

Gewerbemiete Und Teileigentum

6-7/07

7. Jahrgang

Heft 36

Juni/Juli 2007

S. 189-276

Erscheinungsort Bonn

Beiträge

M. J. Schmid: Schriftform des § 550 BGB

Wirtschaft und Verbände

H. Köhler: Grußwort 100 Jahre AUMA

R. Sotelo: Unternehmensteuerreform, Wohnungswirtschaft, REIT

Gewerbemiete

Unternehmensbezogener Mietvertrag (OLG Düsseldorf)

Umsatzsteueroption des Vermieters (OLG Brandenburg)

Öffnungszeiten im EKZ; Ladenschlussgesetz (BGH)

Haftung der Mitmieter (AG Gießen)

Konkurrenzsituation im Ärztehaus (KG)

Hinterlegung (LG Darmstadt)

Ausschluss der ordentlichen Kündigung des Vermieters (OLG Naumburg)

Landpacht; GAP-Reform (BGH)

Fischereirecht als „sonstiges Recht“ (BGH)

Pferdebox-Miete; Gerichtsstand (AG Menden)

Teileigentum

Verzicht auf den Miteigentumsanteil (BGH)

Aufrechnung gegen Wohngeldforderung (OLG Düsseldorf)

Jahresabrechnung bei Verwalterwechsel (OLG Zweibrücken)

Hotelähnliche Zwischenvermietung (KG)

Wettbewerb

D. Dingeldey: Internet - Umschau Juli 2007

Konkurrenzschutz für Schilderträger (OLG Köln)

Unverbindliche Preisempfehlung (BGH)

Besteuerung

K.-Chr. Callsen: Umschau Juli 2007

Vorenthalten von Sozialversicherungsbeiträgen (BGH)

Magazin

Inhalt

Beiträge

M. J. Schmid,
Einzelprobleme der Schriftform des § 550 BGB – eine Übersicht

193

Wirtschaft und Verbände

H. Köhler,
Grußwort beim Festakt zum 100-jährigen Bestehen des Ausstellungs- und Messe-Ausschusses der Deutschen Wirtschaft (AUMA) am 7. Mai 2007 in Berlin

195

R. Sotelo,
Die Unternehmensteuerreform, die Wohnungswirtschaft und der REIT

197

Gewerbemiete

Kfz-Miete; Lastkraftwagen Lkw; Mitunterzeichnung des Mietvertrags durch den Mitarbeiter/Lkw-Kraftfahrer des mietenden Arbeitgebers; Schuldmitübernahme; Bürgschaft; Widerruf (BGH)

199

Unternehmensbezogener Mietvertrag (OLG Düsseldorf)

201

Geschäftsraummiete; Restaurant; Mehrwertsteuer; Umsatzsteueroption des Vermieters; fristlose Kündigung bei denunziatorischer Strafanzeige (OLG Brandenburg)

202

Gewerberaummierte; Stromversorgung; Gebrauchsgewährpflicht; Mangel der Energieversorgung; Nutzungsvertrag des Mieters als Kunde mit Versorgungsunternehmen (OLG Brandenburg)

203

Ladengeschäft im Einkaufszentrum EKZ; Regelung der Öffnungszeiten in Allgemeinen Geschäftsbedingungen AGB des Mietvertrags; Transparenzgebot; Änderung des Ladenschlussgesetzes (BGH)

205

Geschäftsraummiete; Betriebspflicht; Einstellen des Geschäftsbetriebs aus persönlichen Gründen; Risiko des Mieters (OLG Düsseldorf)

206

Raummierte; gesamtschuldnerische Haftung der Mitmieter; fehlerhafter Reparaturversuch; Verstopfung des Abflussrohrs (AG Gießen)

207

Geschäftsraummiete; unbekannt gebliebener Mangel; Gewährleistungsanspruch; Erfüllungsanspruch neben der Mietminderung; Zurückbehaltung der Miete; Überprüfung der erstinstanzlichen Beweiswürdigung durch das Berufungsgericht (BGH)

208

Unterlassene Endrenovierung der Mieträume; Mitverschulden am Mietausfallschaden; Obliegenheit zur Weitervermietung; Organisationsmängel (OLG Düsseldorf)

210

Gewerberaummierte; Büroraum; Schönheitsreparaturen nach Fristenplan; Mietsicherheit; Verwertung der Kautions für verjährten Schadensersatzanspruch (OLG Düsseldorf)

211

Geschäftsraummiete; Ärztehaus; Mangel der vertragswidrigen Konkurrenzsituation; Arztpraxis; praktische Ärzte im Gebäude (KG)

212

Miete eines Gewerbegrundstücks; Betrieb für Kunststoffrecycling; Beschaffen behördlicher Betriebs-Genehmigung; Risikoverteilung im Mietvertrag; Schaden infolge Nichtgenehmigung; Zeitpunkt der Investitionen (KG)

214

Gewerberaummierte; Lagerhalle; Fehlen bauordnungsrechtlicher Nutzungsgenehmigung; Mangel; fristlose Kündigung des Mieters; Abhilfefrist (OLG Düsseldorf)

217

Fristlose Kündigung des Mietvertrags wegen erheblicher Gesundheitsgefährdung; Abmahnungserfordernis; Abhilfefrist (BGH - nur Leits.)

