanwalt unterzeichnet. Die Beklagte gab daraufhin zwar eine Unterwerfungserklärung ab, zahlte jedoch weder die aufgrund der Abmahnung entstandenen Rechtsanwalts- noch die Patentanwaltskosten. Die Klägerin erhob daraufhin Klage vor dem Landgericht Frankfurt am Main und verlangte Zahlung der Abmahnkosten von insgesamt EUR 4161,- nebst Zinsen. Die Rechtsanwaltskosten sprach das Landgericht der Klägerin zu; hinsichtlich der Patentanwaltskosten wies es die Klage mit der Begründung ab, dass die Vorschrift des § 140 Abs. III MarkenG auf die vorgerichtlichen Abmahnkosten nicht anwendbar sei; besondere Gründe, die im vorliegenden Fall die Hinzuziehung eines Patentanwalts neben der Beauftragung einer Rechtsanwältin hätten rechtfertigen können, habe die Klägerin nicht dargelegt. Die Klägerin zog hiergegen in Berufung vor das OLG Frankfurt, blieb dort jedoch aus den selben Gründen wie vor dem Landgericht ebenfalls ohne Erfolg. Allerdings ließ das OLG zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung die Revision zu, so dass der Bundesgerichtshof letztinstanzlich zu urteilen hatte.

Der Bundesgerichtshof legt in seiner Entscheidung dar, dass ein Anspruch auf Erstattung der vorgerichtlichen Patentanwaltskosten im Streitfall allein unter dem Gesichtspunkt der Geschäftsführung ohne Auftrag (§§ 677, 683 S. 1, 670 BGB) oder als Schadensersatzanspruch (§ 14 Abs. VI S. 1 MarkenG) begründet sein kann. Voraussetzung hierfür müsste jedoch sein, dass diese Kosten erforderlich waren, was die Klägerin darzulegen und zu beweisen hätte. Soweit sich aus § 140 Abs. III MarkenG der Grundsatz ergibt, dass die Kosten eines Patentanwalts in einer Kennzeichenstreitsache ohne Prüfung der Erforderlichkeit stets zu erstatten sind und damit nicht zu prüfen ist, ob die Mitwirkung des Patentanwalts zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung im Sinne des § 91 Abs. I S. 1 ZPO notwendig war, gilt dies nicht für die Kosten für die außergerichtliche Mitwirkung eines Patentanwalts. Die Vorschrift gibt daher lediglich einen prozessualen und keinen materiell-rechtlichen Kostenerstattungsanspruch. Die Klägerin hätte daher darlegen müssen, dass der Patentanwalt Aufgaben übernommen hat, die – wie zum Beispiel Recherchen zum Registerstand oder zur Benutzungslage – zum typischen Arbeitsgebiet eines Patentanwalts gehören. Da sie dem jedoch nicht nachgekommen war, blieb die Klägerin auch vor dem Bundesgerichtshof ohne Erfolg; die Revision wurde zurückgewiesen.

Domain-Inhaber, die mit dem Markenrecht in Konflikt geraten, können angesichts dieser Entscheidung nur auf den ersten Blick aufatmen. Erfolgt eine vorgerichtliche und begründete Abmahnung, an der ein Patentanwalt mit beteiligt war, müssen dessen Kosten – die die Abmahnkosten damit praktisch verdoppeln – zwar nur erstattet werden, wenn nachgewiesen wird, dass dies erforderlich war; diese Hürde legt der BGH allerdings nicht allzu hoch an, da eine Recherche zum Registerstand bereits ausreicht. Im gerichtlichen Verfahren fällt dieser Einwand ohnehin weg; dann sind die Kosten auch ohne Prüfung der Erforderlichkeit zu erstatten. Da Domain-Streitigkeiten häufig mit Gegenstandswerten von über EUR 50.000,- verbunden und damit auch die Anwaltskosten entsprechend hoch sind, droht hier also ein erhebliches zusätzliches Kostenrisiko, dessen man sich stets bewusst sein sollte.

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

§§ 4, 5, 5a UWG
Wettbewerb; Werbung;
Irreführung durch Preisangaben; Einführungspreise;
durchgestrichene Normalpreise; Original Kanchipur

Eine Werbung mit hervorgehobenen Einführungspreisen, denen durchgestrichene (höhere) Normalpreise gegenübergestellt werden, ist irreführend, wenn sich aus ihr nicht eindeutig ergibt, ab welchem Zeitpunkt die Normalpreise verlangt werden. Sie ist zudem wegen Verstoßes gegen das Transparenzgebot unlauter.

(BGH, Urteil vom 17. 3. 2011 – I ZR 81/09)

Hinw. d. Red.: Hierzu lautet die BGH-Pressemitteilung Nr. 44/2011 vom 18. 3. 2011:

»Bundesgerichtshof untersagt Werbung mit durchgestrichenen Preisen bei Eröffnungsangebot

Der u. a. für das Wettbewerbsrecht zuständige I. Zivilsenat des Bundesgerichtshof hat entschieden, dass eine Werbung mit hervorgehobenen Einführungspreisen, denen höhere durchgestrichene Preise gegenübergestellt werden, nur zulässig ist, wenn sich aus der Werbung ergibt, wie lange die Einführungspreise gelten und ab wann die durchgestrichenen höheren Preisen verlangt werden (Urteil vom 17. März 2011 – I ZR 81/09 – Original Kanchipur).

Der Beklagte, der im Teppichhandel tätig ist und im Jahre 2007 eine Niederlassung in Friesenheim bei Freiburg betrieb, warb in einem der Badischen Zeitung beigefügten Prospekt für seine Teppichkollektion „Original Kanchipur“ mit Einführungspreisen, denen er deutlich höhere durchgestrichene Preise gegenüberstellte. Im Text des Prospekts wies er darauf hin, dass die Kollektion eine Weltneuheit sei, zu deren Markteinführung er als Hersteller hohe Rabatte geben könne.

Die Klägerin, ein Freiburger Wettbewerber, sah in dieser Werbung eine Irreführung und einen Verstoß gegen das wettbewerbsrechtliche Transparenzgebot. Ihre Klage hatte in beiden Vorinstanzen Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat die dagegen eingelegte Revision des Beklagten zurückgewiesen.

Der Bundesgerichtshof hat die Ansicht des Berufungsgerichts bestätigt, dass die Bedingungen für die Inanspruchnahme dieser Verkaufsförderungsmaßnahme in der Werbeanzeige nicht – wie in § 4 Nr. 4 UWG gefordert – klar und eindeutig angegeben waren. Außerdem verstoße die Werbung gegen das Irreführungsverbot. Wer mit einem höheren durchgestrichenen Preise werbe, müsse deutlich machen, worauf sich dieser Preis beziehe. Handele es sich um den regulären Preis, den der Händler nach Abschluss der Einführungswerbung verlange, müsse er angeben, ab wann er diesen regulären Preis in Rechnung stellen werde. Anders als beim Räumungsverkauf, bei dem der Kaufmann nach der Rechtsprechung zu einer zeitlichen Begrenzung genötigt ist, muss damit ein Einführungsangebot, das mit durchgestrichenen höheren Preisen wirbt, eine zeitliche Begrenzung aufweisen.«

§§ 4, 17 UWG; §§ 90, 90a HGB
Wettbewerb; Subunternehmervertrag;
Immobilienmakler;
Konkurrenzverbot nach Vertragsbeendigung;
Verwendung von Kundendaten; Kundenschutzklausel

1. Stellt ein Makler (als Generalunternehmer) auf der Grundlage einer auf Dauer angelegten Provisionsteilungsvereinbarung einem anderen Makler (als Subunternehmer) Objekte (Grundstücke von Verkaufsinteressenten) zur weiteren Durchführung der Maklertätigkeit (durch den Subunternehmer im Namen des Generalunternehmers) zur Verfügung, kann dem Subunternehmer nach Beendigung der vertraglichen Zusammenarbeit mit dem Generalunternehmer eine Konkurrenzfähigkeit hinsichtlich dieser Objekte innerhalb eines Jahres untersagt sein.

2. Dieses Verbot kann nicht nur aus einer vertraglichen Kundenschutzklausel folgen, sondern auch ohne ausdrückliche Vereinbarung aus einer nachvertraglichen Loyalitätspflicht.

3. Ein weitergehendes Verbot kommt regelmäßig auch nicht bei einer weitgefassten, aber entschädigungslosen Geheimhaltungsvereinbarung in Betracht, soweit der als Subunternehmer tätige Makler nur auf in seinem Gedächtnis verbliebene Informationen zurückgreift.

(KG, Beschluss vom 25. 3. 2011 – 5 U 62/11)

Aus den Gründen: A. Die gemäß § 567 Abs. 1 Nr. 2, § 569 ZPO zulässige sofortige Beschwerde der Antragstellerin ist teilweise begründet, §§ 935, 940 ZPO.

I. Die von dem Antragsteller beanstandete Konkurrenzfähigkeit des Antragsgegners ist im zugesprochenen Umfang wegen einer Verletzung nachvertraglicher Loyalitätspflichten aus der zwischen den Parteien am 9. 8. 2010 geschlossenen „Provisionsvereinbarung“ zu untersagen.

1. Die Antragstellerin hat vorgetragen, über die bei ihr als Praktikantin tätige C. sei der Antragstellerin im Dezember 2010 das Grundstück E. in Berlin (deren Eigentümerin die Mutter der Praktikantin C. sei) zur Vermittlung eines Verkaufs angeboten worden. Der Antragsgegner sei intern von der Antragstellerin mit der Vermittlung betraut worden und dieser habe im Dezember 2010 in seiner Eigenschaft als freier Mitarbeiter der Antragstellerin (Provisionsvertreter auf der Grundlage der „Provisionsvereinbarung“ vom 9. 8. 2010) das Grundstück mehreren Interessenten angeboten. Auch nach der Beendigung der „Provisionsvereinbarung“ am 4. 1. 2011 sei der Antragsgegner weiterhin hinsichtlich des Grundstückes E. – nunmehr als Mitgesellschafter (zusammen mit dem ehemaligen Geschäftsführer der Antragstellerin) und Prokurist neu gegründeter Maklergesellschaften – vermittelnd gegenüber Interessenten tätig geworden.

Dieser Vortrag ist überwiegend wahrscheinlich und damit glaubhaft gemacht, § 294 Abs. 1 ZPO (vgl. BGHZ 156, 139, 142; NJW 1996, 1682). Dies gilt insbesondere für den Umstand, dass der Antragstellerin ein Vermittlungsauftrag hinsichtlich des oben genannten Grundstückes erteilt worden ist. Dafür sprechen nicht nur das unter der Firma der Antragstellerin erstellte Exposee sowie der Umstand, dass die Tochter der Eigentümerin zugleich Praktikantin der Antragstellerin war und des weiteren der im Namen der Antragstellerin mit Interessenten geführte E-Mail-Verkehr, insbesondere die vom Antragsgegner selbst für die Antragstellerin geführte Korrespondenz, sondern auch die für die Erstellung des Exposees verwendeten Daten und die Interessenten im Vorfeld des Besichtigungstermins vom 29. 12. 2010 übergebenen Unterlagen betreffend das in Rede stehende Grundstück. In seiner E-Mail vom 28. 12. 2010 an den Interessenten des Besichtigungstermins hat der Antragsgegner sogar ausdrücklich darauf hingewiesen, weitere Unterlagen habe die Eigentümerin wegen der Kürze der Zeit (noch) nicht vorlegen können. Dies lässt darauf schließen, dass die Vermittlungstätigkeit der Antragstellerin im Einvernehmen mit der Eigentümerin aufgenommen und durchgeführt worden ist. So hat auch der Antragsgegner selbst der Antragstellerin eine Beteiligung an Provisionserlösen angeboten und die am 19. 1. 2011 anwaltlich im Namen der Grundstückseigentümerin ausgesprochene Abmahnung der Antragstellerin wegen einer auftragslosen Vermittlungstätigkeit ist zurückgenommen worden.

2. Der Antragsgegner unterliegt als ehemaliger Subunternehmer der Antragstellerin nachvertraglichen Loyalitätspflichten, die es ihm verbieten, unmittelbar nach Beendigung der Subunternehmertätigkeit mit denselben Kunden und hinsichtlich desselben Objekts einen Vertrag vorzubereiten (vgl. BGH, GRUR 1998, 1047, juris Rn. 18 – Subunternehmervertrag; WRP 2005, 349, juris Rn. 21 f – Wettbewerbsverbot für GmbH-Alleingesellschafter [= GuT 2005, 33 KL]).

a) Zwar darf ein ausgeschiedener Vertriebsmitarbeiter (etwa typischerweise ein Handelsvertreter) die während seiner Beschäftigungszeit erworbenen Kenntnisse und Geschäftsgeheimnisse grundsätzlich auch nach seinem Ausscheiden aus dem Unternehmen unbeschränkt verwenden, wenn er keinem vertraglichen Wettbewerbsverbot unterliegt und solange er nur Informationen verwertet, die er in seinem Gedächtnis bewahrt oder auf die er aufgrund anderer Quellen zugreifen kann, zu denen er befugtermaßen Zugang hat – er also insbesondere nicht auf schriftliche Unterlagen zurückgreift, die er während der Beschäftigungszeit angefertigt hat (BGH, GRUR 2009, 603, Tz. 15 m.w.N. – Versicherungsvertreter; BGHZ 38, 391, 396 – Industrieböden; GRUR 1999, 912 – Weinberater; GRUR 2002, 91, 92 – Spritzgießwerkzeuge; GRUR 2003, 453, 454 – Verwertung von Kundenlisten; GRUR 2006, 1044, Tz. 14 – Kundendatenprogramm; Köhler in: Köhler/Bornkamm, UWG, 28. Aufl., § 4 Rn. 10. 41).

b) Allerdings ist eine Kundenschutzklausel in einem Subunternehmervertrag (etwa zur Durchführung von wiederkehrenden Reinigungsarbeiten bei bestimmten Kunden) rechtlich unbedenklich, wenn sie dem Subunternehmer für die Dauer eines Jahres verbietet, unmittelbar nach Beendigung des Subunternehmervertrages mit demselben Kunden und hinsichtlich desselben Objekts einen Reinigungsvertrag abzuschließen (BGH, a. a.O., juris Rn. 18, Subunternehmervertrag; a. a.O., juris Rn. 21 f, Wettbewerbsverbot für GmbH-Alleingesellschafter; Köhler, a. a.O., § 4 Rn. 10. 103). Insofern wird durch eine solche Kundenschutzklausel hinsichtlich des Karenzzeitraums die aus den vertraglichen Beziehungen folgende selbstverständliche Nebenpflicht konkretisiert, dass der Subunternehmer den durch den Generalunternehmer herbeigeführten Kontakt zu dem Kunden nicht dazu benutzen darf, anstelle des Hauptunternehmers eine eigene Vertragsbeziehung mit dem Kunden zu begründen. Zugleich kann mit der Regelung der Streit darüber ausgeschlossen werden, ob es zu dem Vertragspartnerwechsel durch aktives Abwerben oder dadurch gekommen ist, dass die Initiative von dem Kunden ausgegangen ist, der ein Interesse daran haben kann, vertraglich nur mit demjenigen verbunden zu sein, der die Reinigungsarbeiten tatsächlich durchführt, oder der den Kostenanteil sparen will, den bisher der Generalunternehmer vereinnahmt hat (BGH, a. a.O., juris Rn. 18, Subunternehmervertrag; a. a.O., juris Rn. 23, Wettbewerbsverbot für GmbH-Alleingesellschafter). Der Zweck derartiger Vereinbarungen zu Subunternehmeraufträgen liegt in der arbeitsteiligen Durchführung der Arbeiten, indem der Generalunternehmer die Kunden akquiriert, er die Durchführung der konkreten Tätigkeiten einschließlich der Vorhaltung des erforderlichen Personals, der Maschinen und des sonstigen Materials aber dem Subunternehmer überlässt, während dieser von allen durch die Akquisition von Aufträgen verursachten Belastungen freigestellt ist und auch nicht eine umfangreiche Unternehmensorganisation vorhalten muss, um etwa zusätzlich geworbene Kunden sachgerecht versorgen zu können (BGH, a. a.O., juris Rn. 19, Subunternehmervertrag; a. a.O., juris Rn. 23, Wettbewerbsverbot für GmbH-Alleingesellschafter). Dieser Aufgaben- und Risikoverteilung entspricht die Verteilung des eingenommenen Entgelts. Der ausgewogene Leistungsaustausch wird jedoch empfindlich gestört, wenn der Subunternehmer, der bei der Vertragsabwicklung zwangsläufig in Kontakt mit dem Kunden des Hauptunternehmers tritt, anstelle desselben unmittelbare Vertragsbeziehungen mit diesem Kunden knüpft. Indem er, ohne im Bereich der Subunternehmertätigkeit eigene Aufwendungen für den Aufbau des Kundenstammes erbracht zu haben, an die Stelle des Generalunternehmers tritt, macht er sich illoyal die Früchte von dessen Bemühungen zu Nutzen (BGH, a. a.O., juris Rn. 19, Subunternehmerauftrag; a. a.O., juris Rn. 23, Wettbewerbsverbot für GmbH-Alleingesellschafter).

c) Vorliegend erbringt die Antragstellerin Maklerdienste im Bereich von Immobilien. Die Maklertätigkeit ist dadurch geprägt, dass der Makler Kunden mit einem gegensätzlichen Interesse (Verkäufer einerseits, Käufer andererseits) – also zwei

verschiedene Kundenstämme – suchen und zusammenführen muss. Der Makler will daher Kundschaft aus zwei unterschiedlichen Lagern gewinnen, während etwa ein Handelsvertreter grundsätzlich nur Kundschaft in eine Richtung (Käufer) sucht.

aa) Es kann hier dahingestellt bleiben, ob und inwieweit der Antragsgegner einem Konkurrenzschutz hinsichtlich des Kundenstamms der Antragstellerin betreffend „Kaufinteressenten“ unterliegt. Auch wenn der Antragsgegner nach der „Provisionsvereinbarung“ gegenüber dem Kaufinteressenten nicht als selbstständiger Makler, sondern als Untervertreter im Namen der makelnden Antragstellerin tätig geworden ist (die so angesprochenen Kaufinteressenten deshalb möglicherweise nicht zu einem eigenen Kundenstamm des Antragsgegners gehören, vgl. BGH, GRUR 2009, 603, Tz. 24 – Versicherungsuntervertreter), mag hinsichtlich derart für die Antragstellerin geworbener Kunden die Anwendung der Grundsätze zur regelmäßig freien Konkurrenz ausgeschiedener Vertriebsmitarbeiter (vgl. oben a) in Betracht kommen. Denn gegenüber den Kaufinteressenten hat der Antragsgegner eine typische Vertriebstätigkeit (Absatz von Waren in einem weiteren Sinn) entfaltet. Auf eine selbstständige oder unselbstständige Ausübung dieser Tätigkeit kommt es insoweit nicht an (BGH, a. a. O., Tz. 16, Versicherungsuntervertreter). Vorliegend bedarf dies aber keiner Entscheidung, weil die Antragstellerin nach ihrer Antragstellung und insbesondere der in Bezug genommenen konkreten Verletzungsform nur einen Kundenschutz im Hinblick auf „Verkaufsinteressenten“ (Grundstückseigentümer und die zu diesen dem Antragsgegner bekannt gewordenen Daten) beansprucht.

bb) Hinsichtlich der Verkaufsinteressenten entspricht die Vertragsgestaltung der Parteien in der „Provisionsvereinbarung“ aber der eines Subunternehmervertrages.

Der Antragsgegner sollte – gegen eine prozentuale Beteiligung an der der Antragstellerin zufließenden Maklerprovision – von der Antragstellerin gewonnene Verkaufsinteressenten („Grundstücke und Objekte“) intern übernehmen und weitgehend auf eigenes wirtschaftliches Risiko Kaufinteressenten suchen und für einen Vertragsabschluss mit den Verkaufsinteressenten gewinnen. Letztlich sollte der Antragsgegner damit eine Maklertätigkeit ausüben mit der Besonderheit, dass seine Kundschaft „Verkaufsinteressenten“ von der Antragstellerin auf deren Kosten gesucht und ihm übergeben wird und der Antragsgegner dann die weitere Maklertätigkeit hinsichtlich der Kundschaft „Kaufinteressenten“ selbständig, aber im Namen der Antragstellerin ausführt. Dies entspricht der typischen Interessenlage eines Subunternehmervertrages, wie sie den Entscheidungen des BGH (a. a. O., Subunternehmervertrag und Wettbewerbsverbot für GmbH-Alleingesellschafter) zugrunde lag (Gewinnung des Kunden durch den Generalunternehmer, Durchführung der Reinigungsarbeiten durch den Subunternehmer „im Namen“ des Generalunternehmers). Auch vorliegend haben die Parteien – bei prozentualer Aufteilung der Erlöse – zur Durchführung der Maklerleistung eine Arbeitsteilung vereinbart, wonach der Antragsgegner die regelmäßig typische Maklerleistung (die Suche von Kaufinteressenten) auf eigenes beträchtliches Risiko übernommen hat, er aber durch die Antragstellerin von allen durch die Akquisition von Makleraufträgen (von Verkaufsinteressenten) verursachten Belastungen freigestellt wurde und auch nicht eine umfangreiche Unternehmensorganisation vorhalten musste.

Dem steht nicht entgegen, dass der Antragsgegner nach der „Provisionsvereinbarung“ auch für von ihm gewonnene Verkaufsinteressenten über die Antragstellerin und zu den Bedingungen dieser Vereinbarung tätig werden konnte (Ziff. 11 der Vereinbarung) und – wegen eines Konkurrenzverbotes während der Vertragslaufzeit – musste (Ziff. 2 Abs. 2 der Vereinbarung). Zum einen wird es sich insoweit in der Vorausschau der Vertragsparteien nur um Ausnahmefälle gehandelt haben, weil ansonsten der Antragsgegner die Maklertätigkeit allein hätte ausüben können. Zum anderen erfasst das von der Antragstellerin erstrebte Verbot nur nicht vom Antragsgegner geworbene Ob-

jekte (Verkaufsinteressenten). Denn von ihm selbst gewonnene Verkaufsinteressenten hätte der Antragsgegner nicht erst „im Rahmen seiner Provisionstätigkeit bei der Antragstellerin kennen gelernt“, sondern bereits vorher eigenständig ermittelt.

Unerheblich ist es vorliegend auch, wenn der Antragsgegner die typische Maklertätigkeit (Suche nach Kaufinteressenten und Vermittlung des Abschlusses) möglicherweise unter Inanspruchnahme wesentlicher Büroleistungen der Antragstellerin (möglicherweise Erstellen der Exposees, Entgegennahme von Anfragen der durch Werbung angesprochenen Kaufinteressenten usw.) ausgeführt hat. Das berechnete Kundenschutzinteresse eines Generalunternehmers gegenüber seinem Subunternehmer wird nicht dadurch geschmälert oder infrage gestellt, dass der Generalunternehmer dem Subunternehmer zusätzlich auch bei der Ausführung des Auftrages Hilfestellungen leistet. Rechtlich muss nur die Grenze einer Selbstständigkeit des Subunternehmers gewahrt bleiben, denn auf ein Anstellungsverhältnis können die Grundsätze zum Kundenschutz im Subunternehmerverhältnis nach ihrer Interessenlage (wegen des fehlenden unternehmerischen Risikos und der fehlenden unternehmerischen Gewinnchance des angestellten Vertriebsmitarbeiters) nicht übertragen werden. Vorliegend kann nach dem glaubhaft gemachten Vortrag der Antragstellerin noch von einer rechtlich selbständigen Betätigung des Antragsgegners im Rahmen der „Provisionsvereinbarung“ ausgegangen werden.