218

Vertragswidriger Gebrauch der Mietwohnung; mietrechtlicher Beseitigungsanspruch des Vermieters; Abmahnungserfordernis; mieterschützender Charakter des § 541 BGB (BGH - nur Leits.)

218

Mietzinstreitigkeit; Hinterlegung; Miet-Bürgschaft auf erstes Anfordern; einstweilige Verfügung (LG Darmstadt)

218

Mietvertrag über zu errichtende Gewerberäume; Apotheke im Einkaufszentrum EKZ; Schriftform; Nachtragsvereinbarung zur Lagekennzeichnung im Gebäude; Heilung eines Schriftformmangels (BGH)

219

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 30 13 45, 53193 Bonn. Telefon 02 28 / 47 63 78, Telefax 02 28 / 47 09 54. Internet: <http://www.prewest.de> e-mail: info@prewest.de

Anzeigenverwaltung: Verlag; Anzeigenpreisliste 3/2007.

Satz: Herbert Kluth Digitale Druckvorlagenherstellung, Neusser Straße 6, 41542 Dormagen, Telefon 0 21 33 / 7 02 08, Mobil 01 73 / 5 21 90 54, Telefax 0 21 33 / 22 04 29, ISDN 0 21 33 / 22 04 32, e-mail: kontakt@kluth-dtp.de, Internet: www.kluth-dtp.de

Druck: Koch Druckerei & Verlags GmbH, Kaarster Straße 153, 41462 Neuss, Telefon 0 21 31 / 1 24 74-0, Telefax 0 21 31 / 1 24 74-20, e-mail: koch-druckerei@t-online.de

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

Bankverbindung: Sparkasse KölnBonn (BLZ 370 501 98), Konto 36 207 645. Die mit Namen gekennzeichneten Beiträge geben die Meinung des 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.

Gewerberaumiete; Vermietung „vom Reißbrett“; Bestimmung des Vertragsendes; auslegungsbedürftige Beendigungsklausel mit Auslaufrfrist (OLG Düsseldorf)	221	Wohnungseigentumsrecht; keine Anspruchsbegründung durch Mehrheitsbeschluss (OLG Zweibrücken)	239
Schriftform des Verzichts auf die Eigenbedarfskündigung in für mehr als ein Jahr vereinbartem Mietvertrag (BGH – nur Leits.)	222	Erstellung der Jahresabrechnung bei Verwalterwechsel (OLG Zweibrücken)	241
Gewerberaumiete; Beitrittsgebiet; Ausschluss der ordentlichen Kündigung des Vermieters; Wegfall des ZGB; Kündigungsrecht des BGB (OLG Naumburg)	222	Unterbrechung des Verfahrens auf Unterlassung gewerblicher hotelähnlicher Zwischenvermietung bei Insolvenz des antragstellenden Wohnungseigentümers; Wirksamkeit der Antragsrücknahme während Unterbrechung; Kostenentscheidung bei aussichtsreichem Antrag; Geschäftswert bei identischen Unterlassungsanträgen (KG)	241
Beendigung des Mietvertrags und Auszug vor einer Grundstücksveräußerung; Mietkaution; Betriebskostenabrechnung (BGH – nur Leits.)	223	Teileigentum; Gemeinschaftseigentum; Zwangsvollstreckung; Räumung und Herausgabe von gemeinschaftlichen Flächen; Rückbau erweiterter Ladenflächen; vermietetes Teileigentum (BGH)	245
Landpacht; Abtretung von Zahlungsansprüchen an den Verpächter bei Vertragsende; GAP-Reform; Anpassung von Altverträgen; Agrarpolitik; Ackerlandprämien; EU-Direktzahlungen (BGH)	223	Kurzfassungen/Leitsätze Teileigentum etc.	246
Fischereirecht als „sonstiges Recht“; Beeinträchtigung durch Bootsanlegestelle; Seglerverein als Pächter des Bootstegs; Störereigenschaft; Vorverfahren vor der obersten Fischereibehörde; Binnenfischereiordeung der DDR (BGH)	224	Wettbewerb	
Geschäftshaus; Gaststätte; Abwasserkanalisation; Haftung der Gemeinde; Abwassersatzung; Rückstau im Hausanschluss (BGH)	227	D. Dingeldey, Internet - Umschau Juli 2007	247
Miteigentumsanteil am Grundstück; Dereliktion; Verzicht auf den Miteigentumsanteil (BGH)	228	Wettbewerb; Ausspannen eines Mitarbeiters; Abwerben; Ausnutzen fremden Vertragsbruchs; Außendienstmitarbeiter; Wettbewerbsverbot; Schutzzweck des Wettbewerbsrechts; Behinderung von Mitbewerbern (BGH)	248
Pferdebox; Miete; Pacht; ausschließlicher Gerichtsstand (AG Menden)	231	Wettbewerb; gewerbliche Miete; Konkurrenzschutz für Schilderpräger; Diskriminierungsverbot (OLG Köln)	251
Streitwert; Berufungswert; Hinzurechnung vorgegerichtlicher Anwaltskosten; Nebenforderung; Prozesskosten; Kfz-Miete (BGH)	231	Wettbewerb; Preisempfehlung; Irreführung; Durchschnittsverbraucher; UVP (BGH)	252
Pacht; Selbständiges Beweisverfahren zur Mängelfeststellung; Streitwert-Bemessung an der Minderung (OLG Düsseldorf)	232	Kurzfassungen/Leitsätze Wettbewerb etc.	253
Revisionszulassung; absoluter Revisionsgrund (BGH)	232	Besteuerung	
Nichtzulassungsbeschwerde; Darlegungsanforderungen; BGH-Anwalt (BGH)	233	K.-Chr. Callsen, Umschau Juli 2007	254
Kurzfassungen/Leitsätze Gewerbemiete etc.	234	Vorenthalten von Sozialversicherungsbeiträgen (BGH)	255
Teileigentum		BMF-Schreiben: Erteilung einer verbindlichen Auskunft	256
Werkvertragliche Mängelbeseitigungsansprüche gegen den Veräußerer von Wohnungseigentum; umfassende Modernisierungen und Gebäudeaufstockungen (BGH – nur Leits.)	237	BMF-Schreiben: Werbungskosten für Fahrt zwischen Wohnung und Arbeitsstätte	256
Teileigentum; Wohnungseigentum; Dereliktion; Verzicht auf den Miteigentumsanteil (BGH)	237	Kurzfassungen / Leitsätze Steuerrecht etc.	256
Wohnungseigentumsrecht; Teileigentümer; Aufrechnung gegen die Wohngeldforderung; Gegenforderung des Grundstücksnachbarn (OLG Düsseldorf)	239	Magazin	
		Politik und Recht	257
		Bücher und Veröffentlichungen	273
		Zahlen und Statistik	274
		GuT-Netzwerk	192



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

*Dokumentation,
Analyse, Entwicklung*

GuT

Gewerbemiete und Teileigentum

GuT - Netzwerk

Ulrich von Schoenebeck M.A., Bonn

Das Netzwerk im Juli 2007

1. Zum Ende Juli 2007 stellt sich die Entwicklung des GuT-Netzwerks folgendermaßen dar.

In die Liste (vgl. GuT 2007, 9) haben sich bereits einige Abonnenten eingetragen.

Als Fachleute bieten ebenfalls einige Abonnenten ihre Dienste im Internet über www.gut-netzwerk.de an.

Über die Prewest Homepage www.prewest.de wird aktuell bis 10000-fach im Monat auf die online-Ausgaben der GuT zugegriffen. Weit überwiegend erfolgt dies im Zuge von google-Recherchen. Aber schätzungsweise 1800 bis 2000 Personen (monatlicher Zuwachs z.Zt. ca. 300 Personen) haben das GuT-Archiv ihren sog. Favoriten hinzugefügt; ihr Recherche-Anteil beträgt z.Zt. ca. 25%.

Die Zugriffe auf die GuT-Netzwerk-Informationen über www.gut-netzwerk.de entwickeln sich langsam, aber erfreulich. Der Auftritt ist erst Anfang Juni mit ersten Inhalten gefüllt worden. Der Auftritt wurde noch nicht beworben – von Hinweisen in WuM und in GuT abgesehen.

2. Vorgesehen sind nun diese Maßnahmen.

Im Herbst wird in Bonn den GuT-Abonnenten, die sich in die Liste eingetragen haben, die Möglichkeit zum persönlichen Kennenlernen geboten. Zu dieser (Fach-)Veranstaltung werden aber auch weitere GuT-Abonnenten erwartet.

In den kommenden Wochen beginnend wird der Internet-Auftritt des GuT-Netzwerks beworben. Zielgruppe ist das ratsuchende Publikum, das sich anhand der angebotenen Informationen erste Orientierungen verschaffen möchte, ggf. sich an die Dienstleistungsanbieter des GuT-Netzwerks wenden will.