3. Es ist hier ebenso wenig entscheidend, dass die Parteien (anders als im Fall des BGH „Subunternehmervertrag“; im Fall des BGH „Wettbewerbsverbot für GmbH-Alleingesellschafter“ war das umfassende vertragliche Wettbewerbsverbot nichtig) nicht ausdrücklich eine Kundenschutzklausel in die „Provisionsvereinbarung“ aufgenommen hatten.

Wenn das Verbot, unmittelbar nach Beendigung der Subunternehmertätigkeit mit dem vom Generalunternehmer geworbenen Kunden und hinsichtlich desselben Objektes einen eigenen Vertrag abzuschließen, nur eine selbstverständliche Nebenpflicht der Vereinbarungen zur Subunternehmertätigkeit darstellt (so ausdrücklich BGH, a. a. O., juris Rn. 18, Subunternehmervertrag; a. a. O., juris Rn. 21 f, Wettbewerbsverbot für GmbH-Alleingesellschafter), dann ist dieses Verbot auch ohne ausdrückliche Regelung im Subunternehmervertrag als vertragliche Nebenpflicht verankert (dahingehend auch BGH, a. a. O., juris Rn. 21 f, Wettbewerbsverbot für GmbH-Alleingesellschafter).

4. Allerdings besteht ein solches Verbot nur in angemessenen zeitlichen, räumlichen und gegenständlichen Grenzen (vgl. BGH, a. a. O., juris Rn. 18, Subunternehmervertrag; vgl. auch BGH, a. a. O., juris Rn. 25, Wettbewerbsverbot für GmbH-Alleingesellschafter). Vorliegend ist daher das von der Antragstellerin beantragte Verbot in dem vom Senat ausgesprochenen Umfang zu begrenzen und die sofortige Beschwerde hinsichtlich des weitergehenden Unterlassungsantrages zurückzuweisen.

a) Insoweit ist das Verbot zum einen zeitlich auf ein Jahr zu beschränken. Für Maklerleistungen im Immobilienbereich kann davon ausgegangen werden, dass die von Verkaufsinteressenten angebotenen Objekte regelmäßig in einem solchen Zeitraum vermittelt werden können oder ansonsten das Verkaufsinteresse verloren geht oder der Verkaufsinteressent andere Makler in Anspruch nehmen möchte. Ob vertraglich ein längerer Zeitraum eines Kundenschlutzes vereinbart werden könnte (vgl. BGH, a. a. O., juris Rn. 22, Wettbewerbsverbot für GmbH-Alleingesellschafter), kann hier mangels einer dahingehenden ausdrücklichen Regelung dahingestellt bleiben.

b) Zum anderen ist das Verbot dahin einzuschränken, dass der Antragsgegner das Objekt (das konkrete Verkaufsinteresse) nicht nur erstmalig im Rahmen seiner Provisionstätigkeit bei der Antragstellerin kennen gelernt haben muss, sondern dass ihm das so bekannt gewordene Objekt auch zur Vermittlung im Rahmen seiner Provisionstätigkeit von der Antragstellerin übertragen worden ist. Denn hinsichtlich der ihm nur gelegentlich

im Rahmen seiner Tätigkeit für die Antragstellerin bekannt gewordenen Objekte fehlt es an der für einen Kundenschutz konstituierenden Vereinbarung und Durchführung einer Arbeitsteilung (zwischen zwei selbstständigen Unternehmen, Generalunternehmer und Subunternehmer; vgl. auch BGH, a. a. O., juris Rn. 25, Wettbewerbsverbot für GmbH-Alleingesellschafter).

II. Ein weitergehendes Verbot einer Konkurrenz­­tätigkeit des Antragsgegners kann vorliegend mit Erfolg weder auf die Geheimhaltungsvereinbarung in Ziff. 7 der „Provisionsvereinbarung“, § 4 Nr. 11 UWG i. V. m. § 90 HGB in direkter oder analoger Anwendung, § 4 Nr. 11 UWG i. V. m. § 17 Abs. 1 oder Abs. 2 UWG noch auf § 4 Nr. 10 UWG gestützt werden.

1. Die Geheimhaltungsvereinbarung in Ziff. 7 der „Provisionsvereinbarung“ ist beschränkt auf ein Verbot der Weitergabe von Informationen.

a) Die Verschwiegenheitspflicht eines (Vertriebs-) Mitarbeiters beschränkt sich auf geheimhaltungsbedürftige Informationen. Diese darf der Mitarbeiter – auch arbeitsrechtlich – nicht an Dritte veräußern und auf diese Weise für sich verwerten. Dagegen folgt aus einer Verschwiegenheitspflicht noch kein weitergehendes Verbot, Kunden seines ehemaligen Arbeitgebers selbst zu umwerben (BAGE, NJW 1988, 1686, juris Rn. 27). Daran anknüpfend ist die vertragliche Geheimhaltungsvereinbarung dahin zu verstehen, dass nur die Weitergabe der Informationen an Dritte untersagt sein soll, nicht aber die Verwertung der Informationen durch den Antragsgegner selbst bzw. in dessen eigener beruflicher oder unternehmerischer Tätigkeit. Dafür spricht auch, dass die Parteien in Ziff. 7 der „Provisionsvereinbarung“ keine Wettbewerbsabrede gesehen und insoweit auch keine Karenzentschädigung vereinbart haben.

Vorliegend hat der Antragsgegner Informationen betreffend Verkaufsinteressenten nur in eigener unternehmerischer Tätigkeit verwertet bzw. zu verwerten versucht. Zwar ist er hierbei nicht als Einzelunternehmer, sondern als Mitgesellschafter und Prokurist einer in Gründung befindlichen juristischen Person aktiv geworden. Auf diese formaljuristische Unterscheidung kommt es vorliegend aber nicht an. Die Geheimhaltungsinteressen der Antragstellerin werden nicht dadurch stärker beeinträchtigt, dass der Antragsgegner nicht als Einzelkaufmann, sondern über eine von ihm geführte juristische Person die Informationen verwertet. Die Mitinhaberschaft des weiteren Gesellschafters hat insoweit keine wesentliche Bedeutung. Zum einen wird der Antragsgegner in der Gesellschaft maßgeblich selbst persönlich tätig. Zum anderen war auch der weitere Gesellschafter ein ehemaliger Mitgesellschafter (sogar der Geschäftsführer) der Antragstellerin. Insoweit kann nicht davon ausgegangen werden, dass selbst in Bezug auf diesen Mitgesellschafter einer außen stehenden dritten Person erstmalig geheimhaltungsbedürftige Informationen der Antragstellerin mitgeteilt wurden.

b) Darüber hinaus hat der BGH vertraglichen Geheimhaltungsvereinbarungen selbständiger Vertriebsmitarbeiter keine weitergehenden rechtlichen Wirkungen und keine weitergehende rechtliche Wirksamkeit beigemessen als in der gesetzlichen Regelung des § 90 HGB vorgesehen (BGH, NJW 1993, 279, juris Rn. 17 ff <vorliegend ist die streitgegenständliche Geheimhaltungsvereinbarung von der Antragstellerin auch in „Provisionsvereinbarungen“ mit anderen Mitarbeitern verwendet worden>; GRUR 1999, 934, juris Rn. 22, Ziffer 25 f/28 ff; vgl. auch BGH, GRUR 2002, 91, juris Rn. 64 – Spritzgießwerkzeuge). § 90 HGB stellt das Verwertungsverbot von Geschäfts- und Betriebsgeheimnissen unter den Vorbehalt, „soweit dies nach den gesamten Umständen der Berufsauffassung eines redlichen Kaufmanns widersprechen würde“. Ein Widerspruch zur Berufsauffassung eines ordentlichen Kaufmanns fehlt aber insbesondere dann, wenn Informationen aus dem Gedächtnis verwertet werden (BGH, GRUR 2009, 603, TZ. 15 f m. w. N. – Versicherungsuntervertreter). Vorliegend ist hinsichtlich zweier in

Rede stehender Verkaufsinteressenten nicht ersichtlich, dass diese Informationen nicht im Gedächtnis des Antragsgegners geblieben sein könnten.

c) Im Übrigen wäre eine über § 90 HGB hinausgehende Geheimhaltungsvereinbarung rechtlich als Wettbewerbsabrede aufzufassen (vgl. BGH, a. a. O., juris Rn. 64, Spritzgießwerkzeuge; BAG, NJW 1988, 1686, juris Rn. 21 f; ZIP 1999, 295, juris Rn. 54), bei der eine Karenzentschädigung nicht wirksam abbedungen werden kann, § 90a Abs. 1 Satz 3, Abs. 4 HGB. Fehlt – wie vorliegend – die Vereinbarung einer Karenzentschädigung, so ist die Wettbewerbsabrede (insbesondere zum Schutz desjenigen Mitarbeiters, der sich an das Wettbewerbsverbot hält) zwar nicht nichtig (vgl. BAG, NJW 1964, 1641, juris Rn. 27; OLG Nürnberg, BB 1960, 1261; OLG Düsseldorf, BB 1962, 731; OLG Karlsruhe, VersR 1973, 857; Baumbach/Hopt, HGB, 33. Auflage, § 90a Rn. 18, 32). Die Berufung des Unternehmers auf die Wettbewerbsabrede kann aber eine unzulässige Rechtsausübung gemäß § 242 BGB darstellen, wenn der Unternehmer für die Wettbewerbsenthaltung überhaupt nichts zahlen will, obwohl er angemessen zahlen muss (BAG, NJW 1964, 1641, juris Rn. 30). Dies liegt hier angesichts der fehlenden Vereinbarung irgendeiner Karenzentschädigung nahe, zumal damit der Spekulation durch den Unternehmer Vorschub geleistet wird, der ehemalige Vertriebsmitarbeiter werde sich an das Wettbewerbsverbot halten, ohne den Anspruch auf eine Karenzentschädigung zu erkennen und zu erheben. Jedenfalls muss der Unternehmer bei einer fehlenden Bezifferung der Karenzentschädigung spätestens nach der Kündigung und vor oder bei Beendigung der Tätigkeit dem Vertriebsmitarbeiter seine Zahlungsbereitschaft bezüglich der Entschädigung für die Unterlassung des Wettbewerbs mitteilen (OLG Karlsruhe, a. a. O.). Dazu ist vorliegend nichts ersichtlich.

b) Aus § 4 Nr. 11 UWG i. V. m. § 90 HGB folgt – wie erörtert – wegen des fehlenden Widerspruchs zur Berufsauffassung eines ordentlichen Kaufmanns (im Fall einer Verwertung im Gedächtnis verbliebener Informationen) weder bei einer direkten noch analogen Anwendung des § 90 HGB ein weitergehender Unterlassungsanspruch der Antragstellerin.

c) Ebenso wenig kann insoweit § 4 Nr. 11 UWG in Verbindung mit § 17 UWG mit Erfolg herangezogen werden.

Hinsichtlich des Geheimhaltungsgebots aus § 17 Abs. 1 UWG folgt dies vorliegend schon daraus, dass diese Vorschrift nicht auf selbständig tätige Vertriebsmitarbeiter anwendbar ist (BGH, GRUR 2009, 603, TZ. 10 – Versicherungsuntervertreter).

Ein Verstoß gegen § 17 Abs. 2 UWG kommt deshalb nicht in Betracht, weil sich der Antragsgegner die streitgegenständlichen Informationen nicht „unbefugt“ verschafft hat. Insoweit gilt für eine im Gedächtnis verbliebene Information nichts anderes als bereits im Rahmen des § 90 HGB erörtert (BGH, a. a. O., TZ. Ziffer 15 f, Versicherungsuntervertreter).

d) Bei einer Verwertung im Gedächtnis verbliebener Informationen kann dann auch nicht von einer unlauteren gezielten Behinderung im Sinne des § 4 Nr. 10 UWG ausgegangen werden (BGH, NJW 1993, 1786, juris Rn. 18; Köhler, a. a. O., § 4 Rn. 10. 41).

Mitgeteilt von RiKG Dr. Pahl, Berlin

**§§ 5, 15 MarkenG; § 12 BGB
Wettbewerb; Markenrecht; Namensrecht;
Domain Flugplatz-Ortsname;
Unterscheidungskraft „Flugplatz Speyer“**

Der Bezeichnung „Flugplatz Speyer“ kommt von Haus aus keine Unterscheidungskraft zu. Sie ist daher weder als Unternehmenskennzeichen noch als Name schutzfähig.

(OLG Frankfurt/M., Urteil vom 3. 2. 2011 – 6 U 21/10)

Zum Sachverhalt: Die Parteien streiten unter unternehmenskennzeichen- und namensrechtlichen Gesichtspunkten um die

Berechtigung der Beklagten zur Nutzung der Domainadresse flugplatz-speyer.de. Außerdem haben die Klägerinnen Ersatz ihrer außergerichtlichen Rechtsverfolgungskosten in Höhe von jeweils 1780, 20 € geltend gemacht. Im Wege der Widerklage gegen die Klägerin zu 1) hat die Beklagte ihre eigenen außergerichtlichen Rechtsverfolgungskosten in gleicher Höhe verlangt.

Die Klägerin zu 1) ist die Betreibergesellschaft des Flugplatzes Speyer/Ludwigshafen in Speyer. Die Klägerin zu 2) ist Eigentümerin der Grundstücke, auf denen sich der Flugplatz Speyer/Ludwigshafen befindet. Die Beklagte ist seit 1997 Inhaberin der Domain flugplatz-speyer.de, die sie ihrem Vorstandsvorsitzenden V zur Nutzung überlassen hat. Herr V, ein Hobbyflieger, unterhält auf der Domain ein Informationsportal über den Flugplatz Speyer-Ludwigshafen. Außerdem finden sich auf dieser Seite Hinweise auf Unternehmen, die einen Bezug zu dem Flugplatz Speyer-Ludwigshafen haben. Diese „Anzeigen“ erscheinen dort unentgeltlich. In der Zeit zwischen dem Jahr 2000 und 2008 besaß die Klägerin zu 1) einen Serveraccount, der es ihr ermöglichte, selbst Inhalte auf der streitgegenständlichen Internetseite einzustellen. Für die Bereitstellung des Accounts erhielt die Beklagte von der Klägerin ein Entgelt.

Die Klägerinnen haben geltend gemacht, die Nutzung des Begriffs „Flugplatz-Speyer“ als Domainadresse verstoße gegen ihre Rechte an ihren Unternehmenskennzeichen sowie ihren Namensrechten.

Das Landgericht Frankfurt/M. hat die Klage mit der Begründung abgewiesen, die Ansprüche seien jedenfalls gemäß § 242 BGB verwirkt. Die Beklagte habe aus dem Verhalten der Klägerinnen während der vertraglichen Beziehungen über den Serveraccount auf eine Billigung der Registrierung der Domain auf ihren Namen schließen dürfen. Der Widerklage hat das Landgericht stattgegeben.

Dagegen wenden sich die Beklagten mit ihrer Berufung. Die Klägerinnen beantragen u. a., gegenüber der DENIC eG die Löschung der Domain „flugplatz-speyer.de“ zu erklären.

Aus den Gründen: II. Die zulässige Berufung bleibt ohne Erfolg.

Dem steht in Bezug auf die Klägerin zu 2) nicht entgegen, dass die Klägerinnen erst mit Schriftsatz vom 17. August 2009 erklärt haben, die Klägerin zu 2) trete der Klägerin zu 1) als im Wege der Nebenintervention bei und stelle ebenfalls den Antrag auf Erklärung des Verzehrs auf die Domain sowie auf Erstattung ihrer eigenen außergerichtlichen Kosten. Denn darin liegt – wie das Landgericht zutreffend festgestellt hat – eine zulässige Klageerweiterung. Aus der Bezeichnung „Klägerin zu 2)“ sowie der Stellung eines eigenen Klageantrags geht hervor, dass die Klägerin zu 2) den Rechtsstreit der Klägerin zu 1) nicht lediglich unterstützen will. Darüber hinaus ist die Klageerweiterung auch sachdienlich im Sinne von § 263 ZPO, weil weder neuer Streitstoff in das Verfahren eingeführt wurde, noch eine Verzögerung des Rechtsstreits zu befürchten ist.

Den Klägerinnen stehen die geltend gemachten Ansprüche jedoch nicht zu. Dabei kann dahin stehen, ob die Voraussetzungen für die Verwirkung ihrer Ansprüche vorliegen. Denn durch die Registrierung und Nutzung der Domain „flugplatz-speyer.de“ hat die Beklagte die Klägerinnen bereits nicht in ihren Rechten verletzt. Ein Anspruch auf Einwilligung in die Löschung der Domain steht ihnen weder aus § 15 Abs. 2 und 4 MarkenG wegen der Verletzung ihrer jeweiligen Unternehmenskennzeichen, noch wegen der Verletzung ihres Namensrechts aus § 12 BGB zu.

Ansprüche aus der Verletzung ihres jeweiligen Unternehmenskennzeichenrechts könnten den Klägerinnen – ungeachtet der weiteren Voraussetzungen eines solchen Anspruchs – nur zustehen, wenn dem Begriff „Flugplatz-Speyer“, der in ihren geschäftlichen Bezeichnungen „X Flugplatz-Speyer/Ludwigs-

hafen GmbH“ und „Y Flugplatz Speyer ... GmbH“ jeweils als Bestandteil enthalten ist, eigenständiger Schutz als Firmenschlagwort zukäme.

Voraussetzung für den kennzeichenrechtlichen Schutz eines Firmenschlagworts ist, dass es sich um einen hinreichend unterscheidungskräftigen Bestandteil der Firma handelt, der seiner Art nach und im Vergleich zu den übrigen Firmenbestandteilen geeignet erscheint, sich im Verkehr als schlagwortartiger Hinweis auf das Unternehmen durchzusetzen, wobei es auf eine tatsächliche Benutzung des Bestandteils in Alleinstellung ebenso wenig ankommt wie auf eine Verkehrsgeltung (BGH, Urt. v. 18. Mai 2006 – GRUR 2007, 65 Tz. 13 – Impuls [= GuT 2006, 384 KL]; Ströbele/Hacker, MarkenG, 8. Aufl., § 5 Rd 23).

Diese Voraussetzungen sind nach der Überzeugung des Senats nicht erfüllt.

Dem Begriff „Flugplatz Speyer“ kommt von Haus aus keine Unterscheidungskraft zu. Denn er bezeichnet die Örtlichkeit oder die Einrichtung des Flugplatzes Speyer/Ludwigshafen in Speyer und wird daher nicht in erster Linie als Hinweis auf die Betreibergesellschaft oder eine Grundstücksverwaltungsgesellschaft verstanden. Für den Verkehr, das heißt die (potenziellen) Nutzer der Einrichtung Flugplatz Speyer ist in der Regel nicht von Bedeutung, welche Institution hinter deren Betrieb steht. Sie werden daher die Bezeichnung der Örtlichkeit in der Regel nicht mit juristischen Personen der Betreibergesellschaft oder der Grundstückseigentümerin verbinden. Im Übrigen führen beide Klägerinnen mit den Abkürzungen X und Y unterscheidungskräftige Abkürzungen in ihren Firmen, die wesentlich eher als Firmenschlagworte taugen als der beschreibende – und im Übrigen eine Differenzierung zwischen den beiden Klägerinnen nicht zulassende – Begriff „Flugplatz Speyer“.

Auch eine Verkehrsgeltung der Bezeichnung „Flugplatz-Speyer“, die den Schutz der Unternehmenskennzeichnung auch dann begründen könnten, wenn es vom Verkehr nicht als Name eines Unternehmens aufgefasst wird (vgl.: Ingerl/Rohnke, MarkenG, 3. Aufl., § 5 Rd 46) besteht nicht; sie wird insbesondere nicht durch die von den Klägerinnen vorgelegten Google-Suchergebnisse belegt. Denn die Anzeige der Unternehmen der Klägerinnen bei Eingabe des Suchworts „Flugplatz Speyer“ erfolgt allein deshalb, weil dieser Begriff Bestandteil der Firmenbezeichnungen der Klägerinnen ist. Daraus kann aber nicht darauf geschlossen werden, dass dieser Begriff im Verkehr auch als Hinweis auf eines der Unternehmen der Klägerinnen im Sinne eines Firmenschlagwortes aufgefasst werden könnte.

Aus letztlich denselben Gründen steht den Klägerinnen auch kein Anspruch aus § 12 BGB wegen der Verletzung ihrer Namensrechte zu. Denn der Anspruch aus § 12 BGB setzt voraus, dass durch den Gebrauch des gleichen Namens die Gefahr einer Zuordnungsverwirrung entsteht (BGH, Urt. v. 2. 12. 2004, I ZR 92/02, GRUR 2005, 357 juris-Tz 23 – Pro Fide Catholica; Palandt/Ellenberger, BGB, 70. Aufl., § 12 Rd 23; Ingerl/Rohnke, a. a. O. Nach § 15 Rd 14 f).

Eine solche tritt aus den oben dargelegten Gründen bei der Nutzung der nicht unterscheidungskräftigen Bezeichnung „Flugplatz Speyer“ nicht ein.

Da der Anspruch auf Einwilligung in die Löschung der Domain nicht besteht, können die Klägerinnen auch die Kosten für die außergerichtliche Verfolgung dieses Anspruchs nicht beanspruchen. Umgekehrt hat das Landgericht die Klägerin zu 1) zurecht verurteilt, der Beklagten diejenigen Kosten zu erstatten, die ihr vorgerichtlich für die Verteidigung gegen den unrechtmäßigen Erhebungsanspruch entstanden ist (§ 678 BGB; vgl. hierzu Köhler/Bornkamm, UWG, Rdz. 1. 71 zu § 12 UWG).

Die Voraussetzungen für die Zulassung der Revision liegen nicht vor.

Hinw. d. Red.: S. dazu Dingeldey GuT 2011, 328 (in diesem Heft).

Kurzfassungen / Leitsätze (KL)
Wettbewerb etc.

§ 5 UWG – Wettbewerb; Liefertermin-Angabe in der Internet-Werbung „Innerhalb 24 Stunden“

Die Angabe „Original Druckerpatronen innerhalb 24 Stunden“ in einer Adwords-Anzeige ist im Hinblick auf die zutreffenden näheren Informationen, auf die die Anzeige verweist, nicht irreführend, wenn die Einschränkungen – Lieferung am Folgetag nur bei Bestellung bis 16.45 Uhr, keine Auslieferung am Sonntag – sich in dem Rahmen bewegen, mit dem der durchschnittlich informierte, aufmerksame und verständige Verbraucher ohnehin rechnet.

(BGH, Urteil vom 12. 5. 2011 – I ZR 119/10)

§§ 4, 6 UWG; Art. 5 GG – Wettbewerb; vergleichende Werbung; pauschale Abwertung; Coaching-Newsletter

a) Vergleichende Werbung im Sinne von § 6 UWG setzt nicht nur voraus, dass ein Mitbewerber oder die von ihm angebotenen Produkte erkennbar gemacht werden; darüber hinaus muss sich aus der Werbung ergeben, dass sich unterschiedliche, aber hinreichend austauschbare Produkte des Werbenden und des Mitbewerbers gegenüberstehen.

b) Die pauschale Abwertung der Leistungen eines Mitbewerbers ist jedenfalls dann nach §§ 3, 4 Nr. 7 UWG unlauter, wenn die konkreten Umstände, auf die sich die abwertende Äußerung bezieht, nicht mitgeteilt werden.

(BGH, Urteil vom 19. 5. 2011 – I ZR 147/09)

§ 14 MarkenG; §§ 670, 677, 683 BGB – Markenverletzung; Abmahnung; Erfordernis einer Mitwirkung des Patentanwalts; Kosten des Patentanwalts II

Hat neben einem Rechtsanwalt auch ein Patentanwalt an der Abmahnung wegen einer Markenverletzung mitgewirkt, kann die Erstattung der durch die Mitwirkung des Patentanwalts entstandenen Kosten nach §§ 677, 683 Satz 1, § 670 BGB oder § 14 Abs. 6 Satz 1 MarkenG nur beansprucht werden, wenn der Anspruchsteller darlegt und nachweist, dass die Mitwirkung des Patentanwalts erforderlich war. Diese Voraussetzung ist regelmäßig nur dann erfüllt, wenn der Patentanwalt dabei Aufgaben übernommen hat, die – wie etwa Recherchen zum Registerstand oder zur Benutzungslage – zum typischen Arbeitsgebiet eines Patentanwalts gehören.