Zum Winter wird das GuT-Netzwerk voraussichtlich um einen korporativen, evtl. verbandlichen, Zusammenschluss zu erweitern sein, um die weitere Entwicklung des Rechtsdienstleistungsgesetzes zu berücksichtigen, wenn vor Ort Dienstleistungen im Spektrum der in GuT behandelten Probleme für „Mitglieder“ angeboten werden. – Auch hierzu wird die Bonner Veranstaltung Raum bieten. Der untenstehende Kastentext ist daher auch als Aufruf zu verstehen.

Existenzgründer / 2. Standbein

Sie verfügen über einiges Organisationsgeschick und haben auch einen Blick für wirtschaftliche, politische, rechtliche Zusammenhänge und kulturelle Hintergründe?

Sie schätzen es als kreative Persönlichkeit, selbständig vor Ort am Aufbau eines überregionalen Netzwerks mitzuarbeiten?

Ihre Aufgabe ist es, wirtschaftlich orientierte, nachhaltige Interessen in Ihrer Region zu würdigen und zu bündeln, Partnerschaften zu entwickeln, Konfliktlösungen im Netzwerk anzubieten.

Ihre aussagekräftige Kontaktaufnahme erbitten wir an

Prewest Verlag Pressedienste Medien und Kultur GmbH
Herrn Ulrich von Schoenebeck · Postfach 30 13 45 53193 Bonn

Dr. Michael J. Schmid, weiland Richter am Bayerischen Obersten Landesgericht, München

Einzelprobleme der Schriftform des § 550 BGB – eine Übersicht

I. Vorbemerkung

Die grundsätzlichen Probleme der Schriftform des § 550 BGB für langfristige Mietverträge sind obergerichtlich und höchst-richterlich weitgehend geklärt, wobei sich eine gewisse Kasuistik herausgebildet hat. Der folgende Beitrag stellt die wesentliche Rechtsprechung zu den einzelnen Positionen eines Mietvertrages zusammen.

II. Einzelfragen

1. Vertragsparteien

Die Bezeichnung der Vertragsparteien muss in einer Weise erfolgen, dass die Vertragsparteien anhand der Vertragsurkunde ermittelt werden können¹. Es genügt, wenn die Vertragspartei bestimmbar ist². Bei einer BGB-Gesellschaft muss deren künftige Zusammensetzung noch nicht feststehen. Sollen Vermieter die künftigen Erwerber des Grundstücks sein, ist eine entsprechende Bezeichnung ausreichend³. Die Urkunde muss von allen Vertragsparteien unterschrieben sein⁴.

Formbedürftig ist ein rechtsgeschäftlicher Mieter- oder Vermieterwechsel⁵. Dabei muss die Eintrittsvereinbarung schriftlich geschlossen werden und auf den ursprünglichen Vertrag Bezug nehmen⁶. Der Mieter- bzw. Vermieterwechsel setzt die Zustimmung aller Mieter und Vermieter voraus. Wird der Vertrag von zwei Parteien schriftlich geschlossen und erfolgt die Zustimmung der dritten formfrei, so wird dadurch die Schriftform nicht in Frage gestellt⁷.

Vereinbarungen über die Entlassung des Mieters aus dem Mietverhältnis bei Stellung eines Nachmieters werden als nicht formbedürftig angesehen⁸. Das erscheint bedenklich, wenn dadurch der sich aus Treu und Glauben ergebende Anspruch auf Entlassung aus dem Mietverhältnis erweitert wird.

2. Vertretung

Unterschreibt ein Vertreter den Vertrag, muss hinreichend deutlich zum Ausdruck kommen, dass eine Vertretung vorliegt⁹ und wer vertreten wird. Das bedeutet bei Personengesellschaften insbesondere, dass erkennbar sein muss, ob ein Gesellschafter einen anderen Gesellschafter oder die Gesellschaft vertritt oder nur für sich selbst handelt¹⁰. Bei Gesellschaften, die im Handelsregister eingetragen sind, wird ein Hinweis darauf, in welcher Funktion der Unterzeichner gehandelt hat, wegen der Publizität des Registers für entbehrlich erachtet¹¹. Werden im Rubrum des Mietvertrages mehrere Vertretungsberechtigte genannt und unterschreibt nur einer, muss erkennbar sein, dass dieser einzelvertretungsberechtigt ist oder zugleich für die anderen unterschreibt¹².

Zweckmäßigerweise wird die Vertretung ausdrücklich klar- gestellt. Es genügt aber, wenn sich das Vertreterhandeln aus der Urkunde ergibt, z. B. wenn die Vertragspartei im Rubrum des Mietvertrages ausdrücklich genannt ist und nicht zweifelhaft ist, dass der Vertreter diese Partei alleine vertritt¹³. Zumindest zweckmäßig ist es auch, anzugeben, worauf die Vertretungs- macht beruht¹⁴.

Dass jemand als Vertreter ohne Vertretungsmacht unter- schreibt, steht der Wahrung der Schriftform nicht entgegen¹⁵. Deshalb ist es bei einer rechtsgeschäftlichen Gesamtvertre- tungsbefugnis nicht ein Schriftform-, sondern ein Vollmächts- problem, wenn nur einer statt der zwei erforderlichen Vertre- tungsbefugten unterschreibt¹⁶. Die Genehmigung des Handelns des vollmachtlosen Vertreters ist formfrei¹⁷.

3. Mietgegenstand

Das Mietobjekt ist hinreichend bestimmt, wenn es im Ver- tragstext genau bezeichnet ist¹⁸. Das gilt insbesondere bei einer Vermietung »vom Reißbrett«¹⁹. Das Fehlen eines Lageplanes ist dann unschädlich²⁰, auch wenn ein solcher im Text des Miet- vertrages erwähnt, dem Vertrag aber nicht beigelegt ist²¹. Reicht der wörtliche Beschrieb für eine Individualisierung des Miet- objekts nicht aus und fehlt ein Lageplan, ist die Schriftform nicht gewahrt²². Wird das gesamte auf einem Grundstück zu errich- tende Gebäude vermietet, reicht die Bezeichnung des Grund- stücks und der Hinweis, dass das gesamte Gebäude Mietge- genstand ist²³. Die Bezeichnung »im Obergeschoss« genügt nicht, wenn sich dort auch noch andere Räume befinden²⁴. Auch bei einem fertig gestellten Mietobjekt genügt es jedoch nicht, wenn nur durch Augenschein festgestellt werden kann, welche Räume vermietet sind²⁵. Der Beschrieb im Vertrag muss zu- mindest eine Individualisierung der Räume ermöglichen.

Nebenräume wie Keller und Kfz-Stellplätze müssen indivi- dualisierbar bezeichnet sein²⁶. Die unentgeltliche Überlassung von Stellplätzen neben den eigentlichen Mieträumen muss schriftlich vereinbart werden²⁷.

1) BGH ZMR 2002, 907, 909 = GuT 2003, 19 KL = WuM 2002, 601 = Mie- WoE § 566 BGB Nr. 8 – »Erbengemeinschaft Sa.« genügt nicht.

2) BGH ZMR 2006, 118 = GuT 2006, 10: Künftige Grundstückserwerber.

3) BGH NZM 2006, 104 = GuT 2006, 10 f.

4) BGH NZM 2002, 950 = GuT 2003, 19 KL = WuM 2002, 601.

5) BGH NJW-RR 2000, 744; ZfIR 2005, 408 = GuT 2005, 115; OLG Düs- seldorf GE 2003, 183 = GuT 2003, 18 für eine nicht rechtsfähige Innen- gesellschaft; einschränkend OLG Köln NZM 1999, 1004.

6) BGH ZfIR 2005, 408 = GuT 2005, 115.

7) BGH GuT 2005, 154 = GE 2005, 791.

8) OLG Düsseldorf ZMR 2002, 510.

9) BGH NZM 2002, 950 = WuM 2002, 601 = GuT 2003, 19 KL.

10) Luckey GE 2004, 286.

11) OLG Köln GuT 2005, 146.

12) BGH NZM 2003, 801 = GuT 2003, 209.

13) BGH NZM 2005, 502 = GuT 2005, 143.

14) Seekopp ZfIR 2005, 87.

15) BGH ZMR 2005, 691 = GuT 2005, 143.

16) A.A. LG Braunschweig GuT 2005, 208.

17) OLG Düsseldorf ZMR 2006, 35 = GuT 2005, 181 KL.

18) LG Gießen WuM 2007, 11.

19) BGH NZM 2006, 104 = GuT 2006, 10 f.

20) BGH NZM 2001, 43.

21) BGH NZM 2005, 502 = GuT 2005, 143.

22) BGH ZMR 2007, 185 = GuT 2007, 19.

23) BGH GuT 2007, 126.

24) BGH ZMR 2006, 116 = GuT 2006, 10 f.

25) A.A. OLG Naumburg GuT 2006, 16.

26) AG Gießen ZMR 2004, 759 = WuM 2004, 472.

27) LG Köln ZMR 1998, 432; a.A. Wiek GuT 2003, 83.

Eine Reduzierung der Mietfläche ist formbedürftig²⁸.

Zusagen und Zusicherungen zur Beschaffenheit der Mietsache sind ebenfalls formbedürftig²⁹. Dasselbe gilt für bauliche Arbeiten, die der Vermieter im Mietobjekt vorzunehmen hat³⁰.