(BGH, Urteil vom 24. 2. 2011 – I ZR 181/09)

Hinw. d. Red.: S. dazu Dingeldey GuT 2011, 330 f (in diesem Heft).

Besteuerung

Steuern – Umschau August 2011

<i>RiFG i. R. Karl-Christian Callsen, Erfstadt-Liblar †</i>

Gehörsverletzung bei Verweigerung von Akteneinsicht durch das FG

Die Beschwerdeführer (Bf) kauften in 1999 ein bebautes Grundstück, woraufhin das FA eine Zurechnungs- und Wertfortschreibung auf den 1. 1. 2001 (Zweifamilienhaus und Wert von DM 54. 600.-) durchführte. Nach umfangreichen Umbauarbeiten nahm das FA eine nochmalige Wert- und Artfortschreibung auf den 1. 1. 2002 (EFH und Einheitswert € 85.130) vor. Nach erfolglosem Einspruch erhoben die Bf Klage zum FG mit dem Ziel, den EW herabzusetzen. Im Klageverfahren beehrten die Bf Akteneinsicht in die Steuerakten des FA. Daraufhin übersandte das FG Düsseldorf die Akten an das FA mit dem Hinweis, dass „gegen eine Akteneinsicht ab Bl. 14 der Einheitswertakte“ keine Bedenken bestünden. Das FA verweigerte daraufhin den Bf Einsicht in Bl. 1–13 der Einheitswertakte. Die Bf beantragten mehrfach erfolglos beim FG und beim FA Akteneinsicht in die vollständigen Einheitswertakte. Die Klage blieb insoweit beim FG erfolglos. Der BFH wies die Nichtzulassungsbeschwerde wegen Rügeverzichts insoweit als unbegründet zurück.

Die Verfassungsbeschwerde der Bf zum BVerfG (Beschluss vom 13. 4. 2010 – 1 BvR 3515/08 in NJW 2010, 954) hatte Erfolg. Es hob das Urteil des FG Düsseldorf und den Beschluss des BFH auf. Durch die Verweigerung der vollständigen Akteneinsicht hat das FG Art. 103 I GG verletzt. Durch das Recht auf Akteneinsicht im finanzgerichtlichen Verfahren nach § 78

FGO sollen die Beteiligten alle tatsächlichen Grundlagen, die das FG seiner Entscheidung zu Grunde legt, vorher kennen und zur Kenntnis nehmen dürfen.

Das Akteneinsichtsrecht ist im finanzgerichtlichen Verfahren von besonderer Bedeutung, weil die Stpfl. regelmäßig erst im Prozess Gelegenheit haben, die Steuerakten einzusehen. Denn im Verwaltungsverfahren beim FA besteht kein Anspruch auf Einsicht in die Steuerakten, dies ist vielmehr eine Ermessensentscheidung des FA. Das FG konnte wie hier die Akteneinsicht in Bl. 1–13 der EW-Akte nicht verweigern, weil es auf diese Aktenteile entscheidungserheblich nicht ankomme. Diese Würdigung können die Bf nicht überprüfen. Nur zur Wahrung des Steuergeheimnisses Dritter, des Datenschutzes oder des Schutzes von Voten und Urteilsentwürfen kann das Akteneinsichtsrecht eingeschränkt werden, was hier ersichtlich nicht gegeben war. Das Recht auf Akteneinsicht, das sich herleitet aus Art. 103 I GG, kann auch nicht durch überzogene Rügeanforderungen entwertet oder unangemessen eingeschränkt werden. Gemessen hieran durfte der BFH einen - auch nur konkludenten - Rügeverzicht bei den Bf nicht annehmen.

Dem FG und dem BFH lastet das BVerfG verfassungswidrige Entscheidungen an!!

Örtliche Aufwandsteuer zur Besteuerung sexueller Vergnügungen?

Angesichts leerer Kassen bei Städten und Gemeinden verwundert es nicht, dass dem Einfallsreichtum der Kämmerer im Hinblick auf das Steuererfindungsrecht (!) der Kommunen nahezu keine Grenzen gesetzt sind. So ist der Kämmerer einer Kommune in NRW – es war wohl die Stadt Köln – auf die Idee gekommen, eine sog. Sexsteuer mittels kommunaler Satzung neu zu erheben. Die Einzelheiten, welche Art sexueller Ver-

gnügungen und in welcher Weise besteuert werden sollte, ist der Veröffentlichung der entsprechenden Fundstelle für die Rechtsprechung dazu nicht zu entnehmen.

Jedenfalls hat das BVerwG mit Beschluss vom 28.4.2010 (BFH/NV 2010, 1775; Vorinstanz Urteil des OVG für das Land NRW vom 18.6.2009) entschieden, dass das Gesetzgebungsrecht für die Vergnügungssteuer als örtliche Aufwandsteuer nach Art. 105 Abs. 2 a GG den Ländern zugewiesen ist. Daher haben die Gemeinden im Bereich der örtlichen Verbrauch- und Aufwandsteuern ein Steuererfindungsrecht nur insoweit, als es ihnen vom jeweiligen Land durch gesetzliche Ermächtigung verliehen wurde. Das schließt einen auf Art. 28 Abs. 2 GG gestützten Anspruch der Gemeinden gegenüber den Ländern auf uneingeschränkte Übertragung der Gesetzgebungskompetenz über die örtlichen Verbrauch- und Aufwandsteuern und damit die Einführung der Besteuerung von sexuellen Vergnügungen mittels kommunaler Setzung aus.

Der betroffene Kämmerer wird sicherlich jeden erdenklichen politischen Druck auf sein jeweiliges Land ausüben, damit dieses seiner Stadt die entsprechende gesetzliche Ermächtigung verleiht. Soll und kann man danach die Steuerpflichtigen dieser Stadt bedauern!?

Elektroroller-Schaden von 1,8 Cent: Berechtigte Kündigung?

Ein Computerfachmann hatte im Betrieb seinen Elektroroller aufgeladen und dadurch einen Schaden von 1,8 Cent für das Unternehmen verursacht. Er war 19 Jahre bei dem Unternehmen beschäftigt. Im Betrieb wurden auch andere Geräte wie Handies und elektronische Bilderrahmen aufgeladen, ohne dass der Arbeitgeber eingriff. Das LAG Hamm erklärte mit Urteil vom 2.9.2010 (BB 2010, 2300) die Kündigung des Computerfachmanns für unrechtmäßig. Angesichts des geringen Schadens, der jahrzehntelangen Betriebszugehörigkeit und des Umstands, dass der Arbeitgeber bei Aufladungen anderer Mitar-

beiter im Betrieb nicht eingegriffen hat, hätte durch eine Abmahnung das verlorengegangene Vertrauen wieder hergestellt werden können.

Ermäßigter Umsatzsteuersatz für Beherbergung auch für Schlafwagen?

Die Reduzierung des Umsatzsteuersatzes auf 7% für Beherbergungsleistungen aus dem Wachstumsbeschleunigungsgesetz hat den Bundestagsabgeordneten Dr. Hofreiter (Bündnis 90/Grünen) zur Frage an die Bundesregierung veranlasst, ob diese Reduzierung auch für Übernachtungen in Schlaf- oder Liegewagen gilt und falls nein, wie die Bundesregierung die Benachteiligung des Nachtzugs durch eine unterschiedliche Umsatzbesteuerung begründe.

Die Antwort des Parlamentarischen Staatssekretärs am 7.6.2010 (UR 2010, 689): Mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wirtschaftswachstums vom 22.11.2009 wurde § 12 Abs. 2 UStG um eine neue Nr. 11 ergänzt, wonach Umsätze aus der Vermietung von Wohn- und Schlafräumen, die ein Unternehmer zur kurzfristigen Beherbergung von Fremden bereithält, sowie kurzfristige Vermietungen von Campingplätzen dem ermäßigten Umsatzsteuersatz von 7% unterliegen. Begünstigt sind demnach Leistungen, die in der Aufnahme von Personen zur Gewährung von Unterkunft bestehen. Bei der Nutzung von Schlaf- und Liegewagen in Nachtzügen handelt es sich nicht um die Gewährung einer Unterkunft, sondern allein um eine Beförderungsleistung, bei der das Beherbergungselement eine untergeordnete, die Leistung nicht prägende Rolle spielt. Die Inanspruchnahme der Steuerermäßigung kommt daher nicht in Betracht. Eine Benachteiligung ist nicht gegeben, da es sich um unterschiedliche Leistungen handelt, die einer unterschiedlichen umsatzsteuerlichen Beurteilung unterliegen.

Das ist eine der vielen Zweifelsfragen, die sich aus der von der FDP initiierten Steuerermäßigung ergaben.

Magazin

Politik und Recht

Bund Heimat und Umwelt in Deutschland (BHU) Bilder unserer Landschaft spielend kennenlernen Buch mit Memospiel „Landschaft und Kulturlandschaft“ neu erschienen

Auf unterhaltsame Weise können Kinder und Erwachsene die landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaften mit einem Set aus Buch und Memospiel kennenlernen. Herausgeber dieser neu erschienenen Publikation ist der Bund Heimat und Umwelt (BHU), Bundesverband der Heimat- und Bürgervereine in Deutschland.

Das Memospiel besteht aus 54 Kartenpaaren und eignet sich für 2–8 Spieler ab 8 Jahren. In dem dazugehörigen Buch wird dargestellt, warum jede Landschaft eigene, regionaltypische Merkmale besitzt und wie diese, vor allem auch durch die Auswirkungen der Landwirtschaft, zustande kamen. Außerdem liefert es anschauliche Hintergrundinformationen zu allen Kartenmotiven.

Die Bildkarten stellen Aufnahmen von verschiedenen Regionen in ganz Deutschland dar und laden dazu ein, einen Eindruck über die Vielfältigkeit und Besonderheiten von Kulturlandschaften zu gewinnen.

Durch die jahrhundertealte Tradition der Landwirtschaft wurde und wird die Natur maßgeblich verändert und geprägt, somit ist sie gleichermaßen Natur- und Kulturerbe und daher ein schützenswertes Gut. Der BHU hat sich zum Ziel gemacht, durch Bewusstseinsbildung zur Erhaltung der regionalen Besonderheiten von Kulturlandschaften beizutragen.

Das Projekt wurde finanziell gefördert von dem Beauftragten der Bundesregierung für Kultur und Medien aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages sowie durch die Landwirtschaftliche Rentenbank.

Die Publikation samt Memospiel kann über den BHU gegen Spende bezogen werden.

Bund Heimat und Umwelt in Deutschland (BHU), Bundesverband für Natur- und Denkmalschutz, Landschafts- und Brauchtumspflege e. V., Adenauerallee 68, 53113 Bonn, Telefon +49 228 224091, Fax +49 228 215503, Internet: www.bhu.de, E-Mail: bhu@bhu.de.

Bund Heimat und Umwelt in Deutschland (BHU) Kulturdenkmal des Jahres 2011 – Historische Wasserbauten

Der Bund Heimat und Umwelt (BHU) möchte mit der Nominierung der „Historischen Wasserbauten“ als Kulturdenk-

mal des Jahres 2011 auf deren kulturelle Bedeutung hinweisen. Er ruft dazu auf, die historischen Wasserbauten verstärkt wahrzunehmen und sich für ihren Erhalt einzusetzen.

Wasser bildet von Anbeginn der Menschheit eine Grundvoraussetzung für die Versorgung und die Ernährung der Menschen. Daraus resultiert die gegenseitige Beeinflussung von Gewässern und Menschen, die zahlreiche Landschaften mit Wasserbauten prägte und sie heute zu sensiblen Archiven vergangener Epochen werden lässt. Die historischen Wasserbauten präsentieren sich heute in einem breiten Spektrum, vom reinen Versorgungszweck über Transport und Energieerzeugung bis hin zur ästhetischen Landschaftsaufwertung.

Im Zuge der heutigen Landschaftsveränderungen gehen eine Vielzahl von Kulturlandschaftselementen und damit Zeugen unserer Kulturgeschichte verloren. Hierzu zählen Schleusen, Mühlgräben, Wassertürme, Kanäle und Wasserkunst. Aktuell werden die Auswirkungen der Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie diskutiert. Hierbei gilt es, bei der Planung von Maßnahmen neben den ökologischen Erfordernissen auch die historischen Anforderungen zu berücksichtigen, damit die Richtlinie nicht zum Verlust anschaulich erlebbarer Kulturgüter führt. Eine verstärkte Kommunikation zwischen Natur- und Denkmalschutz ist unverzichtbar, um Geschichte, Identität sowie Natur- und Freizeitwert der Regionen nachhaltig zu erhalten und zu entwickeln.

Bund Heimat und Umwelt in Deutschland (BHU), Bundesverband für Natur- und Denkmalschutz, Landschafts- und Brauchtumpflege e. V., Adenauerallee 68, 53113 Bonn, Telefon +49 228 224091, Fax +49 228 215503, Internet: www.bhu.de, E-Mail: bhu@bhu.de.

CDU/CSU-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 6. 7. 2011

Koalition novelliert Bundesvertriebenengesetz – Härtefallregelung für Spätaussiedler große Erleichterung Den aktuellen Anliegen der Spätaussiedler gerecht werden

Die christlich-liberale Koalition bringt morgen in 1. Lesung die neunte Novellierung des Bundesvertriebenengesetzes in den Deutschen Bundestag ein. Dazu erklärt der Vorsitzende der Gruppe der Vertriebenen, Aussiedler und deutschen Minderheiten der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Klaus Brähmig:

„Die Koalition bringt mit der Härtefallregelung beim Familiennachzug eine große Erleichterung für die wichtige Bevölkerungsgruppe der 2,3 Millionen Spätaussiedler auf den Weg.

Die Union hält mit ihrer Initiative an der Verantwortung für Deutsche aus Mitteleuropa und dem GUS-Raum fest. Die Botschaft ist klar: Das Tor für die deutschen Spätaussiedler bleibt offen. Die CDU/CSU-Bundestagsfraktion setzt sich außerdem für die vollständige Rehabilitierung dieser großen Schicksalsgruppe weiter ein.

Das Bundesvertriebenengesetz wird zum neunten Mal novelliert, um den aktuellen Anliegen der Spätaussiedler gerecht zu werden. Besonderer Dank geht an die FDP, dass es hier über die Vereinbarungen des Koalitionsvertrages hinaus zu einer Verständigung gekommen ist.“

Hintergrund: Mit dem Gesetz wird eine Härtefallregelung im Bundesvertriebenengesetz geschaffen, um dauerhafte Familientrennungen zu vermeiden. Künftig ist es im Härtefall möglich, den Ehegatten oder Abkömmling in den Aufnahmebescheid eines Spätaussiedlers nachträglich einzubeziehen. Dies gilt in Fällen, in denen der Spätaussiedler bereits in Deutsch-

land seinen ständigen Aufenthalt hat und der bisher im Aussiedlungsgebiet verbliebene Ehegatte oder Abkömmling die sonstigen Aufnahmevoraussetzungen nach dem Bundesvertriebenrecht erfüllt.

Justiz nimmt Eltern das Kind ITALIEN: Gericht hält Ehepaar für zu alt

ROM (APA). Ein Jugendgericht im italienischen Turin hat ein 16 Monate altes Mädchen zur Adoption freigegeben, weil es die Eltern für zu alt hält. Wie die Presse gestern berichtete, warfen die Richter dem 70 Jahre alten Angestellten Luigi De Ambrosis und seiner 57-jährigen Frau Gabriella Narzissmus vor. Sie hätten sich niemals Gedanken darüber gemacht, dass ihre mit Hilfe von künstlicher Befruchtung gezeugte Tochter bereits in jungen Jahren Waise sein und davor noch gezwungen sein könnte, sich um ihre alten Eltern zu kümmern, kritisierten die vier Richter. Sie beschuldigten die Eltern, die enormen Möglichkeiten der Gen-Medizin missbraucht zu haben.

Die Anwälte des Paares wollen gegen das Urteil Berufung einlegen. Die Eltern verteidigten sich vor Gericht, ihre Tochter sei eine „Frucht der Liebe“ und das wahre Opfer des Richterscheids. Sie hatten 1990 geheiratet, damals war die Bibliothekarin 36 Jahre alt. Jahrelang versuchten sie vergeblich, auf natürlichem Weg schwanger zu werden, zwei Adoptionsanträge in den Jahren 1999 und 2003 wurden abgelehnt. So entschloss sich das Paar zur künstlichen Befruchtung mit Hilfe eines Samen-spenders im Ausland.

Paar droht noch ein Prozess

Im Mai 2010 kam das in den Medien „Viola“ genannte Mädchen in Turin auf die Welt. Schon einen Monat später wurde es von dem Jugendgericht in eine Pflegefamilie gegeben, nachdem Nachbarn die Eltern angezeigt hatten, weil sie das Baby eine halbe Stunde lang allein im Auto gelassen hatten. Ihnen droht deshalb ein weiterer Prozess wegen „Vernachlässigung einer Minderjährigen“. Die Entscheidung des Gerichts löste eine scharfe Debatte aus.

Quelle: Dolomiten (Bozen) vom 17./18. 9. 2011, S. 6.

BGH, Beschluss vom 22. Juni 2011 – 2 ARs 170/11

Bußgeldsache wegen Verstoßes gegen das niedersächsische Schulgesetz

1 Gründe: Der Generalbundesanwalt hat in seiner Zuschrift vom 14. Juni 2011 ausgeführt:

„Das Amtsgericht Oldenburg hat dem am 15. September 1994 geborenen Betroffenen auf Antrag der Verwaltungsbehörde am 21. April 2010 wegen des Verstoßes gegen das niedersächsische Schulgesetz gemäß § 98 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 OWiG anstelle einer rechtskräftig festgestellten Geldbuße eine Arbeitsauflage von 20 Stunden gemeinnützige Arbeit auferlegt. Nach Erlass des Beschlusses, Androhung der Verhängung eines Jugendarrests und einer Teilableistung von 10 Stunden gemeinnütziger Arbeit ist der Betroffene nach Berlin umgezogen. Mit Beschluss vom 25. Februar 2011 hat das Amtsgericht Oldenburg das Verfahren aus wichtigem Grund gemäß § 46 Abs. 1 OWiG i.V.m. § 84 Abs. 2 JGG (...) nach Berlin abgegeben. Das zentral zuständige Amtsgericht Tiergarten (...) hat die Übernahme abgelehnt.

Zuständig für die nachträglichen Entscheidungen über die Auflage aus dem Beschluss des Amtsgerichts Oldenburg ist das Amtsgericht Tiergarten. Die Abgabe ist zweckmäßig, weil dem Jugendlichen vor Verhängung von Jugendarrest gemäß § 98 Abs. 2 Satz 3 OWiG Gelegenheit zur mündlichen Äußerung vor dem Richter zu geben ist. Den Betroffenen darauf zu verweisen, zu einer möglichen Anhörung von seinem Wohnort Berlin nach Oldenburg zu reisen, würde sein Recht auf mündliche Vorgesprache (...) unzumutbar erschweren. Im Übrigen wird der Jugendliche die noch nicht erbrachten Arbeitsstunden nach Wei-

**Unsere Anzeigenpreisliste
im Internet: www.prewest.de
oder gmailt: info@prewest.de**

sung des Jugendamts in Berlin an seinem jetzigen Wohnsitz zu erbringen haben, was ebenfalls eine Überwachung durch das Amtsgericht Tiergarten in Berlin zweckmäßig erscheinen lässt.“

2 Dem schließt sich der Senat an.

BVerfG-Pressemitteilung Nr. 74/2011 vom 23. 11. 2011

Erfolgreiche Verfassungsbeschwerde gegen die Anrechnung einer Einkommensteuererstattung auf Arbeitslosengeld II

Die Beschwerdeführerin wendet sich gegen die Anrechnung einer Einkommensteuererstattung auf das Arbeitslosengeld II. Ihre hiergegen erhobene Klage blieb vor den Sozialgerichten ohne Erfolg, weil eine nach Antragstellung auf Grundsicherung zugeflossene Einkommensteuererstattung nicht Vermögen, sondern Einkommen darstelle und daher bedarfsmindernd zu berücksichtigen sei. Die Beschwerdeführerin sieht sich durch die angefochtenen Entscheidungen des Grundsicherungsträgers und der Fachgerichte in ihrem Grundrecht auf Eigentum verletzt, da diese nach ihrer Ansicht zu einer Rückzahlung der Einkommensteuererstattung führten.

Die 3. Kammer des Ersten Senats des Bundesverfassungsgerichts hat die Verfassungsbeschwerde nicht zur Entscheidung angenommen, weil die Voraussetzungen hierfür nicht vorliegen (Beschluss vom 8. 11. 2011 – 1 BvR 2007/11). Insbesondere wird die Beschwerdeführerin durch die Anrechnung der Einkommensteuererstattung auf eine steuerfinanzierte Sozialleistung nicht in ihrem Grundrecht auf Eigentum aus Art. 14 Abs. 1 GG verletzt.

Ein Eingriff in den Schutzbereich des Eigentums liegt nicht vor. Die Anrechnung vermindert nicht den als Eigentum geschützten Steuererstattungsanspruch der Beschwerdeführerin, sondern führt zu einer Verringerung ihres Sozialleistungsanspruchs. Sozialrechtliche Ansprüche genießen jedoch nur dann grundrechtlichen Eigentumsschutz, wenn es sich um vermögenswerte Rechtspositionen handelt, die nach Art eines Ausschließlichkeitsrechts privatnützig zugeordnet sind, auf nicht unerheblichen Eigenleistungen beruhen und der Existenzsicherung dienen. Deshalb sind steuerfinanzierte Fürsorgerleistungen wie die Grundsicherung nicht als Eigentum geschützt.

BVerfG-Pressemitteilung Nr. 76/2011 vom 24. 11. 2011

Erfolgreiche Verfassungsbeschwerde gegen die Ausgestaltung des Elterngelds als Einkommensersatzleistung

Das Elterngeld ist gesetzlich als Einkommensersatz ausgestaltet. Es wird in Höhe von 67% des in den zwölf Monaten vor dem Monat der Geburt des Kindes durchschnittlich erzielten monatlichen Einkommens aus Erwerbstätigkeit bis zu einem Höchstbetrag von 1800 € monatlich für volle Monate gezahlt, in denen die berechtigte Person kein Erwerbseinkommen erzielt. Die Beschwerdeführerin widmet sich der Erziehung ihrer fünf Kinder, während ihr Ehemann erwerbstätig ist. Für ihr 2007 geborenes Kind wurde ihr Elterngeld lediglich in Höhe des Mindestbetrages in Höhe von 300 € gewährt. Ihre Klage auf Gewährung von Elterngeld in Höhe des Maximalbetrages von 1800 € blieb bis zum Bundessozialgericht erfolglos. Die Beschwerdeführerin sieht sich hierdurch in ihren Grundrechten auf Gleichheit sowie auf Schutz und Förderung von Ehe und Familie verletzt. Durch die Ausgestaltung des Elterngelds als Entgeltersatzleistung würden die Eltern, die vor der Geburt kein Erwerbseinkommen erwirtschaftet hätten, benachteiligt und Mehrkindfamilien, in denen realistisch nur ein Elternteil berufstätig sein könne, diskriminiert.

Die 2. Kammer des Ersten Senats des Bundesverfassungsgerichts hat die Verfassungsbeschwerde nicht zur Entscheidung angenommen, da die Annahmeveraussetzungen nicht vorliegen (Beschluss vom 9. 11. 2011 – 1 BvR 1853/11). Die Beschwerdeführerin ist insbesondere nicht in ihren Grundrechten verletzt.