4. Miete

Aus dem Vertrag muss sich die Miethöhe ergeben³¹. Formbedürftig ist auch die Vereinbarung über die Umlegung von Miethöhenkosten³². Sollen neben der Miete geldwerte Sach- oder Dienstleistungen erbracht werden, ist auch diese Vereinbarung formbedürftig³³.

Einmalleistungen bei Vertragsschluss müssen nach dem Normzweck (Schutz des Erwerbers³⁴) nicht schriftlich vereinbart werden³⁵. Dasselbe gilt für einen Mietnachlass, den der Vermieter oder sein Rechtsnachfolger jederzeit zumindest mit Wirkung für die Zukunft widerrufen können³⁶, und für einen Verzicht auf Mietrückstände³⁷.

Vereinbarungen über eine Änderung der Miethöhe auf Dauer sind ebenfalls formbedürftig³⁸. Auch eine einvernehmliche Erhöhung der Mietnebenkostenvorauszahlungen bedarf der Schriftform³⁹; ebenso eine vertragliche Erhöhung der Nebenkostenpauschale⁴⁰; ferner eine Übernahme zusätzlicher Betriebskosten während des Mietverhältnisses⁴¹. Das gilt auch für eine Änderung der Mietstruktur, Umstellung von Brutto- auf Nettomiete⁴². Eine Ausnahme gilt für die Erhöhung der Miete im Verfahren nach §§ 558 ff. BGB, obwohl dieses Verfahren konstruktiv eine vertragliche Mieterhöhung darstellt. Hier enthält aber das Gesetz die Sonderregelung, dass für die Erklärung des Vermieters die Textform genügt (§ 558a Abs.1 BGB) und die Zustimmung des Mieters formfrei ist⁴³.

Der Schuldbeitritt eines Dritten auf Seiten des Mieters kann die Rechtsstellung eines Grundstückserwerbers nur verbessern und wirkt auf den Mietvertrag selbst nicht ein. Der Anwendungsbereich des § 550 BGB ist deshalb nicht eröffnet⁴⁴.

5. Mietdauer

Der Beginn des Mietverhältnisses muss sich aus der Urkunde ergeben⁴⁵. Die Regelung, dass das Mietverhältnis mit der Übergabe beginnt, ist hinreichend bestimmbar und genügt dem Schriftformerfordernis⁴⁶. Der kalendermäßige Beginn des Mietverhältnisses muss in solchen Fällen nicht gesondert schriftlich festgehalten werden⁴⁷.

Die Einräumung einer Option⁴⁸ ist ebenso formbedürftig wie die Einigung über eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Kündigung⁴⁹.

Ein Verzicht des Vermieters auf das Recht, das Wohnraummietverhältnis wegen Eigenbedarfs zu kündigen, bedarf – wie in solchen Fällen der gesamte Mietvertrag – der Schriftform, wenn der Verzicht für mehr als ein Jahr gelten soll⁵⁰.

6. Hausordnung

Die Hausordnung ist jedenfalls dann formbedürftig, wenn deren Nichteinhaltung ausdrücklich als Vertragsverletzung qualifiziert wird⁵¹. Nicht formbedürftig ist eine Hausordnung jedoch dann, wenn sie nur den Kraft Gesetzes gegebenen Mietgebrauch konkretisiert⁵².

7. Recht Untervermietung

Ein dauerndes uneingeschränktes Recht zur Untervermietung muss schriftlich vereinbart werden⁵³. Dagegen sind Untervermietungsgenehmigungen im Einzelfall nicht formbedürftig⁵⁴.

8. Mängelhaftung

Vom Gesetz abweichende Regelungen über die Mängelhaftung sind grundsätzlich formbedürftig. Formlos kann eine Einigung über die Behandlung eines bereits eingetretenen Mangels getroffen werden⁵⁵.

9. Hinweise

Nicht formbedürftig sind Vertragsbestandteile, denen kein eigener Erklärungswert zukommt⁵⁶, Ausführungen, die den Ver-

tragsinhalt nur erläutern⁵⁷, Beilagen, die nur als Anschauungsobjekt oder Orientierungsbefehl dienen⁵⁸, Vereinbarungen, die nur wiederholen, was schon von Gesetzes wegen gilt⁵⁹.

10. Vorvertrag

Ein Mietvorvertrag ist nicht formbedürftig⁶⁰.

11. Untermietvertrag

Durch die Bezugnahme des Untermietvertrages auf den Hauptmietvertrag wird die Schriftform auch dann gewahrt, wenn dem Untermieter der Hauptmietvertrag nicht bekannt ist⁶¹.

12. Sonstiges

Ob das Vertragsangebot rechtzeitig angenommen wurde, muss sich aus der Urkunde selbst nicht ergeben⁶². Es handelt sich dabei um eine allgemeine Voraussetzung für das Zustandekommen des Vertrages und nicht um seinen Inhalt. Es ist deshalb auch nicht erforderlich, dass sich eine Annahmefrist nach § 148 BGB aus der Vertragsurkunde ergibt⁶³.

Bedingungen stehen der Wahrung der Schriftform nicht entgegen, obwohl deren Eintritt aus der Urkunde nicht ersichtlich ist⁶⁴.

28) OLG Düsseldorf GE 2003, 251 = GuT 2003, 66 KL.

29) Eckert NZM 2001, 409, 411.

30) KG GE 2007, 149.

31) OLG Rostock ZMR 2001, 27.

32) LG Duisburg WuM 1997, 671; Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, 10. Aufl., 2007, Rn. 2079; ders. DWW 2002, 118, 123; eher großzügig BGH ZMR 1999, 691 = WuM 1999, 516 für das Fehlen der Anlage mit der Betriebskostenaufstellung: a. A. OLG Koblenz NZM 2002, 293.

33) Leo MDR 2004, 261.

34) Vgl. z. B. BGH ZMR 2004, 19 = GuT 2003, 209.

35) FAMietRWE/Schmid, 1. Aufl., 2006, Kap. 3 Rn. 343; a. A. OLG Düsseldorf ZMR 2007, 446 für die Verpflichtung des Mieters, Bauleistungen auf eigene Kosten vorzunehmen.

36) BGH DWW 2005, 233 = GE 2005, 671 = GuT 2005, 148 m. Anm. Wiek.

37) Kinne GE 2005, 231.

38) OLG Düsseldorf WE 2004, 16 = GuT 2003, 66 KL; a. A. KG GuT 2005, 151 für ein Mieterhöhung von nicht mehr als 5 %.

39) KG bei Bieber GE 2004, 404.

40) Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, 10. Aufl., 2007, Rn. 2123.

41) Böttcher/Schnapp WE 2006, 160, 161.

42) Ormanschick/Riecke MDR 2002, 248.

43) Vgl. z. B. BGH NZM 1998, 102 = WuM 1998, 100; teilweise a. A. AG Hohenschönhausen und LG Berlin ZMR 2007, 196, die zu Unrecht dem Vermieter einen Anspruch auf schriftliche Zustimmung des Mieters geben.

44) A. A. OLG Naumburg GuT 2005, 209 mit abl. Anm. Wiek.

45) OLG Rostock ZMR 2001, 27.

46) BGH NZM 2006, 54 = GE 2006, 50 = GuT 2006, 11.

47) KG GE 2007, 780 = GuT 2007, 87.

48) Ormanschick/Riecke MDR 2002, 247, 248.

49) BGH BGHZ 139, 123 = WuM 1998, 599.

50) BGH WuM 2007, 272.

51) OLG Naumburg WuM 2000, 671.

52) BGH ZMR 1999, 691 = GE 1999, 980 = WuM 1999, 516.

53) OLG Düsseldorf ZMR 2002, 741.

54) KK-Mietrecht/Schmid, 1. Aufl., 2006, Rn. 40.

55) BGH DWW 2005, 233 = GE 2005, 671 = GuT 2005, 148.

56) OLG Hamm ZMR 1998, 623 = WuM 1998, 514.

57) BGH GE 1999, 980 = ZMR 1999, 691 = WuM 1999, 516.

58) BGH NZM 2001, 43.

59) BGH NJW 2000, 354.

60) BGH NJW 1980, 1577.

61) OLG Bremen ZMR 2007, 363.

62) A. A. LG Nürnberg-Fürth GuT 2006, 13.

63) KG NZM 2007, 86.

64) BGH NJW 2003, 2158 = GuT 2003, 132.

Wirtschaft und Verbände

Bundespräsident Dr. Horst Köhler, Berlin

Grußwort beim Festakt zum 100-jährigen Bestehen des Ausstellungs- und Messe-Ausschusses der Deutschen Wirtschaft (AUMA) am 7. Mai 2007 in Berlin

I. Als im Jahre 1907 die „Ständige Ausstellungskommission für die Deutsche Industrie“ gegründet wurde, begrüßte der Minister für Handel und Gewerbe, Clemens von Delbrück, die Initiative mit den Worten: „Diese Einrichtung, deren Tätigkeit sich auf das gesamte Gebiet des deutschen Gewerbefleißes erstrecken soll, erscheint ... geeignet, ... der deutschen Industrie und dem deutschen Handel ersprießliche Dienste zu leisten.“ 100 Jahre nach der Gründung dieser Vorgängerorganisation des heutigen „Ausstellungs- und Messeausschusses der deutschen Wirtschaft“ können wir sagen: Der Minister hat Recht behalten. Das Messewesen und der AUMA haben ganz erheblichen Anteil an den Erfolgen der deutschen Wirtschaft. Das verdient Dank und Anerkennung. Und darum sage ich Ihnen: Herzlichen Glückwunsch und weiterhin viel Erfolg!