Der Entscheidung liegen im Wesentlichen folgende Erwägungen zugrunde:

1. Die Gestaltung des Elterngelds als steuerfinanzierte Einkommensersatzleistung verstößt nicht gegen den allgemeinen Gleichheitssatz aus Art. 3 Abs. 1 GG. Die gesetzgeberische Entscheidung, bei der Bemessung des Elterngelds an das bisherige Erwerbseinkommen anzuknüpfen, beruht auf Sachgründen, die hinreichend gewichtig sind, um die damit einhergehende Ungleichbehandlung grundrechtlich zu rechtfertigen.

Mit dieser Regelung wollte der Gesetzgeber insbesondere darauf reagieren, dass Männer und Frauen sich immer später und seltener für Kinder entscheiden. Das Elterngeld soll die Entscheidung für eine Verbindung von Beruf und Familie gegenüber einem Verzicht auf Kinder begünstigen und will daher Einkommensunterschiede zwischen kinderlosen Paaren und Paaren mit Kindern abmildern. Dabei fördert das Elterngeld schwerpunktmäßig Erziehende mit kleinen und mittleren Einkommen, wie sie meist am Beginn der Berufstätigkeit erwirtschaftet werden. So erhalten Eltern mit geringeren Einkommen relativ eine höhere Kompensation des Erwerbsausfalls als Eltern mit hohem Einkommen, weil das Elterngeld auf 1800 € beschränkt ist. Es ist verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden, dass der Gesetzgeber bei jüngeren Berufstätigen spezifische Hindernisse für die Familiengründung ausmacht und darum gerade hier Anreize für die Familiengründung setzt, auch wenn er darauf verzichtet hat, einen sozialen Ausgleich vorzunehmen. Die mit der einkommensbezogenen Differenzierung der Höhe des Elterngelds einhergehende Ungleichbehandlung ist angesichts der gesetzlichen Zielsetzung verfassungsrechtlich hinzunehmen, zumal die Regelung auch Eltern ohne vorgeburtliches Einkommen nicht gänzlich ohne Förderung lässt.

Zudem ist die Gestaltung des Elterngelds als Einkommensersatz im Hinblick auf den aus Art. 3 Abs. 2 GG folgenden verfassungsrechtlichen Auftrag des Gesetzgebers gerechtfertigt, die Gleichberechtigung der Geschlechter in der gesellschaftlichen Wirklichkeit durchzusetzen und überkommene Rollenverteilungen zu überwinden. Nicht nur mit der Einführung der sogenannten Vätermoate (vgl. Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 19. August 2011 – 1 BvL 15/11 –, Pressemitteilung Nr. 59/2011 vom 14. September 2011), sondern auch mit der Gestaltung des Elterngelds als Einkommensersatz soll die partnerschaftliche Teilhabe beider Eltern an Erziehungs- und Betreuungsaufgaben gestärkt werden. Die Annahme des Gesetzgebers, dadurch könnten auch Väter zur Wahrnehmung von Erziehungsverantwortung ermutigt werden, ist verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes ist die Zahl der Väter, die Elternzeit und Elterngeld in Anspruch nehmen, seit der Einführung des Elterngelds bis 2009 von 15,4% auf 23,9% gestiegen.

2. Die Beschwerdeführerin wird auch nicht in ihrem Grundrecht auf Förderung der Familie aus Art. 6 Abs. 1 und Abs. 2 GG verletzt, da die gesetzgeberische Entscheidung, das Elterngeld nach dem bisherigen Erwerbseinkommen zu bemessen, von legitimen Zwecken getragen wird und der Gesetzgeber den ihm im Rahmen der Familienförderung zukommenden weiten Gestaltungsspielraum nicht überschritten hat.

BGH-Pressemitteilung Nr. 170/2011 vom 26. 10. 2011

Zum Erbrecht nichtehelicher Kinder

Der für das Erbrecht zuständige IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat heute entschieden, dass der in Art. 12 § 10 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes über die rechtliche Stellung der nichtehelichen Kinder vom 19. August 1969 (NEhelG a.F.) festgeschriebene Ausschluss vor dem 1. Juli 1949 geborener nichtehelicher Kinder vom Nachlass des Vaters für vor dem 29. Mai 2009 eingetretene Erbfälle weiterhin Bestand hat.

Der im Jahr 1940 nichtehelich geborene Kläger hat im Wege der Stufenklage Pflichtteils- und Pflichtteilsergänzungsansprüche aus dem Erbfall nach seinem im Jahr 2006 verstorbenen

nen Vater geltend gemacht. Die Beklagte, eine eheliche Tochter des Erblassers, ist dessen durch Testament bestimmte Alleinerbin.

Bis zum 30. Juni 1970 galten ein nichteheliches Kind und sein Vater nicht als verwandt. Daher fand insofern eine gesetzliche Erbfolge nicht statt. Art. 12 § 10 Abs. 2 Satz 1 NEheLG a.F. hielt diesen Ausschluss zum Nachteil vor dem 1. Juli 1949 geborener nichtehelicher Kinder aufrecht. In einer Entscheidung vom 28. Mai 2009 (Beschwerde Nr. 3545/04, NJW-RR 2009, 1603 = FamRZ 2009, 1293) hat der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte jedoch festgestellt, dies könne das auch nichtehelichen Kindern zustehende Recht auf Achtung ihres Familienlebens aus Art. 8 Abs. 1 der Europäischen Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten (EMRK) beeinträchtigen und diskriminierend sein (Art. 14 EMRK). Mit Blick hierauf hat der deutsche Gesetzgeber im April 2011 die Stichtagsregelung in Art. 12 § 10 Abs. 2 NEheLG a.F. – rückwirkend – für ab dem 29. Mai 2009 eingetretene Erbfälle aufgehoben.

Die Vorinstanzen hatten die Klage abgewiesen. Dagegen richtete sich die Revision des Klägers. Diese hat der Bundesgerichtshof mit dem heutigen Urteil zurückgewiesen (Urteil vom 26.10.2011 – IV ZR 150/10).

Die Aufrechterhaltung der Regelung des Art. 12 § 10 Abs. 2 Satz 1 NEheLG a.F. für vor dem 29. Mai 2009 eingetretene Erbfälle verstößt weder gegen Art. 6 Abs. 5 GG i.V.m. Art. 3 Abs. 1 GG noch gegen Art. 14 Abs. 1 GG. Die begrenzte Rückwirkung der gesetzlichen Neuregelung und die damit weiterhin bestehende Benachteiligung vor dem 1. Juli 1949 geborener nichtehelicher Kinder ist durch sachliche Gründe gerechtfertigt und daher nicht zu beanstanden. Der deutsche Gesetzgeber durfte insbesondere dem grundgesetzlich geschützten Vertrauen von Erblassern und deren bisherigen Erben in die Beibehaltung von Art. 12 § 10 Abs. 2 Satz 1 NEheLG a.F. entscheidende Bedeutung beimessen. Erst mit der Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs für Menschenrechte, dass diese Regelung gegen Art. 8 Abs. 1, 14 EMRK verstoße, war ein solches Vertrauen in einen Ausschluss nichtehelicher Kinder eines männlichen Erblassers von dessen Erbe nicht mehr berechtigt.

Auch eine Berücksichtigung der genannten Garantien der Europäischen Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten selbst führt zu keiner anderen Beurteilung der Entscheidung des Gesetzgebers. Der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs für Menschenrechte lässt sich vielmehr entnehmen, dass der Gesetzgeber nicht verpflichtet war, die Rechtslage auch für die Zeit vor Verkündung der Entscheidung vom 28. Mai 2009 zu ändern.

Art. 12 § 10 Abs. 2 Satz 1 NEheLG a.F.

Für die erbrechtlichen Verhältnisse eines vor dem 1. Juli 1949 geborenen nichtehelichen Kindes und seiner Abkömmlinge zu dem Vater und dessen Verwandten bleiben die bisher geltenden Vorschriften auch dann maßgebend, wenn der Erblasser nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes stirbt.

Art. 6 Abs. 5 GG

Den unehelichen Kindern sind durch die Gesetzgebung die gleichen Bedingungen für ihre leibliche und seelische Entwicklung und ihre Stellung in der Gesellschaft zu schaffen wie den ehelichen Kindern.

Art. 8 Abs. 1 EMRK

Jede Person hat das Recht auf Achtung ihres Privat- und Familienlebens, ihrer Wohnung und ihrer Korrespondenz.

Art. 14 EMRK

Der Genuß der in dieser Konvention anerkannten Rechte und Freiheiten ist ohne Diskriminierung insbesondere wegen des Geschlechts, der Rasse, der Hautfarbe, der Sprache, der Religion, der politischen oder sonstigen Anschauung, der nationalen oder sozialen Herkunft, der Zugehörigkeit zu einer nationalen Minderheit, des Vermögens, der Geburt oder eines sonstigen Status zu gewährleisten.

BVerfG-Pressemitteilung Nr. 38/2011 vom 21. 6. 2011

Grundsaniierung des Bundesverfassungsgerichts – Temporärer Amtssitz

Die Stammliegenschaft des Bundesverfassungsgerichts, ein von dem Architekten Paul Baumgarten entworfenes und in der Zeit von 1965 bis 1969 errichtetes Gebäudeensemble, wird in den kommenden drei Jahren grundlegend saniert. Die Erhaltung und energetische Modernisierung der denkmalgeschützten Gebäudegruppe erfordern umfangreiche bauliche Maßnahmen, vor allem im Bereich des Wärmeschutzes und des Brandschutzes. Die Fassadenelemente der fünf Gebäudemodule werden komplett erneuert. Auf einer Fläche von insgesamt über 5.000 qm wird eine Wärmeschutzverglasung eingebaut, deren Gewicht auch einen Austausch der die Fassaden bildenden Holzkonstruktion bedingt. Zusätzlich bedarf es einer Erneuerung der gesamten Jalousieanlage sowie der Erweiterung der brunnenwasserspeisten Kühlanlage, um in den Büroräumen auch zur Sommerzeit angemessene Temperaturen zu gewährleisten. Dem winterlichen Wärmeschutz und damit der Energieeinsparung dienen die auch zur Gebäudeerhaltung erforderliche Kompletterneuerung sämtlicher Dächer und weitere Dämmmaßnahmen. Zur Energiegewinnung werden auf den beiden höchsten Gebäuden, dem Sitzungssaalgebäude und dem Richtergebäude, Photovoltaikanlagen errichtet. In diesen beiden Gebäuden muss ferner zur Wiederherstellung der Brandschutzsicherheit die Stahlkonstruktion zunächst freigelegt und sodann mit neuen Brandschutzbeschichtungen versehen werden. Zudem werden die Abwassergrundleitungen saniert und sowohl die Heizungs-, Sanitär-, Klima- und Lüftungstechnik als auch die Elektrotechnik teilerneuert. Das gesamte Gebäudeensemble wird mit der neuesten LED-Technologie ausgestattet.

Zur Gewährleistung eines reibungslosen Dienstbetriebes des Bundesverfassungsgerichts werden die 16 Bundesverfassungsrichtern und -richter, ihre wissenschaftlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie weiteres Funktionspersonal, insgesamt etwa 120 Personen, während der dreijährigen Bauphase einen temporären Amtssitz beziehen. Nach dem von der Staatlichen Hochbauverwaltung Baden-Württemberg, Abteilung Bundesbau, bereits im Jahre 2008 erarbeiteten Konzept wurden zur temporären Unterbringung des Bundesverfassungsgerichts drei der ehemaligen Stabsgebäude des Kommandos 1 der Luftwaffendivision der Bundeswehr, gelegen an der Rintheimer Querallee 11 in Karlsruhe, den funktionalen Anforderungen des Gerichts entsprechend umgestaltet. Zur Deckung des Raumbedarfs wurden nach Planung und unter Leitung des Staatlichen Hochbauamtes Baden-Baden über 130 Büro- und Besprechungsräume renoviert und hergerichtet. Die Gestaltung der öffentlichen Bereiche oblag dem Architekturbüro Lederer + Ragnarsdóttir + Oei, Stuttgart, nach dessen Planung das ehemalige Kinosaalgebäude in einen repräsentativen Sitzungssaal umgebaut wurde, der Platz für insgesamt 150 Personen bietet und mit einer großzügigen Empore für die Medienvertreter ausgestattet ist. Des Weiteren wurde durch einen modernen Anbau Raum für die Pforte und einen einladenden Foyerbereich geschaffen. Der Umzug wird am 21. Juli 2011 beginnen und mehrere Tage in Anspruch nehmen.

Die Verwaltung des Gerichts, der Großteil der Bibliothek sowie alle weiteren Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verbleiben dagegen am Stammsitz des Bundesverfassungsgerichts und werden dort in den Gebäudeteilen untergebracht, die nicht dem Baubetrieb ausgesetzt sind. Die Verbindung zwischen dem Stammsitz und dem temporären Amtssitz „Bundesverfassungsgericht Waldstadt“, insbesondere der Aktentransport, wird durch einen regelmäßig mehrmals täglich verkehrenden Shuttle-Bus sichergestellt.

BVerfG-Pressemitteilung Nr. 46/2011 vom 19. 7. 2011**Erreichbarkeit des Bundesverfassungsgerichts während und nach seinem Umzug**

Die Richterinnen und Richter des Bundesverfassungsgerichts sowie ein Großteil des Personals einschließlich der Pressestelle werden aufgrund der bevorstehenden Grundsanierung des Gebäudeensembles am Schloßbezirk für voraussichtlich drei Jahre im Dienstsitz „Waldstadt“ untergebracht sein (vgl. Pressemitteilung Nr. 38/2011 vom 21. Juni 2011 [GuT 2011, 340]). Der Umzug beginnt am 21. Juli 2011 und wird mehrere Tage in Anspruch nehmen.

1. Während der dreijährigen Bauphase werden mündliche Verhandlungen und Urteilsverkündungen ausschließlich am Dienstsitz „Waldstadt“ (Rintheimer Querallee 11, 76131 Karlsruhe) stattfinden. Wenngleich die Postanschrift des Bundesverfassungsgerichts (Schloßbezirk 3, 76131 Karlsruhe / Postfach 1771, 76006 Karlsruhe) gleich bleibt, können Schriftsätze persönlich nur am Dienstsitz „Waldstadt“ abgegeben werden. Die Telefon- und Telefaxverbindungen sowie die E-Mail-Anschriften bleiben unverändert.

2. Während der Umzugsphase gelten folgende Besonderheiten:

- Persönlich oder durch Boten können Schriftstücke bis einschließlich Freitag, 22. Juli 2011, an der Pforte des Dienstsitzes „Schloßbezirk“ abgegeben werden.
- Am Samstag, 23. Juli 2011, wird voraussichtlich umzugsbedingt keine persönliche Abgabe möglich sein. Ein Briefkasten steht selbstverständlich an beiden Dienstsitzen für den Einwurf von Schriftstücken und Postsendungen zur Verfügung.
- Ab Sonntag, 24. Juli 2011, können Schriftsätze persönlich nur noch an der Pforte am Dienstsitz „Waldstadt“ abgegeben werden.

BVerfG-Pressemitteilung Nr. 42/2011 vom 30. 6. 2011**Zur gerichtlichen Kontrolle von Verwaltungsentscheidungen im Hinblick auf die Konkretisierung unbestimmter Rechtsbegriffe**

Das Investitionszulagengesetz regelt die Gewährung staatlicher Zuschüsse für förderungswürdig erachtete betriebliche Anschaffungen. Insbesondere das verarbeitende Gewerbe wird bzw. wurde bereits in den Vorgängerregelungen des Berlinhilfegesetzes von 1968 und in den nachfolgenden Investitionszulagengesetzen bei der Gewährung von Investitionszulagen berücksichtigt. Auch die hier maßgeblichen Vorschriften des Investitionszulagengesetzes 1999 sehen unter bestimmten Voraussetzungen eine Begünstigung betrieblicher Investitionen des verarbeitenden Gewerbes vor. Weder das Berlinhilfegesetz noch die nachfolgenden Investitionszulagengesetze bis zum Jahr 2008 definieren den Begriff des verarbeitenden Gewerbes oder bestimmen ihn in sonstiger Weise näher. Es entspricht jedoch der gefestigten Rechtsprechung der Finanzgerichte, dass die Zuordnung der Tätigkeit eines Betriebs zum verarbeitenden Gewerbe in aller Regel nach der von den Statistikbehörden erstellten Klassifikation der Wirtschaftszweige in der jeweiligen gültigen Fassung zu bestimmen ist. Erst mit dem Investitionszulagengesetz 2010 vom 7. Dezember 2008 wurde erstmals ausdrücklich gesetzlich festgeschrieben, dass die Zuordnung eines Betriebs zu dem verarbeitenden Gewerbe nach der von dem Statistischen Bundesamt herausgegebenen Klassifikation der Wirtschaftszweige vorzunehmen ist.

Die Beschwerdeführerin ist ein Unternehmen mit Sitz in Sachsen und bearbeitet Altasphalte und Altbeton, wobei sie mit ihren Maschinen das von ihren Auftraggebern bereit gelegte Material zerkleinert. Für die Anschaffung diverser Fahrzeuge und Maschinen beantragte sie 2005 beim Finanzamt die Gewährung einer Investitionszulage. Auf mit näherer Begründung mit, dass ihr Betrieb nicht dem verarbeitenden Gewerbe zuzuordnen sei,

woraufhin das Finanzamt die Gewährung einer Investitionszulage ablehnte. Das Landesfinanzgericht stellte dagegen auf die Klage der Beschwerdeführerin unter Aufhebung des Finanzamtsbescheides fest, dass die Tätigkeit der Beschwerdeführerin in Abweichung von der Einordnung des Statistischen Bundesamts dem verarbeitenden Gewerbe unterfalle; dessen Einstufung sei offenkundig unzutreffend.

Der Bundesfinanzhof hob das Urteil auf. Der Betrieb der Beschwerdeführerin sei nicht dem verarbeitenden Gewerbe zuzuordnen. Zur Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs des verarbeitenden Gewerbes seien mangels gesetzlicher Begriffsbestimmung die vom Statistischen Bundesamt herausgegebenen Verzeichnisse der Wirtschaftszweige heranzuziehen. Halte das Statistische Landes- oder Bundesamt danach die Einordnung eines Betriebs in einen bestimmten Wirtschaftszweig für zutreffend, so sei diese Zuordnung nach ständiger Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs von den Finanzämtern in aller Regel bei der Entscheidung über die Gewährung der Investitionszulage zu übernehmen, soweit sie nicht zu einem offensichtlich falschen Ergebnis führe. Letzteres sei hier nicht der Fall.

Der Erste Senat des Bundesverfassungsgerichts hat das Urteil des Bundesfinanzhofs aufgehoben und die Sache zur erneuten Entscheidung an ihn zurückverwiesen (Beschluss vom 31. 5. 2011 – 1 BvR 857/07). Das Urteil verletzt die Beschwerdeführerin dadurch in ihrem Grundrecht auf effektiven Rechtsschutz aus Art. 19 Abs. 4 Satz 1 GG, dass es die Versagung der begehrten Investitionszulage durch das Finanzamt nur eingeschränkt auf ihre Rechtmäßigkeit überprüft.

Der Entscheidung liegen im Wesentlichen folgende Erwägungen zugrunde:

Aus dem Grundrecht auf effektiven Rechtsschutz folgt ein Anspruch des Bürgers auf eine möglichst wirksame gerichtliche Kontrolle des angegriffenen Hoheitsaktes. Die Gerichte sind verpflichtet, die angefochtenen Verwaltungsakte in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht vollständig nachzuprüfen. Dies gilt auch, wenn die angefochtene Verwaltungsentscheidung auf der Anwendung unbestimmter Rechtsbegriffe beruht. Deren Konkretisierung ist grundsätzlich Sache der Gerichte.

Der Bundesfinanzhof schränkt in seinem Urteil die gerichtliche Kontrolle der Entscheidung des Finanzamts über die Ablehnung der Investitionszulage in zweifacher Hinsicht ein:

1. Zum einen sieht sich der Bundesfinanzhof bei der Zuordnung des Unternehmens der Beschwerdeführerin zum verarbeitenden Gewerbe grundsätzlich an die Klassifikation der Wirtschaftszweige gebunden, die weder Gesetz noch Verordnung ist, sondern allein für statistische Zwecke durch eine Verwaltungsbehörde geschaffen wurde. Dies führt jedoch nicht zu einer Verletzung der Rechtsschutzgarantie. Es beeinträchtigt weder die Gesetzesbindung der Gerichte noch den Anspruch des Einzelnen auf wirksame gerichtliche Kontrolle, wenn die Konkretisierung unbestimmter Rechtsbegriffe durch gesetzliche Verweisung auf bestimmte Verwaltungsvorschriften oder sonstige untergesetzliche Regelwerke erfolgt oder wenn die konkretisierende Heranziehung solcher Vorschriften oder Regelwerke in vergleichbarer Weise auf einer ausreichenden gesetzlichen Grundlage beruht.

So verhält es sich hier. Die Anerkennung der prinzipiellen Verbindlichkeit der Klassifikation der Wirtschaftszweige für die Zuordnung eines Betriebs zum verarbeitenden Gewerbe kann sich bezogen auf die Investitionszulagengewährung auf eine tragfähige gesetzliche Grundlage stützen. Denn in den Gesetzesmaterialien zum Investitionszulagengesetz 1999 wie auch zu den Vorgängerregelungen finden sich eindeutige Belege dafür, dass der Gesetzgeber bei Erlass des jeweiligen Investitionszulagengesetzes von der verbindlichen Anwendung der Klassifikation der Wirtschaftszweige bei der Entscheidung über die Gewährung einer Investitionszulage im Rahmen der Zuordnung eines Betriebs zum verarbeitenden Gewerbe ausging. Die Anknüpfung an das Statistikrecht ist auch nicht grundsätzlich sachwidrig. Die Klassifikationen des Statistikrechts gewährleisten

allen am Investitionszulageverfahren Beteiligten ein weitaus höheres Maß an Rechtssicherheit und Rechtsklarheit als es ein vom Statistikrecht abgelöstes, eigenes Verständnis des Gesetzesbegriffs „verarbeitendes Gewerbe“ vermöchte. Zudem bleibt nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs die Einteilung der betrieblichen Tätigkeiten nach der Klassifikation der Wirtschaftszweige einer Evidenzprüfung daraufhin unterworfen, ob sie in Blick auf das Investitionszulagenrecht zu einem offensichtlich falschen Ergebnis führt.

2. Das Urteil des Bundesfinanzhofs verletzt jedoch die Beschwerdeführerin in ihrem Grundrecht auf effektiven Rechtsschutz, soweit es zum anderen die Stellungnahme des Statistischen Bundesamts, wonach die Tätigkeit der Beschwerdeführerin nicht zu dem verarbeitenden Gewerbe zählt, als grundsätzlich verbindlich erachtet und nur auf offensichtliche Fehler prüft. Dies schmälert den individuellen Rechtsschutz, weil die gebotene vollständige Prüfung der Verwaltungsentscheidung, hier der Entscheidung des Finanzamts, unterbleibt und stattdessen nur noch eine bloße Offensichtlichkeitskontrolle erfolgt. Damit wird dem Statistischen Bundesamt ein partielles behördliches Letztentscheidungsrecht eingeräumt.

Von Gerichten nicht oder nur eingeschränkt überprüfbare Letztentscheidungsbefugnisse über Rechte des Einzelnen dürfen der vollziehenden Gewalt nur aufgrund eines Gesetzes eingeräumt werden. Dabei hat auch der Gesetzgeber, wenn er die gerichtliche Kontrolle zurücknehmen will, zu berücksichtigen, dass die letztverbindliche Normauslegung und die Kontrolle der Rechtsanwendung im Einzelfall grundsätzlich den Gerichten vorbehalten ist. Deren durch Art. 19 Abs. 4 garantierte Effektivität darf auch der Gesetzgeber nicht durch zu zahlreiche oder weitgreifende Beurteilungsspielräume für ganze Sachbereiche oder gar Rechtsgebiete aushebeln. Die Freistellung der Rechtsanwendung von gerichtlicher Kontrolle bedarf stets eines hinreichend gewichtigen, am Grundsatz eines wirksamen Rechtsschutzes ausgerichteten Sachgrunds.

Die auf eine Offensichtlichkeitskontrolle beschränkte Prüfung des Bundesfinanzhofs ist mit der Rechtsschutzgarantie des Art. 19 Abs. 4 Satz 1 GG nicht vereinbar, weil es bereits an der erforderlichen gesetzlichen Grundlage für diese Beschränkung fehlt. Weder im Investitionszulagengesetz 1999 noch in den Gesetzesmaterialien finden sich tragfähige Hinweise auf eine Finanzbehörden und Finanzgerichte bindende Einbeziehung der Statistikbehörden in die Investitionszulagenentscheidung oder auch nur auf ein insoweit dem Finanzamt selbst einzuräumendes Letztentscheidungsrecht.

Die unzureichende gerichtliche Prüfung der Zuordnungsentscheidung des Statistischen Bundesamts und nachfolgend des Finanzamts durch den Bundesfinanzhof wird auch nicht durch Rechtsschutzmöglichkeiten gegen die Stellungnahme des Statistischen Bundesamts selbst kompensiert. Durch die Garantie effektiven Rechtsschutzes werden zwar Verfahrensstufen mit gespaltener Rechtsschutzgewährung nicht ausgeschlossen. Die Stellungnahme des Statistischen Bundesamts ist jedoch weder ein selbständig angreifbarer Grundlagenbescheid in einem gestuften Verfahren noch musste sich die Beschwerdeführerin auf einen möglicherweise dagegen eröffneten verwaltungsgerichtlichen Rechtsschutz verweisen lassen, weil die fachliche Stellungnahme der Statistikbehörde nicht gesetzlich in das Verfahren über die Gewährung einer Investitionszulage einbezogen ist.

Einbanddecke GuT-Jahrgänge 2008-2009

Preis: 15,00 EUR inkl. Versand zzgl. 7% MwSt

Sonderpreise für GuT-Einbanddecken und zurückliegende Jahrgänge auf Anfrage.

Lieferung solange vorrätig. info@prewest.de

BVerfG-Pressemitteilung Nr. 75/2011 vom 23.11.2011

Verfassungsbeschwerde gegen die Volksabstimmung zur Kündigung der Stuttgart 21-Finanzierungsverträge unzulässig

Die in Baden-Württemberg lebenden Beschwerdeführer wenden sich mit ihrer Verfassungsbeschwerde gegen die Anordnung und Durchführung der für den 27. November 2011 geplanten Volksabstimmung über ein Gesetz zur Ausübung von Kündigungsrechten bei den vertraglichen Vereinbarungen für das Bahnprojekt Stuttgart 21.

Die 3. Kammer des Zweiten Senats des Bundesverfassungsgerichts hat die Verfassungsbeschwerde nicht zur Entscheidung angenommen, weil sie unzulässig ist (Beschluss vom 21.11.2011 – 2 BvR 2333/11). Damit hat sich der mit der Verfassungsbeschwerde verbundene Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung zur vorläufigen Aussetzung der Volksabstimmung erledigt.

Soweit sich die Beschwerdeführer gegen die Anordnung und Durchführung der für den 27. November 2011 geplanten Volksabstimmung wenden und deren Unvereinbarkeit mit den einschlägigen Bestimmungen der Landesverfassung Baden-Württemberg rügen, ist die Verfassungsbeschwerde unzulässig, weil mit der Verfassungsbeschwerde nur die Verletzung von Grundrechten und grundrechtsgleichen Rechten des Grundgesetzes (Art. 93 Abs. 1 Nr. 4a GG, § 90 Abs. 1 BVerfGG), nicht aber eine Unvereinbarkeit mit Landesrecht geltend gemacht werden kann.

Soweit die Beschwerdeführer darüber hinaus – unter anderem auf Grundrechte gestützte – Einwände gegen die zur Abstimmung gestellte Gesetzesvorlage erheben, ist die Verfassungsbeschwerde bereits deshalb unzulässig, weil das Gesetz noch nicht beschlossen, geschweige denn verkündet ist.

BGH-Pressemitteilung Nr. 186/2011 vom 24.11.2011

Bundesgerichtshof entscheidet im Urheberrechtsstreit um „Stuttgart 21“

Der für das Urheberrecht zuständige I. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im Rechtsstreit zwischen einem Erben des Architekten des Stuttgarter Hauptbahnhofs und der Deutschen Bahn AG die Nichtzulassungsbeschwerde des klagenden Erben zurückgewiesen (Beschluss vom 9.11.2011 – IZR 216/10). Mit seiner Beschwerde wollte der Kläger erreichen, dass der Bundesgerichtshof die Revision gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 6. Oktober 2010 zulässt und über den Fall verhandelt.

Der Stuttgarter Hauptbahnhof ist nach einem Entwurf von Prof. Dipl.-Ing. Paul Bonatz aus dem Jahre 1911 gestaltet worden. Diese Gestaltung ist urheberrechtlich geschützt. Urheberrechtsschutz besteht, nachdem der Architekt im Jahre 1956 verstorben ist, noch bis Ende des Jahres 2026. Die im Rahmen des Infrastrukturprojekts „Stuttgart 21“ vorgelegte Planung der Deutschen Bahn AG sieht den Abriss der Seitenflügel und der Treppenanlage in der großen Schalterhalle vor. Einer dieser Seitenflügel ist bereits im Jahre 2010 abgerissen worden. Der Kläger sieht durch diesen, teilweise bereits vollzogenen Teilabriss des Bahnhofsgebäudes die Urheberpersönlichkeitsrechte von Paul Bonatz beeinträchtigt. Mit der Klage will er den Wiederaufbau des Nordwest-Flügels erreichen sowie den Abriss des Südost-Flügels und der Treppenanlage verhindern. Sowohl das Landgericht als auch das Oberlandesgericht Stuttgart haben die Klage abgewiesen. Die Revision war vom Oberlandesgericht nicht zugelassen worden.

Der Bundesgerichtshof hat die Entscheidung des Oberlandesgerichts bestätigt und entschieden, dass Gründe für eine Zulassung der Revision nicht vorliegen. Nach § 543 Abs. 2 ZPO ist die Revision nur zuzulassen, wenn die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat oder eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung ei-

ner einheitlichen Rechtsprechung erforderlich ist. Diese Voraussetzungen waren vorliegend nicht erfüllt. Die maßgeblichen Rechtsfragen, die sich in dem Verfahren gestellt haben, hat der Bundesgerichtshof bereits in früheren Entscheidungen geklärt. Das Urteil des Oberlandesgerichts ließ auch keine Rechtsfehler erkennen, die eine Zulassung der Revision erfordert hätten.

CDU/CSU-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 29. 9. 2011

Wir schaffen Rechtsschutz gegen überlange Verfahrensdauern bei Gerichten Verzögerungsrüge und finanzielle Entschädigung beschleunigen Verfahren

Der Deutsche Bundestag verabschiedet am heutigen Donnerstagabend in 2. und 3. Lesung das Gesetz über den Rechtsschutz bei überlangen Gerichtsverfahren und strafrechtlichen Ermittlungsverfahren. Hierzu erklären die rechtspolitische Sprecherin der CDU/CSU-Bundestagsfraktion Andrea Voßhoff und die zuständige Berichterstatterin Elisabeth Winkelmeier-Becker:

„Wir helfen Bürgern, die oft über zu lange Verfahren klagen. Mit dem heutigen Beschluss verankern wir im Gesetz einen neuen Rechtsbehelf, der rechtssuchenden Bürgern zur Verfügung steht, wenn sich ein Gerichtsprozess grundlos zu lange hinzieht. In diesem Fall kann der Verfahrensbeteiligte zunächst eine Verzögerungsrüge erheben und dadurch bei dem mit der Sache befassten Gericht auf eine Beschleunigung dringen. Sorgt das Gericht dann dennoch nicht für Abhilfe, steht dem Bürger in der Regel eine finanzielle Entschädigung zu.“

Für uns ist klar: Die Justiz in Deutschland leistet insgesamt hervorragende Arbeit und ist ein positiver Standortfaktor für Wirtschaft und Investitionen in unserem Land. Ungeachtet dessen hat es in der Vergangenheit in Einzelfällen unakzeptabel lang gedauert, bis eine abschließende Entscheidung getroffen wurde. Solche Fälle widersprechen dem Grundgesetz und der Europäischen Menschenrechtskonvention. Mit dem heutigen Gesetz erfüllen wir daher auch eine Forderung des Europäischen Gerichtshofs für Menschenrechte (EGMR). Wir schließen damit eine Lücke im deutschen Staatshaftungsrecht. Die christlich-liberale Koalition wird sich darüber hinaus auch eine Reform des veralteten und unsystematischen Staatshaftungsrechts insgesamt vornehmen.“

FDP-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 30. 9. 2011

Mehr Rechtsschutz bei überlangen Gerichtsverfahren

Zu dem gestern im Bundestag beschlossenen Gesetzentwurf über den Rechtsschutz bei überlangen Gerichtsverfahren und strafrechtlichen Ermittlungsverfahren erklärt der rechtspolitische Sprecher und Parlamentarische Geschäftsführer der FDP-Bundestagsfraktion Christian Ahrendt:

Der Bundestag hat gestern den Gesetzentwurf über den Rechtsschutz bei überlangen Gerichtsverfahren beschlossen. Die christlich-liberale Koalition gibt damit den Betroffenen überlanger Gerichtsverfahren ein wirksames Mittel in die Hand, um sich gegen unangemessen lange Prozesse zu wehren. Denn zu lange gab es bei überlangen Gerichtsverfahren im deutschen Recht keine speziellen Rechtsschutzmöglichkeiten. Dem wird nun ein Riegel vorgeschoben.

Mit dem gemeinsamen Entwurf von FDP und Union schließen wir zudem eine Rechtsschutzlücke, die sowohl nach den Anforderungen des Grundgesetzes als auch nach denen der Europäischen Menschenrechtskonvention besteht. Denn jeder soll Anspruch auf gerichtlichen Rechtsschutz in angemessener Zeit haben.

Bei einer Verletzung des Rechts auf angemessene Verfahrensdauer sind dem Betroffenen die daraus resultierenden Nach-

teile zu ersetzen. Diese Entschädigungslösung bietet nicht nur effektiven Rechtsschutz, sondern vermeidet auf der anderen Seite auch unnötige Mehrbelastungen für die Justiz.

CDU/CSU-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 18. 1. 2011

Grundlegende Strukturen der Abfallwirtschaft erhalten Die Kommunen bleiben öffentlicher Aufgabenträger

Die Diskussion um die Novelle des Kreislaufwirtschaftsgesetzes hält in den beteiligten Städten und Landkreisen unvermindert an. Dazu erklärt der kommunalpolitische Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Peter Götz:

„Nach dem Prinzip der Daseinsvorsorge tragen die Kommunen als öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger die Verantwortung für die Entsorgung der Abfälle aus privaten Haushalten. Diese grundlegende Struktur hat sich in Deutschland bewährt und muss unbedingt erhalten bleiben.“

Die Novelle des Kreislaufwirtschaftsgesetzes verfolgt das Ziel, die kommunalen Überlassungspflichten für Haushaltsabfälle unter Einhaltung des EG-Rechts zu präzisieren. Aus kommunaler Sicht ist besonders zu begrüßen, dass in Fortschreibung des ursprünglichen Arbeitsentwurfs die so genannte Rosinenpickerei ausdrücklich untersagt ist. Die ordnungspolitische Grundausrichtung ist klar: Die Kommunen bleiben öffentlicher Aufgabenträger.“

Hintergrund: Die Umsetzung der EU-Abfallrahmenrichtlinie vom 19. November 2008 (Richtlinie 2008/98/EG) macht eine Novelle des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) erforderlich. Der dazu vom Bundesumweltministerium vorgelegte Referentenentwurf dient der Vorbereitung der Beschlussfassung der Bundesregierung. Die betroffenen Wirtschafts- und Umweltverbände, Länder und kommunale Spitzenverbände hatten Gelegenheit zur Stellungnahme. Innerhalb der Bundesregierung ist der Entwurf noch nicht abschließend abgestimmt.

Mit dem neuen Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) soll das deutsche Abfallrecht stärker am Klima- und Ressourcenschutz ausgerichtet, rechtssicherer gestaltet und durchgreifend modernisiert werden.

Um das Ressourcenpotential werthaltiger Abfälle aus privaten Haushaltungen effektiver und hochwertiger zu nutzen, schafft der Gesetzentwurf die rechtlichen Grundlagen für die Einführung einer „Wertstofftonne“, mit der Verpackungen und stoffgleiche Nicht-Verpackungen gemeinsam erfasst und einem Recycling zugeführt werden sollen. Die Zuständigkeit kommunaler und privater Entsorgung wird klarer ausgestaltet und stärker an den Anforderungen des Ressourcenschutzes ausgerichtet.

FDP-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 18. 8. 2011

Kommunale Unternehmen werden nicht benachteiligt

Zu der Kritik des baden-württembergischen Umweltministers am neuen Kreislaufwirtschaftsgesetz, es belaste finanziell die Kommunen, erklärt die Vorsitzende des Finanzausschusses und kommunalpolitische Sprecherin der FDP-Bundestagsfraktion Birgit Reinemund:

Die Aussage, die Kommunen könnten künftig nur noch den kaum verwertbaren Abfall sammeln und ausschließlich Privatunternehmen entsorgen die wertvolleren Stoffe, ist schlicht falsch. Vielmehr gewährleistet die vorgesehene Ausschreibungspflicht mehr Transparenz und somit für die jeweilige Kommune eine Auswahlmöglichkeit um das beste Angebot.

Selbstverständlich können die kommunalen Entsorger ebenso am Ausschreibungsverfahren teilnehmen und sich dem Wettbewerb stellen. Transparente Verfahren und fairen Wettbewerb anzustreben, sollte auch für die Kommunen und kommunalen

Unternehmen selbstverständlich sein. Es ist unverantwortlich, durch derartige Panikmache die Kommunen und die Bürger zu verunsichern. Von einem Minister darf man mehr Objektivität und Unvoreingenommenheit erwarten. Unser Ziel ist es, mit Hilfe der Wertstofftonne alle recyclebaren Wertstoffe auch der Verwertung zuzuführen, nicht nur die Verpackungen des Dualen Systems. Es verwundert sehr, dass ausgerechnet ein grüner Umweltminister sich gegen ein Mehr an Recycling ausspricht. Einfach nur dagegen zu sein, ist umweltpolitischer Unsinn.

**SPD-Bundestagsfraktion
Pressemitteilung vom 6. 9. 2011**

Haende weg vom Trinkwasser

Zum Vorschlag des Praesidenten der Bundesnetzagentur, den Trinkwassermarkt bundesweit zu regulieren, erklart der stellvertretende wirtschaftspolitische Sprecher der SPD-Bundestagsfraktion Klaus Barthel:

Eigentlich hat die Bundesnetzagentur derzeit genug zu tun: Beschleunigung des Breitbandausbaus, Beendigung des Lohn-dumpings im Postsektor, Schranken fuer die erneute Oligopolisierung des Energiesektors oder den Ausbau der Stromnetze.

Trinkwasser gehoert zu Recht nicht zum Aufgabenbereich der Regulierungsbehoerde. Trinkwasser ist in Deutschland kein Markt und darf es auch nicht werden. Trinkwasser ist Teil der kommunalen Daseinsvorsorge, die Aufsicht liegt bei den Laendern.

Wer die Wasserversorgung den Maerkten uebertragen will, gefaehrdet Qualitaet und Vorsorge. Er besorgt das Geschaef mit einiger Konzerne. Ein Blick auf die Erfahrungen in anderen Laendern zeigt: Markt und Pseudo-Wettbewerb verschlechtern die Wasserqualitaet und treiben die Preise in die Hoehe.

Die SPD-Bundestagsfraktion hat schon in der Vergangenheit alle Versuche – beispielsweise der EU – die Wasserversorgung zu liberalisieren, zurueckgewiesen. Dabei bleibt es.

Der Bundesnetzagentur rufen wir zu: Schuster, bleib bei Deinen Leisten.

**CDU/CSU-Bundestagsfraktion
Pressemitteilung vom 27. 5. 2011**

**Ramsauer setzt Zeichen für Städte und Gemeinden
455 Millionen Euro für die Städtebauförderung**

Der Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Dr. Peter Ramsauer, hat sich gegen eine Kürzung bei der Städtebauförderung ausgesprochen. Dazu erklärt der kommunalpolitische Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Peter Götz:

„Mit seiner klaren Positionierung setzt Ramsauer trotz der erforderlichen Sparanstrengungen für den Bundeshaushalt ein wichtiges Signal für die Städte und Gemeinden. Insgesamt stellt der Bund im Jahr 2011 455 Millionen Euro für die Städtebauförderung zur Verfügung. Damit wird ein zusätzliches Investitionsvolumen in Höhe von ca. 3,7 Milliarden Euro vor Ort angestoßen.

Wir wollen, dass die Erfolgsgeschichte der Städtebauförderung als gemeinsame Aufgabe von Bund, Ländern und Gemeinden auch 2012 auf hohem Niveau fortgesetzt wird. Das ist gut für die Menschen in den Stadtteilen, Kiezen und Dörfern. Es ist eine wichtige Weichenstellung für die lebenswerte Gestaltung von Städten und Gemeinden in Deutschland.“

GuT

Dokumentation, Analyse, Entwicklung

**CDU/CSU-Bundestagsfraktion
Pressemitteilung vom 21. 10. 2011**

**Kommunale Planungshoheit stärken
Kommunalen Mandatsträgern die Planung der Zukunft der Gemeinde überlassen**

Mit dem Antrag „Flächenverbrauch wirkungsvoll reduzieren“ (Drs. 17/6502) zielt die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen darauf ab, über eine „Flächenverbrauchsabgabe“ das Bauen zu verteuern und die kommunale Planungshoheit einzuschränken. Dazu erklärt der kommunalpolitische Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Peter Götz:

Bereits die im Wettbewerb roter und grüner Landesregierungen nach oben gepuschte Grunderwerbsteuer verteuert das Wohnen unangemessen und bremst notwendige Mobilität. Die nun von den Grünen geforderte „Flächenverbrauchsabgabe“ würde das Bauen für junge Familien nochmals verteuern. Sie stammt aus der ideologischen Mottenkiste der 70er Jahre. Die Grünen wollen neue kommunale Aufgaben, wie „Nachweispflichten für Innenentwicklungspotentiale“, „verpflichtendes Flächenmonitoring“ oder die bei der letzten Novelle zum Baugesetzbuch abgeschaffte „Revisionspflicht für Flächennutzungspläne“. Das sind bestenfalls Beschäftigungsprogramme für Städteplaner, die von den Kommunen zu bezahlen sind. Den Kommunen sollen nach dem Grünen-Antrag Flächenausweisungsrechte zugestanden werden. Von wem denn? Vom Bund? Von den Ländern? Dies wäre nur mit einem neuen bürokratischen Monster zu bewältigen. Das ist der falsche Weg.

CDU und CSU wollen vielmehr die kommunale Planungshoheit stärken, damit die Kommunen ihre Entwicklung eigenverantwortlich steuern können. Die anstehende Novelle zum Baugesetzbuch bietet dafür eine Reihe von Möglichkeiten. Für uns gilt, dass die kommunalen Mandatsträger vor Ort am besten wissen, wie sie die Zukunft ihrer Gemeinde gestalten. Dazu bedarf es keiner Bevormundung aus Berlin. Fehlentwicklungen auf der „Grünen Wiese“ wollen wir nicht mit neuer Bürokratie, Steuern oder Abgaben, sondern mit Anreizen entgegenwirken.

**FDP-Bundestagsfraktion
Pressemitteilung vom 3. 8. 2011**

Anreize gegen den Landarztmangel

Immer weniger Ärzte entscheiden sich für eine Praxis auf dem Land. Ganze Regionen stehen mit zu wenigen Medizinerinnen da. Gesundheitsminister Daniel Bahr (FDP) will das jetzt ändern. Sein Entwurf für ein Versorgungsstrukturgesetz, der am Mittwoch das Bundeskabinett passierte, sieht eine leistungsrechte Entlohnung und weniger Bürokratie vor. Bahrs Maxime: Anreize statt Zwang sollen den Landarztmangel beheben.

Mit dem Gesetzentwurf will Bahr die wohnortnahe medizinische Versorgung flächendeckend sicherstellen. Dafür braucht es Ärzte, die sich für das Leben und Arbeiten auf dem Land entscheiden. Mit einer leistungsgerechten Vergütung und höheren Honoraren will Bahr die Mediziner locken. Zusätzlich sollen bei Praxisgründungen Zuschüsse gezahlt werden. Ebenso winken besonders motivierten Ärzten Bonuszahlungen, wenn sie besonders viele Hausbesuche unternehmen. Rund 300 Millionen Euro sollen diese Maßnahmen kosten. Der Gesundheitsminister unterstreicht: „Diese Investition muss jetzt gemacht werden.“

„Ohne mehr Flexibilität in der Bedarfsplanung und ohne die notwendigen Anreize für die Mediziner in unterversorgten Gebieten droht ein zunehmender Mangel an Hausärzten, aber auch an Fachärzten“, erklärte Bahr. Das habe am Ende nicht nur negative Folgen für die Versorgung der Patienten, sondern koste auch mehr. Bahr machte deutlich, dass schon heute die Ausgaben für Rettungsfahrten und Krankenhauseinweisungen in einigen ländlichen Regionen deutlich höher als in Gebieten mit einem guten ärztlichen Angebot seien.

Bundesärztekammer-Präsident Frank Ulrich Montgomery begrüßte den Entwurf für das Versorgungsgesetz. Dem drohenden Ärztemangel in dünn besiedelten Gebieten werde richtigerweise durch Anreize begegnet.

Die Ministerrunde wurde erstmals von Vizekanzler Philipp Rösler geleitet, da Kanzlerin Angela Merkel im Urlaub weilte.

Bahr macht Visite auf dem Land

Bei einer Stippvisite im brandenburgischen Oranienburg machte sich Bahr vor der Kabinettsitzung selbst noch einmal ein Bild von der Lage vor Ort. Der Landärztin, der sein Besuch galt, versprach Bahr Verbesserungen. So sollen beispielsweise Dokumentationspflichten für Ärzte weniger werden.

Im Gespräch mit der Medizinerin machte Bahr deutlich, wie sehr ihm das Thema am Herzen liegt. „Ich bin davon überzeugt, dass die Menschen Gesundheitspolitik danach beurteilen, ob es vor Ort noch einen Hausarzt gibt“, sagte Bahr.

FDP-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 7. 7. 2011

Wirtschaftsmacht Handwerk – kein Wachstum in Deutschland ohne das Handwerk

Zur Antwort der Bundesregierung auf die Große Anfrage „Wirtschaftsmacht Handwerk – Impulse für Wachstum und Beschäftigung“ und die damit verbundene morgige Debatte in der Kernzeit des Plenums erklärt die Initiatorin und Beauftragte der FDP-Bundestagsfraktion für den Mittelstand Claudia Bögel:

Die FDP-Bundestagsfraktion begrüßt ausdrücklich die Erklärung der Bundesregierung, auf eine mittelstandsorientierte Wirtschaftspolitik setzen zu wollen und die Rahmenbedingungen für das Handwerk in Deutschland weiter zu verbessern.

Das Handwerk hat die Wirtschaftskrise gut überwunden. Aktuelle Zahlen zur konjunkturellen Lage und Entwicklung im Handwerk, die das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie in seiner Antwort auf unsere Große Anfrage anführt, belegen dies. Nach wie vor ist das Handwerk einer der facettenreichsten Wirtschaftszweige und ein Kernstück der deutschen Wirtschaft. Für dieses Jahr rechnet das Handwerk mit einem Wachstum von gut drei Prozent. Dabei hat es auch innovative Tätigkeitsfelder und neue Marktchancen erschlossen, sei es im Klimaschutz, Energiesparbereich oder bei den Erneuerbaren Energien. Die politischen Maßnahmen der schwarz-gelben Koalition haben ihren Beitrag dazu geleistet, dass der Motor für Wachstum, Beschäftigung und Ausbildung in Deutschland auch in Zukunft durch das Handwerk mit angetrieben wird.

Trotz der positiven Wirtschaftslage gibt es genügend Herausforderungen, die das Handwerk in Zukunft zu bewältigen hat. Neben einer sicheren Energie-, Rohstoff- und Kreditversorgung spielt der demografische Wandel und der damit verbundene Fachkräftemangel eine Schlüsselrolle für die Zukunftsfähigkeit des Handwerks in Deutschland.

Wir brauchen eine ausreichende Zahl an gut ausgebildeten und motivierten Handwerkern, um unsere Wettbewerbs- und Innovationsfähigkeit und damit Wohlstand und Wachstum zu erhalten. Die FDP-Bundestagsfraktion wird hierzu eine umfassende und zielorientierte Strategie entwickeln, die inländische Potenziale besser ausschöpft und gleichzeitig durch kluge Zuwanderungspolitik ausländische Fachkräfte gewinnt.

Wir sind auf dem richtigen Weg, das Handwerk als bedeutenden Wirtschaftssektor weiter zu stärken.

FDP-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 14. 9. 2011

Mehr finanzieller Spielraum für kleine und mittlere Betriebe

Zu den vom Kabinett beschlossenen Steuererleichterungen für kleine und mittlere Betriebe erklärt die Vorsitzende des Finanzausschusses Birgit Reinemund:

Mit diesem Beschluss kommt das Kabinett einer alten Forderung der FDP nach. Kleine und mittlere Betriebe können durch die geplante Entfristung auch künftig von den umsatzsteuerlichen Erleichterungen der „Ist-Besteuerung“ profitieren. Unternehmen mit einem Umsatz von bis zu 500.000 Euro müssen die Umsatzsteuer erst dann ans Finanzamt abführen, wenn ihr Kunde die Rechnung beglichen hat. Die jetzt auf den Weg gebrachte Entfristung ist ein deutlicher Schritt zur Verbesserung der Unternehmensliquidität von mittelständischen Unternehmen. Diese müssen die Umsatzsteuer nicht mehr vorfinanzieren, zum Beispiel, wenn bei schlechter Zahlungsmoral ihrer Kunden lange Zeitspannen zwischen Rechnungsstellung und Zahlungseingang liegen. Dies sorgt für mehr Finanzspielraum, Planungssicherheit und senkt die Finanzierungskosten. Dies ist ein weiterer Schritt zur finanziellen Entlastung der kleinen und mittleren Betriebe, der den Fiskus letztendlich nichts kostet. So sieht mittelstandsfreundliche Politik aus.

CDU/CSU-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 21. 9. 2011

Markenrecht stärken – Produktpiraterie bekämpfen Verbraucher schützen, wirtschaftlichem Schaden begegnen

Der Markenverband veranstaltet heute sein alljährliches „Forum Marke“ und macht damit auf die Bedeutung des geistigen Eigentums als Wirtschaftsfaktor und Wertegarant aufmerksam. Dazu erklärt der stellvertretende Vorsitzende der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Günter Krings:

„Mit gefälschten Waren in Höhe von mehr als 350 Milliarden Euro weltweit ist nicht nur der deutschen Wirtschaft und deren Arbeitnehmern ein immenser Schaden entstanden. Auch die Verbraucher werden alljährlich um immense Summen betrogen und schlimmstenfalls durch billige Kopien sogar in gesundheitliche Gefahr gebracht. Marken, Geschmacksmuster, Urheberrechte und Patente schützen daher nicht nur die Wirtschaft, sondern auch den Verbraucher. Das Markenforum, bei dem der Markenverband auf die Markenfunktionen aufmerksam macht, bietet daher eine gute Orientierungshilfe.

EU-Binnenmarktkommissar Michel Barnier hat ein „strategisches Konzept für Rechte des geistigen Eigentums“ vorgelegt, das wegweisend für den Schutz geistigen Eigentums ist. Die EU-Kommission plant darin, den Schutz des geistigen Eigentums europaweit zu vereinheitlichen, um Kreativität und Innovation zu fördern. Außerdem werden Wege für eine wirksamere Bekämpfung der Verletzung von Rechten des geistigen Eigentums im Internet aufgezeigt, und es wird eine Beobachtungsstelle für Marken- und Produktpiraterie eingerichtet.

Die CDU/CSU-Bundestagsfraktion begrüßt die Vorschläge der EU-Kommission und wird sich dafür einsetzen, dass auch die Bundesregierung den Schutz des geistigen Eigentums weiter fördert. Daher müssen die Providerhaftung verschärft, eine Mindeststrafe für gewerbsmäßige Markenrechtsverletzungen eingeführt und die Straftatbestände im Nebenstrafrecht zu einem zentralen Straftatbestand zum Schutz geistigen Eigentums im Strafgesetzbuch zusammengeführt werden.“

Hintergrund: Der Markenverband vertritt die Interessen von rund 400 Mitgliedsunternehmen, die über 1000 bedeutende Marken repräsentieren.

CDU/CSU-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 19. 10. 2011

Die Koalition sorgt dafür, dass kleineren und mittleren Unternehmen Liquidität erhalten bleibt Umsatzsteuer erst abführen, wenn Zahlung vom Kunden erhalten

Die Koalition hat heute im Finanzausschuss eine dauerhafte Fortführung der erhöhten Ist-Versteigerungsgrenze von 500.000 Euro bei der Umsatzsteuer beschlossen. Hierzu erklären der fi-

nanzpolitische Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Klaus-Peter Flosbach, und der zuständige Berichterstatter, Manfred Kolbe:

„Mit dieser Maßnahme verhindern wir, dass den Unternehmen Liquidität entzogen wird. Besonders kleine und mittlere Unternehmen sind aufgrund ihrer geringen Eigenkapitalquote auf ausreichende Liquidität angewiesen. Die Ist-Versteuerung verschafft dem Unternehmer Entlastung. Er muss die Umsatzsteuer erst abführen, wenn er die Kundenzahlung erhalten hat. Dies ist insbesondere für neu gegründete Unternehmen, die die Umsatzsteuer nicht vorfinanzieren können, von Bedeutung.“

Dies ist ein wichtiges Signal für das Handwerk, den Handel und generell auch für Gründer. Die Maßnahme wurde daher in der Anhörung im Finanzausschuss des Deutschen Bundestages von den Sachverständigen einhellig begrüßt. Wir erwarten jetzt eine schnelle Zustimmung zu dem Gesetzentwurf der Koalitionsfraktionen im Bundesrat. Unternehmen und Finanzverwaltung brauchen Planungssicherheit in Bezug auf die Regelung, die ohne das Handeln der Koalition zum Ende des Jahres 2011 ausgelaufen wäre.“

Hintergrund: Die Umsatzsteuer entsteht grundsätzlich mit Ablauf des Voranmeldungszeitraums, in dem die Leistung ausgeführt wurde („Soll-Versteuerung“). Auf die Bezahlung der Leistung durch den Kunden kommt es dabei grundsätzlich nicht an. § 20 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Umsatzsteuergesetz bietet den Unternehmern, deren Gesamtumsatz im vorangegangenen Kalenderjahr nicht mehr als 500.000 Euro betragen hat, die Möglichkeit, die Umsatzsteuer nach vereinnahmten Entgelten zu berechnen („Ist-Versteuerung“). Dabei entsteht die Steuer mit Ablauf des Voranmeldungszeitraums, in dem das Entgelt für die Leistung durch den Unternehmer vereinnahmt worden ist, d. h. die Abführung der Steuer an das Finanzamt muss erst erfolgen, wenn und soweit der Kunde gezahlt hat.

Die Ist-Versteuerung schafft Liquiditätsvorteile insbesondere für kleine und mittlere Unternehmen, auch weil der Vorsteuerabzug für die bezogenen Eingangsleistungen sofort, d. h. ohne Rücksicht auf eine Bezahlung, vorgenommen werden kann.

Zur Abmilderung der Folgen der Wirtschafts- und Finanzkrise wurde die Umsatzgrenze zum 1. Juli 2009 bundeseinheitlich auf den bis dahin nur für die neuen Bundesländer geltenden Betrag von 500.000 Euro angehoben. Die Maßnahme ist bis zum 31. Dezember 2011 befristet. Bei einem Auslaufen der Befristung würde die maßgebliche Umsatzgrenze bundesweit auf 250.000 Euro absinken.

CDU/CSU-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 27. 10. 2011

Koalition modernisiert Insolvenzrecht Erfolgreichere Sanierung und Fortführung von Unternehmen

Der Bundestag verabschiedet heute in 2. und 3. Lesung den Gesetzentwurf zur weiteren Erleichterung der Sanierung von Unternehmen. Hierzu erklären die rechtspolitische Sprecherin der CDU/CSU-Bundestagsfraktion Andrea Voßhoff und die zuständige Berichterstatterin Elisabeth Winkelmeier-Becker:

„Die christlich-liberale Koalition macht das Insolvenzrecht fit für die Zukunft und für konjunkturell unsichere Zeiten. Union und FDP setzen mit dem Gesetz zur weiteren Erleichterung der Sanierung von Unternehmen ein bedeutendes Vorhaben des Koalitionsvertrages zum Wirtschaftsrecht um. In der Vergangenheit sind kriselnde Unternehmen in Deutschland zu häufig abgewickelt worden und gänzlich vom Markt verschwunden. Damit gingen zahlreiche Arbeitsplätze verloren. Wir schaffen nun die Voraussetzungen dafür, dass angeschlagene Unternehmen häufiger erfolgreich saniert und fortgeführt werden können. Damit helfen wir Unternehmen und Arbeitnehmern gleichermaßen.“

Wir geben Gläubigern, Schuldnern, Insolvenzverwaltern und Gerichten eine Reihe unentbehrlicher Werkzeuge an die Hand. Gläubiger werden künftig – insbesondere bei der Auswahl des Insolvenzverwalters – stärker und frühzeitiger einbezogen, wobei wir dafür Sorge tragen, dass einzelne Gläubiger nicht zu dominant werden. Wir bauen Hürden für das Insolvenzplanverfahren ab. So kann die finanzielle Situation des Schuldners künftig durch Umwandlung von Forderungen in Gesellschaftsanteile (sogenannter Debt-Equity-Swap) erheblich verbessert werden. Die Eigenverwaltung, bei der dem Schuldner seine Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis belassen wird, wird ausgebaut. Ein neues Schutzschirmverfahren bietet Anreize, frühzeitig einen Insolvenzantrag zu stellen und einen Sanierungsplan zu erarbeiten.

Mit dem Dreiklang aus Motivation des Schuldners zur rechtzeitigen Antragsstellung, einer frühen und intensiven Gläubigerbeteiligung sowie dem Abbau von Obstruktionsmöglichkeiten im Planverfahren wollen wir den Sanierungsgedanken im Insolvenzverfahren stärken.“

FDP-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 28. 10. 2011

Paradigmenwechsel im Insolvenzrecht

Zur Debatte um den Gesetzentwurf zur weiteren Erleichterung der Sanierung von Unternehmen erklärt der rechtspolitische Sprecher und Parlamentarische Geschäftsführer der FDP-Bundestagsfraktion Christian Ahrendt:

Mit dem gestern von der schwarz-gelben Koalition beschlossenen Gesetz werden unter frühzeitiger Einleitung des Insolvenzverfahrens notleidenden, aber noch nicht zahlungsunfähigen Unternehmen Instrumente zu ihrer Sanierung in die Hand gegeben. Damit ist der Paradigmenwechsel gelungen.

Das Gesetz sieht vor, die Rechte der Gläubiger bei der Auswahl des Insolvenzverwalters zu stärken. Zudem wird ihnen die Möglichkeit gegeben, sich frühzeitig an einem Insolvenzverfahren zu beteiligen. Gleichzeitig wird daran festgehalten, dass die Befriedigung der Gläubigerforderungen das vorrangige Ziel des Insolvenzverfahrens ist. Das Institut des Insolvenzplans, das bisher viel zu wenig genutzt wurde, wird deutlich attraktiver gestaltet. Künftig wird zudem die Möglichkeit bestehen, in die Gesellschafterrechte einzugreifen, um damit opportunistischen Strategien einzelner Anteilseigner wirksam entgegen zu können.

Durch die Verbesserung der Eigenverwaltung befreien wir die Betroffenen vom Stigma des wirtschaftlichen Scheiterns, wenn sie den Weg zum Insolvenzgericht beschreiten. Unter Vorlage eines Insolvenzplans und der Bescheinigung einer Sanierungschance soll das Insolvenzverfahren in der Eigenverwaltung als realistische und effektive Restrukturierungschance betrachtet werden.

Besonderes Augenmerk soll auch auf die Unabhängigkeit des Insolvenzverwalters gelegt werden, sofern dieser dem Schuldner in der Krise bereits beratend beiseite gestanden hat.

Es ist uns mit diesem Gesetz gelungen, der Fortführung sanierungsfähiger Unternehmen und damit den Erhalt von Arbeitsplätzen künftig eine realistische Chance zu geben und die Zerschlagung abzuwehren.

CDU/CSU-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 10. 11. 2011

Weniger Bürokratie für einen starken Mittelstand Bedingungen für unternehmerisches Handeln verbessern

Am heutigen Donnerstag debattiert das Plenum über den Abbau von Bürokratie und Belastungen für den Mittelstand. Da-

zu erklären der Vorsitzende der Arbeitsgruppe Wirtschaft und Technologie, Joachim Pfeiffer, und der Berichterstatter für Bürokratieabbau der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Kai Wegner:

„Die Koalition setzt ihren Erfolgskurs bei der Entbürokratisierung konsequent fort und hat besonders den Mittelstand im Blick. Ziel ist es, die Bürokratiebelastung der Unternehmen aus Informationspflichten um netto 25 Prozent bis zum Jahresende 2011 zu reduzieren. Gerade in einem immer schwieriger werdenden weltwirtschaftlichen Umfeld ist es von fundamentaler Bedeutung, dass Unternehmen Zeit und Geld in ihre Wettbewerbsfähigkeit investieren und nicht in unnötige Bürokratie. Die Politik stellt dafür die Weichen, verbessert die Bedingungen für unternehmerisches Handeln und gibt zusätzliche Impulse für Wachstum und Beschäftigung.“

Noch vor fünf Jahren mussten die Unternehmen in Deutschland rund 50 Milliarden Euro im Jahr für Bürokratiekosten aufwenden, inzwischen sparen sie jährlich deutlich über 10 Milliarden Euro ein. Dennoch, Bürokratieabbau ist und bleibt eine Daueraufgabe. Es gilt, das Programm ‚Bürokratieabbau und bessere Rechtsetzung‘ fortzuschreiben und dabei insbesondere Schwerpunkte bei der Steuervereinfachung und der Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren zu setzen. Zudem fordert die Union die Harmonisierung und Verkürzung von Aufbewahrungsfristen für Unternehmen. Eine erhebliche Entlastung für Kleinstunternehmen bietet die Befreiung von Bilanzierungsvorschriften. Das ist eine Maßnahme, die nichts kostet, aber vor allem kleine Betriebe spürbar von der Last der Bürokratie befreit.

Die Koalition nimmt den Bürokratieabbau sehr ernst, denn gerade bei kleinen und mittleren Unternehmen tragen die Entlastungen wesentlich zum wirtschaftlichen Erfolg bei.“

KfW-Pressemitteilung vom 24. 11. 2011

KfW-Konjunkturkompass: Deutscher Aufschwung zu Ende

- Nach gutem 3. Quartal folgt ein schwaches Winterhalbjahr
- Wirtschaftswachstum sinkt 2012 auf +1,0%
- Rezessionsgefahr nicht gebannt – KfW-Risikoszenario für BIP 2012: –0,5%

Der beeindruckende deutsche Aufschwung der vergangenen zwei Jahre erlebt nach einem guten 3. Quartal seinen Schlusspunkt: Legte das Bruttoinlandsprodukt (BIP) zwischen Juli und September noch einmal um kräftige +0,5% (alle Wachstumsraten preis-, saison- und kalenderbereinigt) gegenüber dem Vorquartal zu, so steht die Wirtschaft nun vor einem schwachen Winterhalbjahr. Der KfW-Konjunkturkompass prognostiziert für das Schlussquartal 2011 einen leichten BIP-Rückgang von –0,2% ggü. Vorquartal und erwartet für das Gesamtjahr 2012 lediglich ein Wachstum von +1,0%. Dies entspräche nur noch einem Drittel der für das Jahr 2011 erwarteten Wachstumsrate von +3,0%.

Der Konjunkturausblick leidet vor allem unter dem zurzeit außerordentlich hohen Ausmaß an Verunsicherung wegen der sich weiter zuspitzenden Eurokrise. Aber auch handfeste realwirtschaftliche Faktoren signalisieren ein Ende des deutschen Aufschwungs, z. B. die weltweite Wachstumsverlangsamung sowie die notwendigen fiskalischen Konsolidierungsanstrengungen insbesondere in der Eurozone, die für gut 40 Prozent der deutschen Ausfuhren steht. Beides dämpft die Nachfrage nach deutschen Exportgütern.

„Nach zwei sehr starken Jahren steht das deutsche Wirtschaftswachstum vor einem deutlichen Rückschlag“, sagt Dr. Norbert Irsch, Chefvolkswirt der KfW Bankengruppe. Wie es 2012 weitergehe, hänge entscheidend davon ab, ob in einem überschaubaren Zeitrahmen ein glaubwürdiger Ansatz zur Überwindung der Eurokrise gefunden werde, sodass sich die Unsicherheit wenigstens zum Teil auflöse und wieder mehr Zukunftstrauen einkehren könne. Unter diesen Bedingungen

Evangelische Akademie Tutzing

www.ev-akademie-tutzing.de

Aus dem Programm Dezember 2011 bis März 2012

ES WERDE NACHT... – LICHTVERSCHMUTZUNG UND BIODIVERSITÄT

2.–4. 12. 2011

Schutz der Nacht – das ist keine Nische, sondern betrifft die Rhythmik von hellem Tag und dunkler Nacht: die Hälfte der Zeit und des Naturschutzes. Ökologische und gesundheitliche Folgen der Lichtverschmutzung werden ebenso vorgestellt wie gelungene Beispiele für den rechten Umgang mit künstlicher Beleuchtung.

STILLE, WÄRME, GLANZ

16.–18. 12. 2011

Die Welt plärrt, explodiert, der Alltag zerrt, Gewalt schikaniert, alles rast – kann die ‚stade Zeit‘ von Advent und Weihnachten inne halten oder zwingen Dogma und Konsum nochmals in Stress? Wir suchen das Andere, das Kleine im Großen, Schlichte im Opulenten, Leise im Lauten, Heilige in der Welt.

BRENNPUNKTE DER WELTWIRTSCHAFT

20.–22. 1. 2012

Verschuldungskrise im Euroland, Turbulenzen In Nordafrika und im Nahen Osten sowie auf den Olmärkten, Chinas Wachstum bei hoher Inflation und Fragen nach dem strategischen Verhältnis von USA und China, Japan nach der Katastrophe – was bedeutet diese Gemengelage aus Wachstum, Unsicherheit und Krisen?

„MACH DEIN DING!“

Vom selber machen

27.–29. 1. 2012

Im rundum betreuten Dasein gibt es nicht nur viel Komfort, sondern auch viele Vorschriften. Oder grob zusammen gezoomt: Dogma (fertige Wahrheiten) und Konsum (fixe Waren) sollen in Andacht und Gehorsam einverleibt werden. Und doch weiß jeder, ‚des Menschen Wille ist sein Himmelreich‘. Statt Patient lieber Agent, kreativ sein, wie ein Artist, kraft der geschöpflichen Lust sich in seinem Tun als Inhalt erleben. Also selber machen.

FREMDLÄNDISCHE BAUMARTEN – FLUCH ODER SEGEN?

3.–5. 2. 2012

Der Klimawandel verschärft die Diskussion um den Anbau von Gastbaumarten in Deutschland: bedeuten die fremdländischen Baumarten eine Florenverfälschung größten Ausmaßes? Oder sind sie ein erhoffter Ersatz für vom Klimawandel bedrohte Baumarten? Was sind die Auswirkungen auf Wald, Kultur und Märkte? Tagung zu Wald Forst, Holz.

RISKANTE ARBEITSWELTEN

29. 2.–1. 3. 2012

Flexible Arbeitsformen und Strukturwandel bringen psychosoziale Belastungen mit sich und haben Folgen für die Qualität und Professionalität der Arbeit. Die Studie ‚Arbeit und Leben in Organisationen 2012‘ wird zur Diskussion gestellt. Was sind gute Arbeitsbedingungen? Und was ist überhaupt gute Arbeit?

NEUE FORMEN VON ENTREPRENEURSHIP IN ASIEN?

6. Workshop: Institutionen in der Entwicklung Ostasiens

7. 3. 2012

Der diesjährige Ostasienworkshop wird sich mit der Frage beschäftigen, ob bzw. mit welchen Mechanismen kulturelle Differenzen und unterschiedliche institutionelle Designs unternehmerisches Handeln beeinflussen. Insbesondere wird im Fokus stehen, welche Rolle Risiko für unternehmerisches Handeln spielt.

DER KOMPROMISS ALS TUGEND

9.–11. 3. 2012

Bei uns sind in Gruppen, Institutionen und Nationen pure Loyalitäten, hehre Ideale en vogue. Auch im Kanon der Moralistik gilt er als Zwitter, unlauter, heuchlerisch, verräterisch: der Kompromiss. Aber ermöglicht nicht erst der dritte, gemischte Standpunkt zivile Koexistenz? Mixtur als Tugend?

könnten Deutschlands fortbestehende Stärken – wettbewerbsfähige Unternehmen mit einer global interessanten Angebotspalette hochwertiger Kapitalgüter, robuster Arbeitsmarkt, vergleichsweise solide Staatsfinanzen – wieder vermehrt zum Tragen kommen und die temporäre Wachstumsschwäche im Verlauf von 2012 überwunden werden. Ein im Wesentlichen von der Binnennachfrage getragener BIP-Zuwachs von +1,0% ist so erreichbar.

Sollte sich jedoch bis spätestens zum kommenden Frühjahr keine überzeugende Perspektive zur Kriseneindämmung abzeichnen, wird der Schwächeeinbruch der deutschen Wirtschaft nach Einschätzung der KfW tiefer und länger ausfallen. „Dann dürfte sich der Teufelskreis aus fallendem Vertrauen, zunehmendem Attentismus und sinkender Nachfrage intensivieren und nur noch schwer zu durchbrechen sein. Eine Rezession auch in Deutschland wird dann wahrscheinlich“, warnt der KfW-Chefvolkswirt. Der KfW-Konjunkturkompass rechnet in diesem Risikoszenario für 2012 mit einer Schrumpfung des BIP um 0,5% gegenüber dem Vorjahr. „Noch können EZB sowie europäische und nationale Wirtschaftspolitik dies verhindern. Entscheidend ist nach unserer Einschätzung, dass die Konsolidierungsmaßnahmen in den „gestressten“ Ländern mit wachstumsstärkenden Strukturreformen und Investitionen flankiert werden. Zudem muss die EZB glaubwürdig signalisieren, dass sie eine sich selbst verstärkende Liquiditätskrise, die letztlich in eine echte Solvenzkrise mit allen Folgen für die Realwirtschaft mündet, in großen europäischen Ländern nicht zulassen wird.“

Der aktuelle KfW-Konjunkturkompass steht unter www.kfw.de/konjunkturkompass zum Download zur Verfügung.

CDU/CSU-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 30. 11. 2011

Aufbruch zu den Sternen – Raumfahrtförderung ist Wachstumsförderung

Anteil der deutschen Wirtschaft an den weltweit kommerziellen Umsätzen der Raumfahrt deutlich ausweiten

Die Bundesregierung hat heute ihre Raumfahrtstrategie vorgestellt. Hierzu erklärt der wirtschaftspolitische Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Dr. Joachim Pfeiffer:

Die Raumfahrtstrategie der Bundesregierung ist ein wichtiges Signal für den Innovationsstandort Deutschland. Sie gewährleistet, dass die Luft- und Raumfahrt eine Schlüsseltechnologie in Deutschland bleibt. Dies stärkt den Industriestandort und bietet die Chance, Deutschland zu einem Vorreiter im globalen Wettbewerb um neue Technologien zu machen. Die Union setzt sich daher für die Weiterentwicklung der Raumfahrtforschung ein, denn Raumfahrtförderung ist Wachstumsförderung. Ziel ist, den Anteil der deutschen Wirtschaft an den weltweit kommerziellen Umsätzen der Raumfahrt deutlich auszuweiten und neue Märkte zu erschließen. Dazu werden wir u. a. ein deutsches Weltraumgesetz erarbeiten, das zusammen mit dem bereits in Kraft getretenen Satellitendatensicherheitsgesetz einen umfassenden Rechtsrahmen für kommerzielle und privatwirtschaftliche Weltraumaktivitäten bilden wird. Denn, um private Investoren und die Entwicklung privatwirtschaftlicher Geschäftsmodelle zu fördern, braucht es einen verlässlichen Rechtsrahmen und Planungssicherheit.

Derzeit beschäftigt die deutsche Raumfahrtbranche 6.500 Mitarbeiter und kommt auf einen Jahresumsatz von fast zwei Milliarden Euro. Deutschland kann es sich daher nicht leisten, das Zukunftsfeld der Weltraumtechnologien zu vernachlässigen. Nur wenn es gelingt, das wirtschaftliche Potential dieser Bereiche noch stärker auszubauen, rechnen sich die hohen Investitionen, und weitere Arbeitsplätze werden geschaffen.

Hintergrund: Die durch die Raumfahrt gewonnenen Erkenntnisse sind für eine Vielzahl vom Lebensbereichen essentiell: Für das globale Umweltmanagement, für die Unterstüt-

zung hoheitlicher Aufgaben und vieles mehr. Aus diesem Grund wurden die Mittel für die nationalen Programme 2011 von bisher 230 Millionen Euro auf 242 Millionen Euro aufgestockt, im Jahr 2012 auf 270 und im Jahr 2013 auf 272 Millionen Euro. Die Europäische Raumfahrtagentur (ESA) erhält im nächsten Jahr 611,2 Millionen statt 594 Millionen Euro, 2012 steigt der Betrag auf 619,2 Millionen und 2013 auf 639 Millionen Euro.

FDP-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 31. 8. 2011

Millionäre können doch jederzeit höhere Steuern bezahlen

Zu der Forderung einiger Reicher nach höheren Steuern erklärt der finanzpolitische Sprecher und stellvertretende Vorsitzende der FDP-Bundestagsfraktion Volker Wissing:

Die FDP begrüßt die Bereitschaft einiger Wohlhabender, höhere Steuern zu zahlen. Gleichwohl bleibt dabei ein unangenehmer Beigeschmack. Wenn sich jemand für zu niedrig besteuert hält, warum zahlt er dann nicht mehr?

Es gibt zwar eine Steuerpflicht, das heißt aber nicht, dass derjenige, der mehr zahlen will, nicht auch mehr zahlen darf. Es bleibt der unguete Verdacht, dass die Forderung nach höheren Steuern vor allem von Reichen erhoben wird, die ihr Vermögen so organisiert haben, dass sie von einer Steuererhöhung kaum noch betroffen wären. Höhere Steuern fordern, aber nicht zahlen, das ist nichts anderes als Wasser predigen und Wein trinken. Wenn der Ruf einiger Wohlhabender nach höheren Steuern glaubwürdig sein soll, sollten diese unabhängig von dem Steuersystem auch bereit sein, freiwillig mehr Geld an den Staat zu überweisen.

Die Bankverbindung ist offiziell bekannt und lautet:

Kontoinhaber: Bundeskasse Halle
Kontonummer: 860 01 040
Bankleitzahl: 86 000 000
Kontoführendes Institut: Bundesbank Leipzig

Im Interesse der eigenen Glaubwürdigkeit sollten die Reichen, die sich offiziell für höhere Steuern aussprechen, diese auch bezahlen und die entsprechende Überweisung veröffentlichen. Wenn sie dazu nicht bereit sind, bleibt der schale Verdacht, dass sie höhere Steuern für andere fordern, diese selbst aber nicht bezahlen wollen. Ein solches Verhalten wäre moralisch alles andere als vorbildlich.

FDP-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 1. 9. 2011

Grüne Politik ist ein ungedeckter Scheck

Zu der Absage der Grünen an Steuersenkungen, erklärt der stellvertretende Fraktionsvorsitzende und finanzpolitische Sprecher der FDP-Bundestagsfraktion Volker Wissing:

Die Grünen suchen weiter nach einem Kurs in der Finanzpolitik. Dabei versuchen sie finanzpolitische Seriosität zu suggerieren, indem sie Steuersenkungen ablehnen. Das kann nicht darüber hinwegtäuschen, dass sich zwischen den grünen Einnahmen- und Ausgabenplänen eine gigantische Lücke aufgetan hat.

Auf der Einnahmeseite gehen die Grünen bei der „ökologischen Steuerreform“ nur noch von 5 statt 10 Milliarden Euro Mehreinnahmen aus. Die mittlerweile auch von den Grünen als unrealistisch erkannte Finanztransaktionssteuer, sollte ursprünglich 12 Milliarden Euro bringen. Die nicht mehr angestrebt Einführung einer Bundessteuerverwaltung sollte zu Mehreinnahmen in Höhe von 11 Milliarden Euro führen. Unterm Strich ergeben allein diese Änderungen Einnahmeverluste in Höhe von rund 28 Milliarden Euro.

Der Bericht der grünen Finanzkommission ist eine Mogelpackung, da er nicht die Auswirkungen der grünen Ausgaben-

pläne in anderen Politikbereichen erfasst. Steuern und Staatsausgaben gehören aber zusammen. Die Grünen sind weit entfernt von einer schlüssigen Finanz- und Haushaltspolitik. Die Absage an Steuersenkungen ist deshalb kein Zeichen politischer Ehrlichkeit, sondern Ausdruck des Festhaltens an einer verschwenderischen Haushaltspolitik, die jede Möglichkeit der Entlastung der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer unmöglich macht.

Es reicht nicht, dass die Grünen sich in der Finanzpolitik von irrationalen Annahmen verabschieden, sie müssen endlich auch ihre Vorhaben in anderen Politikbereichen, wie in der Sozial- oder Umweltpolitik solide gegenfinanzieren. Allein das Sozialprogramm der Grünen schlägt mit Kosten von rund 60 Milliarden Euro zu Buche. Die grüne Politik ist ein ungedeckter Scheck.

FDP-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 12.10.2011

Steuererhöhungspläne der Opposition sind ein falsches Signal

Zu der Veröffentlichung der Einkommensteuerstatistik erklärt der finanzpolitische Sprecher und stellvertretende Vorsitzende der FDP-Bundestagsfraktion Volker Wissing:

Die Zahlen des Statistischen Bundesamtes sprechen eine deutliche Sprache: 1% der Steuerpflichtigen tragen 25% des gesamten Einkommensteueraufkommens. Damit steht fest, dass die Umverteilung innerhalb des Steuersystems funktioniert. Starke Schultern tragen in Deutschland auch schwere Lasten.

Die Steuererhöhungspläne von SPD und Grünen wirken angesichts dieser Zahlen vollständig aus der Zeit gefallen. Der Grundgedanke des Sozialstaates ist Solidarität. Dass finanziell Gutgestellte einen höheren Anteil bei der Finanzierung leisten, ist eine Selbstverständlichkeit und die Zahlen des Statistischen Bundesamtes bestätigen, dass genau dies auch der Fall ist. Wer trotz allem weitere Steuererhöhungen für höhere Einkommen fordert, muss die Pläne transparent offenlegen. Wenn SPD und Grüne der Meinung sind, dass es nicht genug ist, wenn 1% der Steuerpflichtigen 25% des Einkommensteueraufkommens tragen, müssen sie sagen, wie hoch der Anteil ihrer Meinung nach sein sollte: 35%, 50% oder noch mehr?

Die Forderung nach höheren Steuern ist kein Ausdruck von mehr sozialer Gerechtigkeit, sondern finanzpolitischer Belieblichkeit. SPD und Grüne haben kein gesellschaftliches Konzept für unser Land.

FDP-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 21.10.2011

SPD in Erklärungszwang

Zur von der SPD angekündigten Ablehnung der Koalitionssteuerpläne, erklärt der finanzpolitische Sprecher und stellvertretende Vorsitzende der FDP-Bundestagsfraktion Volker Wissing:

Es gehörte einmal zum sozialdemokratischen Selbstverständnis, die Interessen der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer zu vertreten. Von diesem Anspruch hat sich die SPD offenbar verabschiedet. Den Beschäftigten in Deutschland hat die SPD außer Steuererhöhungen kein Angebot mehr zu machen. Die neue Mitte ist für die SPD Schnee von gestern, die Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer gar Schnee von vorgestern. Die SPD ist mit ihrer Verweigerungshaltung auf bestem Wege, die Interessen der Beschäftigten machttaktischen Spielchen unterzuordnen.

Eine Sozialdemokratie, die sich der maßvollen Entlastung niedriger und mittlerer Einkommen sowie einem Abbau der kalten Progression verweigert, muss sich erklären. Im Interesse der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer ist die destruktive Blockadehaltung der SPD nicht.

Die FDP wird weiter für die Interessen der Beschäftigten und gegen die Steuererhöhungspläne von SPD und Grünen kämpfen.

FDP-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 7.11.2011

SPD und Grüne üben Verrat an den Interessen der Beschäftigten

Zu der Kritik von SPD und Grünen an dem Steuerkonzept von Union und FDP, erklärt der finanzpolitische Sprecher und stellvertretende Vorsitzende der FDP-Bundestagsfraktion Volker Wissing:

Die Gehälter der tariflich Beschäftigten sind dieses Jahr um ca. 1,8% gestiegen, wie das statistische Bundesamt ermittelt hat. Gleichzeitig liegt die Inflationsrate aktuell bei rund 2,5%. Aufgrund der Lohnerhöhungen müssen die Beschäftigten nach dem linear-progressiven Steuertarifs heute höhere Steuern zahlen als vor einem Jahr, obwohl sie bei Berücksichtigung der Inflation real Einkommensverluste hinnehmen mussten.

Union und FDP haben sich nun auf ein Konzept geeinigt, wie dieser sogenannten „kalten Progression“ künftig begegnet werden kann. Wir wollen Transparenz in das Steuersystem bringen, indem wir darlegen, wie sich die tatsächliche Einkommenssituation der Beschäftigten entwickelt hat, und wir wollen einen Mechanismus, der einen Vorschlag zum Ausgleich dieser versteckten Steuererhöhungen vorsieht. Das ist weit mehr als eine Steuersenkung, es ist ein Beitrag zu mehr Steuergerechtigkeit.

Die Opposition will, dass auch in Zukunft Gehaltserhöhungen automatisch zu einer höheren Steuerlast führen, auch wenn die Beschäftigten real Einkommensverluste hinnehmen mussten. Die Kritik von SPD und Grünen zeigt deutlich, wie wenig diese Parteien noch mit den Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern verbindet. Sie wollen, dass der Staat auf ihre Kosten an der Inflation verdient.

Union und FDP stehen für ein transparenteres, gerechteres und sozialeres Steuersystem. SPD und Grüne nur noch für Steuererhöhungen.

CDU/CSU-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 7.11.2011

Entlastungen sind Gebot der Fairness Keine überproportionale Steuerbelastung bei Lohnerhöhungen

Der Koalitionsausschuss hat am Sonntagabend die Anhebung des steuerlichen Grundfreibetrages und eine Abmilderung der kalten Progression vereinbart. Hierzu erklärt der Vorsitzende der Arbeitnehmergruppe der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Peter Weiß:

„Mit den vereinbarten Maßnahmen hat die christlich-liberale Koalition ein arbeitnehmerfreundliches Steuerpaket geschnürt. Die Beschäftigten erhalten keine für den Staat kostspieligen Steuergeschenke, sondern eine Kompensation für verdeckte Steuererhöhungen, die sich aus der Lohn- und Preisentwicklung ergeben.“

Der Staat verzichtet auf Mitnahmeeffekte durch die sogenannte „kalte Steuerprogression“, die dazu führt, dass Lohnerhöhungen von einer überproportional anwachsenden Steuerbelastung aufgeessen werden. Es ist ein Gebot der Fairness, diese Effekte so weit wie möglich auszugleichen. Damit entspricht der Koalitionsausschuss auch einer Forderung der Arbeitnehmergruppe. Eine unrühmliche Rolle spielen die SPD-Ministerpräsidenten, die eine Rückgabe der von den Ländern erzielten Progressionsmitnahmen an die Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer verweigert haben.

Vorgesehen ist weiterhin eine Erhöhung des Steuerfreibetrags für das Existenzminimum. Auch hier verzichtet der Staat auf Einkünfte aus Mitnahmen und entlastet damit die Steuerzahler. Mit der Berücksichtigung der Preisentwicklung bei der Festsetzung des Grundfreibetrags folgt die Koalition zugleich verfassungsrechtlichen Grundsätzen.“

**FDP-Bundestagsfraktion
Pressemitteilung vom 10.11.2011**

SPD und Grüne tragen politische Verantwortung für sinkende Realeinkommen

Zu der Veröffentlichung der Inflationsrate durch das Statistische Bundesamt, erklärt der finanzpolitische Sprecher und stellvertretende Vorsitzende der FDP-Bundestagsfraktion Volker Wissing:

Die Inflationsrate liegt mit 2,5 Prozent im Vergleich von Oktober 2011 zum Oktober 2010 auf einem nach wie vor sehr hohen Niveau. Gleichzeitig sind die Einkommen der tariflich Beschäftigten nur um rund 1,8 Prozent gestiegen. Obwohl die Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer Kaufkraftverluste hinnehmen mussten, müssen sie aufgrund der gestiegenen Nominal-einkommen höhere Steuern entrichten. Das Steuersystem wirkt damit potentiell als Wohlstandsvernichter.

Union und FDP haben mit ihrem Steuerkonzept einen Lösungsvorschlag ausgearbeitet. Die Belastungen durch die kalte Progression sollen nicht nur ausgeglichen, sondern künftig auch transparent gemacht werden. Künftig soll die Bundesregierung dem Deutschen Bundestag nicht nur einen Bericht über die Auswirkungen der kalten Progression vorlegen, sondern dem Parlament einen Vorschlag unterbreiten, wie diese ausgeglichen werden kann.

Die Verweigerungshaltung von SPD und Grünen spricht eine klare Sprache: SPD und Grüne bestehen darauf, dass die Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer auch in Zukunft höhere Steuern auf sinkende Realeinkommen entrichten. Diese Haltung gegenüber den Beschäftigten ist an Zynismus kaum mehr zu überbieten. SPD und Grüne betreiben mit ihrer Verweigerungshaltung eine zutiefst arbeitnehmerfeindliche Politik.

FDP und Union werden weiter dafür kämpfen, dass sinkende Realeinkommen nicht auch noch mit höheren Steuern belastet werden.

**FDP-Bundestagsfraktion
Pressemitteilung vom 19.10.2011**

Grauer Markt endlich ordnungspolitisch durchgeregelt

Zum Abschluss der Beratungen über das Gesetz zur Novellierung des Finanzanlagenvermittler- und Vermögensanlagenrechts erklärt der Berichterstatter für die FDP Frank Schäfer:

Der Koalition ist ein großer ordnungspolitischer Wurf gelungen. Die Novellierung des Finanzanlagenvermittler- und Vermögensanlagenrechts vereinheitlicht endlich den Ordnungsrahmen für den Vertrieb von Graumarkt-Produkten mit dem von Wertpapieren und Versicherungen. Die Anleger schützen wir gleich in doppelter Hinsicht. Einerseits beaufsichtigt die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht die Produkte zukünftig verschärft und intensiver. Andererseits nehmen wir den Vertrieb genauer ins Visier. Die Vermittler müssen nicht mehr nur ihre Zuverlässigkeit nachweisen. Ab jetzt fordern wir von ihnen zusätzlich den Nachweis von Vermögensschadenshaftpflichtversicherungen sowie Wirtschaftsprüferstate. Außerdem müssen neue Vermittler ihre Fachkenntnisse mit einer IHK-Prüfung zeigen. Wir lassen Vermittler nur noch zu, wenn sie alle diese Kriterien erfüllen und gegenüber ihrer zuständigen Aufsicht belegen.

Wir begegnen auch einem Missstand beim Vertrieb von privaten Krankenversicherungen. In unlauterer Absicht haben einige Vermittler ihre Kunden umgedeckt, um dadurch Provisionen zu schneiden. Zukünftig nehmen wir den Anreiz zu solchem Verhalten. Dazu deckeln wir die Provisionshöhe auf neun Monatsbeiträge. Zusätzlich führen wir eine Stornohaftung ein. Vermittler dürfen ihre Provisionen nur dann behalten, wenn der Kunde ihnen treu bleibt.

**FDP-Bundestagsfraktion
Pressemitteilung vom 4.8.2011**

Linke nährt Ressentiments und Revanchismus bei Mauerbeurteilung

Zu Medienberichten über eine aktuelle Forsa-Umfrage, nach der insbesondere viele Linke-Wähler den Bau der Mauer nach

Impressum

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

Verlag: Prewest Verlag Pressedienste Medien und Kultur GmbH, Wolkenburgweg 1, 53227 Bonn; Postfach 301345, Tel. 0228 / 476378, Fax 0228 / 470954. www.prewest.de; info@prewest.de

Anzeigenverwaltung: Verlag; Anzeigenpreislise 7/2011.

Satz: Herbert Kluth Digitale Druckvorlagenherstellung, Neusser Straße 6, 41542 Dormagen. Tel. 02133 / 70208, 0151 / 58832838; Fax 02133 / 220429, ISDN 02133 / 220432. www.kluth-dtp.de; kontakt@kluth-dtp.de

Druck: Koch Druckerei & Verlags GmbH, Kaarster Straße 153, 41462 Neuss. Tel. 02131 / 12474-0; Fax 02131 / 12474-20. www.koch-druckerei.de; kontakt@koch-druckerei.de

Erscheinungsweise: monatlich, darin 2-Monats-Doppelhefte nach Bedarf. Preise (unverbindlich empfohlen): Einzelheft 16,00 €, Doppelheft 25,00 €, jew. inkl. 7% MwSt. zzgl. Porto. Jahresabonnement: 159,43 € einschl. 9,- € Versand und 10,43 € MwSt, zahlbar zu Beginn des Abbonnementszeitraumes. Auslandsabonnement: 174,80 € (inkl. Versand und ggf. MwSt). Bei Neueinrichtung eines Abonnements wird eine anteilige Jahresrechnung erstellt. Abbonnementskündigungen mit ordentlicher Frist: 10 Wochen zum Ende des Kalenderjahres.

Bankverbindung: Sparkasse KölnBonn (BLZ 370 501 98), Konto 36 207 645. IBAN: DE84 3705 0198 0036 2076 45 SWIFT-BIC.: COLSDE33

Die mit Namen gekennzeichneten Beiträge geben die Meinung des Verfassers, 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 Urheberrechts übertragen werden, eingeschlossen die Befugnis zur Einspeicherung 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 Verlagen eine einfache Abdruckgenehmigung für Printmedien erteilen, ein Honorar hieraus steht dem Autor zu. Die Abdruckgenehmigung ist auch dem Verlag mitzuteilen.

Für unaufgefordert eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. 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 amtlichen, geschützten Werke sind nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlages gestattet.

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

wie vor für richtig halten, erklärt der Berichterstatter der FDP-Bundestagsfraktion für die Aufarbeitung des DDR-Unrechts Patrick Kurth:

Die hohe Zahl der Mauerbaubefürworter innerhalb der Anhängerschaft der Linken spricht Bände. Freilich ist die Parteiführung nicht dafür verantwortlich, dass Menschen positiv über die Deutsche Teilung denken. Dennoch ist ihr vorzuwerfen, den Nährboden für diese extremen Gedanken zu bieten und daraus politischen Profit zu schlagen. Die umbenannte DDR-Staatspartei spielt bewusst mit Vorurteilen, bedient Ressentiments und betreibt auf perfide Art politischen Revanchismus.

Bezeichnend ist die Meldung, dass die Linken in Mecklenburg-Vorpommern ausgerechnet am Jahrestag des Mauerbaus auf einem Parteitag über einen Antrag diskutiert, der den Mauerbau rechtfertigt. Solche Provokationen und Verhöhnungen gibt es sonst nur von der NPD.

Es ist erschreckend, dass viele Menschen auch heute noch den Bau der Berliner Mauer positiv sehen. Durch den Mauerbau wurden Familien auseinandergerissen, ein ganzes Volk von einer Diktatur eingesperrt. Die Mauer teilte, trennte und kostete Menschenleben. Millionen von Menschen haben unter der deutschen Teilung gelitten.

Das Gedenken an das Unrecht muss lebendig bleiben, Erinnerungsarbeit aktiv weiterbetrieben werden, denn das zugefügte Leid ist immer noch konkret. Versuche der Geschichtsklitterung und Forderungen nach einem Schlussstrich sind beschämend.

FDP-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 29. 9. 2011

SPD-Kampagne geschmacklos

Zu der von der SPD-Bundestagsfraktion heute in mehreren Tageszeitungen geschalteten Anzeige erklärt der Berichterstatter der FDP-Bundestagsfraktion für die Aufarbeitung des DDR-Unrechts Patrick Kurth:

Die SPD Bundestagsfraktion hat heute in mehreren Tageszeitungen eine großflächige Anzeige geschaltet, in der das schändliche Ulbricht-Zitat zum Mauerbau in einem direkten Zusammenhang mit der Bundeskanzlerin samt ihrem Bild dargestellt wird. Es ist infam und respektlos gegenüber dem historischen Anlass und der Bundeskanzlerin, eine solche Kampagne zu schalten. Das mörderische Terrorregime mit Mauer und Stacheldraht wird in einer nicht akzeptablen Weise auf die Regierungschefin mit ostdeutscher Biographie übertragen. Die Grenze des gesellschaftlichen Anstands und der demokratischen Auseinandersetzung ist damit maßlos überschritten. Dass die SPD den Tod und das Leid, welches die SED-Diktatur über ihre Bürger brachte, für ihre Werbekampagne instrumentalisiert ist einfach nur geschmacklos und muss ein Nachspiel haben. Dies gilt insbesondere angesichts des vor kurzem stattgefundenen Mauerbau-Gedenktags und der bevorstehenden Feierlichkeiten zur Wiedervereinigung.

CDU/CSU-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 29. 9. 2011

SPD verlässt Boden der politischen Auseinandersetzung unter Demokraten Eigene Vorschläge an die Öffentlichkeit wären der bessere Weg

Die SPD-Bundestagsfraktion hat heute eine Zeitungsanzeige veröffentlicht, mit denen Bundeskanzlerin Angela Merkel in die Nähe von Walter Ulbricht gerückt werden soll. Hierzu erklärt der Stellvertretende Vorsitzende der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Arnold Vaatz:

„Das Verhalten der SPD ist nicht zu rechtfertigen! Es gehört zu den Aufgaben jeder Oppositionsfraktion im Deutschen Bundestag die Regierung zu kritisieren. Dies gilt selbstverständlich auch für politische Entscheidungen der christlich-liberalen Koalition zum Umgang mit der Staatsschuldenkrise im Euroraum.

Wenn die SPD-Bundestagsfraktion allerdings heute in einer im Berliner Tagesspiegel veröffentlichten Anzeige Bundeskanzlerin Angela Merkel in die Nähe Walter Ulbrichts und die Frage einer Umschuldung Griechenlands in die Nähe des Baus der Mauer rückt, verlässt sie den Bereich der legitimen politischen Auseinandersetzung. Statt der Öffentlichkeit eigene Vorschläge für die Lösung der Staatsschuldenkrise zu präsentieren, setzt sie Aussagen demokratischer Politiker mit Aussagen diktatorischer Regime gleich.

Dies sollte die SPD den radikalen Parteien des linken und rechten Randes überlassen. Die Sozialdemokraten verrät damit ihre eigene Geschichte der Verfolgung in der DDR gerade unter Ulbricht. Die zahlreichen Opfer des Mauerbaus haben es nicht verdient, von der SPD derart für eine politische Schlamm-schlacht missbraucht zu werden.“

FDP-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 27. 10. 2011

Steinbrück legt Bilanz seines politischen Scheiterns vor

Zu der Ankündigung des SPD-Bundestagsabgeordneten Peer Steinbrück, ein Programm zur „Zähmung der Finanzmärkte“ vorzulegen, erklärt der stellvertretende Vorsitzende und finanzpolitische Sprecher der FDP-Bundestagsfraktion Volker Wissing:

Wenn Peer Steinbrück heute ein Programm zur „Zähmung der Finanzmärkte“ vorlegt, ist das auch ein Beleg für sein politisches Scheitern als Finanzminister. Zwei Jahre nachdem er aus dem Amt des Finanzministers gewählt wurde, erklärt der sich gerade selbst nominierende Kanzlerkandidat der SPD, was in der Finanzpolitik getan werden müsste. Sehr glaubwürdig ist das nicht. Vielmehr stellt sich die Frage: Warum hat Peer Steinbrück in seiner Zeit als Finanzminister nichts von dem getan, was er heute einfordert? Wusste er es nicht besser oder konnte er es nicht besser?

Peer Steinbrück redete bereits 2009 davon, dass Griechenland und Irland in Zahlungsschwierigkeiten geraten würden und stellte beiden Ländern einen Blankoscheck für finanzielle Hilfen aus. Wenn der Ex-Finanzminister von den sich abzeichnenden Problemen wusste, warum hat er dieses Wissen nicht genutzt, um frühzeitig das Land auf die Eurokrise vorzubereiten und gegen deren Ausweitung vorzugehen? Stattdessen hat er aus dem Logenplatz des Finanzministeriums heraus völlig tatenlos zugeschaut, wie die Krise immer größere Dimensionen annahm. Dass jemand der als Ministerpräsident in Nordrhein-Westfalen abgewählt wurde und als Finanzminister zwar Banken gerettet, aber nichts gegen die Eurokrise unternommen hat, sich nun für einen guten Bundeskanzler hält, sagt viel über das Steinbrück'sche Selbstbild aus, aber wenig über seine tatsächliche Eignung.

FDP-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 29. 8. 2011

Trittin träumt vom Finanzministerium

Zu dem Bericht im Nachrichtenmagazin „Der Spiegel“ über die Ambitionen des Fraktionsvorsitzenden von Bündnis90/Die Grünen auf das Amt des Bundesfinanzministers, erklärt der stellvertretende Fraktionsvorsitzende und finanzpolitische Sprecher der FDP-Bundestagsfraktion Volker Wissing:

Nachdem Jürgen Trittin bis gestern noch kaum verhohlen auf das Amt des Bundesaußenministers geschielt und versucht hat, sich als Welterklärer zu profilieren, hat er nun die Finanzpolitik als neue politische Spielwiese für sich entdeckt. Um ihre finanzpolitische Kompetenz unter Beweis zu stellen, räumen die Grünen reihenweise Reformvorhaben ab.

Die ökologische Steuerreform soll nicht mehr wie bisher 10 Milliarden Euro bringen, mittlerweile würden die Grünen selbst 5 Milliarden Euro schon als Erfolg betrachten. Auch von einer Bundessteuerverwaltung, die bis zu 11 Milliarden Euro zusätzliche Einnahmen bringen sollte, hat sich die Partei mittlerweile verabschiedet. Selbst die Finanztransaktionssteuer, die angeblich 12 Milliarden Euro bringen soll, halten selbst die Grünen mittlerweile für unrealistisch. Während die Einnahmeseite damit drastisch zusammengestrichen wurde, lassen die Grünen die Ausgabenseite weitgehend unangetastet. Die logische Konsequenz daraus ist entweder eine steigende Staatsverschuldung – oder ein offensichtlicher Wahlbetrug.

Herr Trittin mag sich ja, nachdem er sich jahrelang für einen begnadeten Außenminister gehalten hat, nun für einen begnadeten Finanzminister halten. Zu seiner finanzpolitischen Vergangenheit gehört aber auch seine Unterstützung für die von der rot-grünen Bundesregierung unter Gerhard Schröder betriebene Aufweichung des Stabilitäts- und Wachstumspaktes. Die Grünen wollen allen Ernstes in der Finanzpolitik den Bock zum Gärtner machen.

**FDP-Bundestagsfraktion
Pressemitteilung vom 28. 9. 2011**

UNO soll Pirateriebekämpfung koordinieren

Anlässlich des morgigen Weltseeschiffahrtstages erklärt der Experte für Schifffahrt und Häfen der FDP-Bundestagsfraktion Torsten Staffeldt:

Die UNO sollte bei der Abwehr von Piraten eine koordinierende Rolle übernehmen. Piratenangriffe – besonders am Horn von Afrika – sind das dringlichste Problem der Weltseeschiffahrt. Um die Sicherheit der Seewege und den Schutz der Seeleute dauerhaft zu garantieren, ist mehr internationale Zusammenarbeit notwendig.

Die NATO, die EU und einzelne Staaten setzen Marinekräfte zur Pirateriebekämpfung ein. Die unter Beteiligung der deutschen Marine durchgeführte europäische ATALANTA-Mission gewährleistet erfolgreich die Sicherheit des Welternährungsprogramms für Somalia. Und es gibt auch Erfolge in der Piratenabwehr. Dennoch ist die Anzahl der gekaperten Schiffe hoch: Laut Bundespolizei wurden im ersten Halbjahr 2011 weltweit 29 Schiffe und 508 Seeleute entführt. Schiffe deutscher Reedereien waren in 33 Piratenvorfälle verwickelt. Diese Zahlen zeigen: Deutsche Schiffe gehören zu den „Lieblingszielen“ der Piraten. Die bisherigen Anstrengungen in der Pirateriebekämpfung sind noch nicht ausreichend.

Der vom Maritimen Koordinator der Bundesregierung, Hans-Joachim Otto (FDP), angeregte Einsatz von privaten Sicherheitskräften an Bord ist ein Schritt hin zu mehr Sicherheit. Diese Maßnahme wirkt vor allem abschreckend. Flankierend dazu könnte die UNO als „Koordinierungszentrale“ die einzelnen Einsätze bündeln. Um dadurch die Schlagkraft der verschiedenen Flottenverbände zu erhöhen.

**CDU/CSU-Bundestagsfraktion
Pressemitteilung vom 20. 10. 2011**

**Rohstoffpolitik für Wachstum und Arbeitsplätze
Wettbewerbsverzerrungen bekämpfen, Rohstoffeffizienz fördern**

Der Bundestag hat heute den Antrag der Koalitionsfraktionen „Wirtschafts- und Außenpolitik für eine sichere Rohstoffversorgung – Wachstum und Arbeitsplätze in Deutschland, Eu-

ropa und den Partnerländern“ beschlossen. Dazu erklärt der außenpolitische Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Philipp Mißfelder:

„Rohstoffsicherheit ist eine Frage der Zukunftsfähigkeit. Darum haben wir das Thema seit dem ersten Rohstoffkongress der Fraktion im Juli 2010 auf die Agenda gesetzt.

Unsere Rohstoffaußenpolitik ist wertgebunden und interessegeleitet. Es geht um den Wert der Rohstoffgerechtigkeit, das heißt das Ziel eines fairen Interessenausgleichs zwischen Nachbarländern und Anbietern im globalen Rahmen. Das ist europäischer Konsens.

Unser Interesse ist Versorgungssicherheit für Arbeitsplätze in unserem Land. Denn unsere Industrieunternehmen beginnen ihre Produktion mit dem Einkauf von Rohstoffen. Ohne Rohstoffe gibt es keine Industriearbeitsplätze in Deutschland. Darum ist Rohstoffsicherheit im Interesse der Bürger.

Mit unserer Initiative definieren wir drei Handlungsfelder der Rohstoffpolitik. Wir wollen Wettbewerbsverzerrungen bekämpfen und Diversifizierung, Recycling und Rohstoffeffizienz fördern. Mit internationaler Rohstoffpolitik können wir unser Ziel eines fairen Interessenausgleichs mit den Partnerländern erreichen.

Wir begrüßen die Aktivitäten sowohl der Wirtschaft als auch politische Initiativen auf nationaler und europäischer Ebene. Mit ihrer Rohstoffpolitik schafft die Bundesregierung die erforderlichen Rahmenbedingungen für eine verlässliche, international wettbewerbsfähige Rohstoffversorgung.“

Hintergrund: Am 7. Juli 2010 stellte die CDU/CSU-Bundestagsfraktion ihre Rohstoffstrategie vor. Das Bundeskabinett verabschiedete am 20. Oktober 2010 die Rohstoffstrategie der Bundesregierung. Die Europäische Kommission veröffentlichte im Februar 2011 die Mitteilung „Grundstoffmärkte und Rohstoffe: Herausforderungen und Lösungsansätze“.

Am 26. Oktober 2011 wird der zweite Rohstoffkongress der CDU/CSU-Bundestagsfraktion eine Bilanz des Erreichten ziehen und Schritte in die Zukunft aufzeigen. Die Bundeskanzlerin hält dabei eine Grundsatzrede zur Rohstoffpolitik.

Der europäische strategische Konsens ist im Artikel 21 des EU-Vertrages festgeschrieben. Danach arbeitet die Europäische Union dafür, „zur nachhaltigen Bewirtschaftung der weltweiten natürlichen Ressourcen beizutragen.“ Sie will „eine Weltordnung fördern, die auf einer verstärkten multilateralen Zusammenarbeit und einer verantwortungsvollen Weltordnungspolitik beruht.“

In Anwesenheit der Bundeskanzlerin wurde am 13. 10. 2011 in Ulan Bator ein erstes bilaterales Rohstoffabkommen mit der Mongolei unterzeichnet.

*Dokumentation,
Analyse, Entwicklung*

GuT

Gewerbemiete und Teileigentum

Abonnement Jahrgang 2011 159,43 EUR brutto.

Sonderpreise für zurückliegende Jahrgänge auf Anfrage
im Direktbezug vom Prewest Verlag

www.prewest.de info@prewest.de

www.gut-netzwerk.de

www.gmbbl.de

Prewest Verlag Pressedienste Medien und Kultur GmbH
Postfach 30 13 45, 53193 Bonn, Fax: 02 28 / 47 09 54

Rede des Bundesministers des Auswärtigen, Dr. Guido Westerwelle, zur Fortsetzung der Beteiligung der Bundeswehr an der EU-geführten Operation Atalanta zur Bekämpfung der Piraterie vor der Küste Somalias vor dem Deutschen Bundestag am 23. November 2011 in Berlin

Frau Präsidentin!

Meine sehr geehrten Damen und Herren!
Kolleginnen und Kollegen!

Die Pirateriebekämpfung vor dem Horn von Afrika durch Atalanta ist nicht nur breit in diesem Hause getragen, sondern sie ist auch erfolgreich.

Seitdem Atalanta vor knapp drei Jahren die Arbeit aufgenommen hat, haben wir über 120 Schiffstransporte des Welternährungsprogramms schützen können, und die Schiffe haben ihre somalischen Zielhäfen sicher erreichen können. Über 700.000 Tonnen Nahrungsmittel und weitere wichtige Hilfsgüter konnten so nach Somalia gebracht werden. Nach Angaben der Vereinten Nationen sind insgesamt vier Millionen Menschen auf diese Hilfe angewiesen. Damit gehört Somalia zu den größten humanitären Krisengebieten weltweit.

Die humanitäre Hilfe durch Lieferungen des Welternährungsprogramms und anderer Hilfsorganisationen erfolgt fast vollständig auf dem Seeweg. Dass diese Hilfe bei den Menschen auch wirklich ankommt, ist schon ein enormer Erfolg von Atalanta. Deswegen möchte ich zuallererst den Frauen und Männern der Bundeswehr und auch den anderen Bürgern Deutschlands, die bei dieser Aktion ohne Uniform engagiert sind, herzlich danken. Ich glaube, wenn man die Bilder gesehen und sich ein wenig mit der Lage vor Ort befasst hat, dann erkennt man: Das ist wirklich ein humanitärer Auftrag;

es ist ein Gebot der Mitmenschlichkeit, dass wir die Hilfslieferungen vor Piraterie schützen. Eigentlich müsste jeder in diesem Hohen Hause, wenn er nachdenkt und seinem Herzen folgt, diesem Mandat zustimmen.

Atalanta ist erfolgreich. Aber ich will hinzufügen: Die Pirateriebekämpfung vor dem Horn von Afrika ist unzweifelhaft noch nicht am Ziel. Immer noch befinden sich zehn Schiffe und etwa 240 Personen in der Gewalt von Piraten. Immer noch sind die Schiffe des Welternährungsprogramms und die Handelsschifffahrt durch die Piraterie bedroht. Zwar können aufgrund des robusteren Vorgehens im Rahmen von Atalanta und der Umsetzung von Selbstschutzmaßnahmen in der zivilen Schifffahrt immer mehr Angriffe abgewehrt werden; die Zahl der Angriffe durch Piraten auf die Schifffahrt aber bleibt hoch. Die Gefahr, die von den Piraten in den somalischen und den angrenzenden Gewässern ausgeht, ist noch nicht gebannt.

Wir alle wissen um die großen Schwierigkeiten in Somalia; wir alle wissen um die Not der Menschen. Aber daraus die einfache Schlussfolgerung zu ziehen, dass man die Piraterie entschuldigen oder erklären könnte, halte ich für einen schweren Fehler. Wir sollten den Aspekt der organisierten Kriminalität, die hinter dieser Piraterie steckt, nicht ignorieren und erst recht nicht verharmlosen.

Wir sind darüber einig, dass wir gleichzeitig vor Ort vieles tun müssen, weil die Lage weiterhin extrem fragil ist und durch die organisierte Kriminalität weiterhin gefährdet ist. Somalia wird noch lange nicht in der Lage sein, die Piraterie vor seiner Küste in eigener Verantwortung wirksam zu bekämpfen. Dies wird unzweifelhaft zunächst die Aufgabe der internationalen Gemeinschaft bleiben müssen.

Für die Bundesregierung bitte ich daher um Ihre Zustimmung zu der Fortsetzung der deutschen Beteiligung an der EU-

Pressemitteilung Kuselit Verlag GmbH - November 2011

Literaturrecherche mit Kuselit

Neu aufgelegt: Kuselit-Fundstellen-Datenbank auf DVD

Für alle, die nicht immer online arbeiten möchten oder können, bietet der Kuselit Verlag seine umfassende Fundstellen-Datenbank jetzt auch auf DVD an.

Gleichermaßen wie auch die Rechtsbibliographie Kuselit-Online, enthält die DVD einen Fundus von 2,9 Mio. Fundstellen aus über 700 juristisch und steuerrechtlich relevanten Fachzeitschriften sowie zahlreiche Festschriften, Monographien, Sammelwerke, Loseblattwerke und Kommentare. Komfort-

table Suchwerkzeuge und -funktionen unterstützen die qualifizierte Recherche. Außerdem bietet ein Notizfeld zu jeder Fundstelle die Möglichkeit, persönliche Anmerkungen zu hinterlegen.

Der wöchentlich erscheinende Zeitschriften-Inhalts-Dienst (Kuselit-ZID) und eine monatliche Gesamtübersicht mit wertvollen Hinweisen auf Neuerscheinungen und Buch-Rezensionen sind im Angebot inklusive.

Kuselit-Online		Kuselit-DVD	
Online Datenbank (http://www.kuselit.de)		Offline Datenbank (DVD)	
2,9 Mio. Fundstellen aus über 700 Fachzeitschriften und Festschriften, Monographien, Sammelwerke, Loseblattwerke, Kommentare		2,9 Mio. Fundstellen aus über 700 Fachzeitschriften und Festschriften, Monographien, Sammelwerke, Loseblattwerke, Kommentare	
250.000 verlinkte höchstrichterliche Urteile im Volltext abrufbar		-	
gezielte Suche nach Normen		geplant für 2012	
Zusatzinformationen zu den einzelnen Fundstellen einblendbar (wie z. B. Normen, redaktionell erarbeitete Stichworte, die sich nicht unmittelbar aus dem Aufsatztitel erschließen; relevante Rechtsprechung)		geplant für 2012	
-		Notizfeld, um eigene Anmerkungen zu hinterlegen	
zweimal wöchentliche Aktualisierung		monatliche Aktualisierung möglich	
Preise		Preise	
Einzelplatz	260,- / Jahr	Einzelplatz ohne Aktualisierungen:	98,- / gültig 12 Monate
		Einzelplatz mit monatlichen Aktualisierungen:	180,- / gültig 12 Monate
Mehrplatz	403,- / Jahr	Mengenrabatt auf Anfrage	
Kuselit Verlag GmbH – Leidsthaler Hub 2 – 66871 Etschberg – URL: http://www.kuselit.de – eMail: verlag@kuselit.de			

GUT

G 58438

Prewest Verlag Pressedienste Medien und Kultur GmbH,
Postfach 30 13 45, 53193 Bonn

geführten Operation Atalanta. Atalanta handelt im Auftrag der Vereinten Nationen und auf Bitten der somalischen Übergangsregierung. Der Rat der Europäischen Union hatte bereits am 7. Dezember 2010 die Verlängerung von Atalanta bis zum 12. Dezember 2012 beschlossen. Das heißt, das, was wir tun, ist nicht nur völkerrechtlich gedeckt, sondern auch europäisch und international eingebettet.

Die Freiheit der Meere und die Sicherung der Seewege sind von besonderer strategischer Bedeutung. Das zu ignorieren, wäre ein Fehler. Es würde übrigens auch das internationale Recht auf den Kopf stellen. Europa profitiert wie kein anderer Kontinent vom freien Fluss globaler Handelsströme: Durch das Seegebiet vor Somalia, vor allem durch den Golf von Aden, führt die wichtigste Handelsroute zwischen Europa, der arabischen Halbinsel und Asien. Diese Route offen zu halten, ist eine wichtige Aufgabe internationaler Sicherheitspolitik und liegt im unmittelbaren deutschen Interesse. Ich kann nichts Schlechtes daran erkennen, dass wir die Schiffe der internationalen Gemeinschaft, auch unsere Schiffe, schützen. Das ist unser Recht. Ich glaube sogar: Es ist auch unsere Pflicht, unsere Schiffe und Besatzungen zu schützen.

Deutschland gehört bei Atalanta kontinuierlich zu den führenden Beitragstellern und stellt gegenwärtig den Kommandeur der Kräfte im Einsatzgebiet. Wir werden damit unserer Verantwortung gegenüber unseren Partnern auch in der Europäischen Union gerecht.

Wir flankieren die Bekämpfung der Piraterie auf See natürlich durch Bemühungen zur Bekämpfung der Ursachen von Piraterie an Land und durch Unterstützungsleistungen für den Wiederaufbau des somalischen Staates. Wir leisten humanitäre Hilfe, um das unmittelbare Leid von Millionen Menschen zu lindern.

Wir tragen mit der Beteiligung an der European Training Mission Somalia, in deren Rahmen bislang rund 2.000 Soldaten der somalischen Übergangsregierung ausgebildet worden sind, zur Schaffung eines sicheren Umfeldes bei. Wir unterstützen die Ausbildung afrikanischer Polizisten, die als Trainer und Berater der somalischen Polizei eingesetzt werden. Wir beteiligen uns an den Anstrengungen der Europäischen Union, gemeinsam mit den afrikanischen Partnern regionale Küstenwachen aufzubauen, zu deren Aufgaben auch der Gewässer- und Fischereischutz zählen wird.

Wir unterstützen mit erheblichen Mitteln die Finanzierung der Mission der Afrikanischen Union in Somalia. Den Verfassungsprozess in Somalia fördern wir durch eine vom Max-Planck-Institut für Völkerrecht durchgeführte rechtliche Beratung. Wir helfen den Vereinten Nationen, die rechtsstaatlichen Kapazitäten in den Staaten der Region auszubauen. Atalanta fügt sich ein in eine Vielzahl von Maßnahmen, die ein gemeinsames Ziel haben, nämlich die fragile Region am Horn von Afrika zu stabilisieren. Das soll die Voraussetzung für eine bessere Lebenssituation der Menschen vor Ort und die nachhaltige Entwicklung Somalias schaffen. Sie sehen also, dass wir sehr wohl auch die zivilen und entwicklungs-

politischen Aspekte der Stabilisierung mit Ernst und Energie anpacken. Derzeit ist aber auch der militärische Schutz notwendig. Zusammen wird ein Schuh daraus. Das ist, zusammen genommen, überzeugende Politik.

Ich bitte den Bundestag – wie bisher auch geschehen – um eine breite Unterstützung dieses Mandates.

Am heutigen Tag wurde leider die Nachricht übermittelt, dass wieder zwei Soldaten in Afghanistan verletzt worden sind. Von daher sollte man jeden Augenblick voller Dankbarkeit auf die Menschen schauen, die wir alle schon persönlich besucht haben und die ganz persönlich ihren Körper und ihre Seele – ihre ganze Persönlichkeit – dafür einsetzen, dass wir bei uns sicher leben und auch anderen helfen können, die ohne uns ein ganz schreckliches Schicksal haben würden.

Wulff: Gericht gegen Piraterie Bundespräsident sieht Gefahr für Wirtschaft

POTSDAM. Angesichts der vielen Piratenüberfälle hat sich Bundespräsident Christian Wulff für die Schaffung eines internationalen Seegerichtshofs ausgesprochen. Es sei „vordringlich“, ein solches Gericht zu installieren, um Piraten verteilen und aus dem Verkehr ziehen zu können, sagte Wulff gestern bei einem Besuch des Einsatzführungskommandos in Potsdam.

Schließlich würden Piraten zu einer immer größeren Gefahr für die Schifffahrt und damit letztlich auch für die Volkswirtschaften. Wulff wies darauf hin, dass Seeräuber heute immer weiter von ihren Heimatorten operieren und besser ausgerüstet seien. Das erfordere mehr finanzielle Mittel, wodurch der „Druck“ steige, höhere Lösegelder zu erpressen. „Dieser Kreislauf muss durchbrochen werden“, betonte der Bundespräsident. Ausdrücklich würdigte er in diesem Zusammenhang den Einsatz der Bundeswehr an der Anti-Piraten-Mission „Atalanta“ am Horn von Afrika.

Quelle: ap-Meldung in Bonner General-Anzeiger vom 5. 4. 2011, S. 4, mit AP Foto: Bundespräsident Christian Wulff gestern beim Einsatzführungskommando.

www.prewest.de



Prewest Verlag Pressedienste Medien und Kultur GmbH
Postfach 30 13 45 · 53193 Bonn