II. Dabei beginnt die Geschichte des AUMA mit einem empfindlichen Defizit: Das deutsche Messe- und Ausstellungswesen hatte nicht Schritt gehalten mit dem enormen Aufschwung der deutschen Industrie in der Gründerzeit. Zwar war um 1900 Leipzig der international führende Messestandort, aber nicht eine der Weltausstellungen, auf denen seit Mitte des 19. Jahrhunderts technische Innovationen gezeigt wurden, fand in Deutschland statt. Darum stehen die Wahrzeichen der großen internationalen Leistungsschauen jener Epoche – ich nenne nur den Eiffelturm – allesamt im Ausland.

Selbst die deutschen Beiträge zu Weltausstellungen blieben deutlich hinter den Erwartungen an das damals zweitgrößte Industrieland der Welt zurück. Sie offenbarten dafür allerdings einiges über das Selbstbild des Deutschen Reichs. So berichtete der deutsche Ingenieur und Preisrichter Franz Reuleaux von der Weltausstellung in Philadelphia, 1876, allerorten sehe man dort im deutschen Pavillon „bataillonsweise aufmarschierende Germanien, Borussen, Kaiser, Kronprinzen, Bismarcke, Moltken und Roone“ auf Porzellan, Biskuit oder Zink. In einem Zeitungsbeitrag klagte er, die deutsche Industrie präsentiere sich im Übrigen auf der Weltausstellung nach dem „Grundprinzip ‚billig und schlecht‘“.

Es gab also durchaus Handlungsbedarf, als die Spitzenverbände der deutschen Wirtschaft 1907 beschlossen, eine „Ständige Ausstellungskommission für die Deutsche Industrie“ zu gründen, die die Messeaktivitäten der deutschen Wirtschaft koordinieren und für mehr Fairness und Transparenz im Messengeschäft sorgen sollte. Beiden Aufgaben hat sich der AUMA mit Erfolg gestellt. Schon der erste Präsident, der rührige Berliner Unternehmer Ludwig Max Goldberger, beherrschte meisterhaft, was man heute „Lobbyarbeit“ und „Agenda-Setting“ nennt. Goldberger, der nach einer Amerika-Reise das geflügelte Wort vom „Land der unbegrenzten Möglichkeiten“ prägte, zeigte auch der deutschen Wirtschaft immer neue Möglichkeiten auf und half mit, sie zu nutzen.

Heute ist Deutschland der führende Messestandort weltweit: Vier der fünf größten Messegelände liegen in unserem Land, und unter den fünf umsatzstärksten Messeveranstaltern der Welt sind drei deutsche. 150 internationale Messen finden jedes Jahr in Deutschland statt, und dabei kommen rund die Hälfte der Aussteller und ein Drittel der Fachbesucher aus dem Ausland. Das hat nicht nur zu unserem Erfolg als „Exportweltmeister“ beigetragen, sondern auch zur Weltoffenheit unseres Landes. Die internationalen Messen sind eine gute Visitenkarte für

Deutschland – übrigens auch in kultureller Hinsicht: Ich nenne nur die beiden großen Buchmessen in Leipzig und Frankfurt, bei denen es um weit mehr geht als nur darum, die „Ware Buch“ abzusetzen. Die Tradition als Messestandort prägt das Selbstverständnis und Selbstbewusstsein vieler Städte in Deutschland. Leipzig als „Geburtsort“ der Mustermesse zum Beispiel wirbt noch heute stolz mit dem doppelten „M“; und auch Hannover, Frankfurt, Köln und viele andere verdanken ihren Messen ein Gutteil ihres internationalen Flairs.

III. Messen sind ein Schaufenster der Wirtschaft. Um am Markt erfolgreich zu sein, genügt es eben nicht, bloß gute Produkte herzustellen. Man muss sie auch entsprechend präsentieren und die potenziellen Kunden von ihrem Wert überzeugen. Auf Messen zeigt sich besonders deutlich, was eine funktionierende Marktwirtschaft ausmacht, denn Wettbewerb lebt vom freien Spiel von Angebot und Nachfrage, von Transparenz und fairem Vergleich. Und wo sonst kommen so viele Anbieter und Nachfrager zusammen, wo sonst kann man so gut Angebote vergleichen, sich einen Überblick über die Aktivitäten der Konkurrenz verschaffen, sich miteinander messen, wie auf einer Messe?

Daran hat übrigens auch das Internet wenig geändert. Es ergänzt das Messengeschäft offensichtlich um eine wertvolle Möglichkeit, sich vorab zu informieren, um dann beim Messebesuch vor Ort das Angebot umso gezielter zu prüfen. Inzwischen bieten viele Messeveranstalter den Kunden diese Möglichkeit in Gestalt virtueller Messeplätze, und die werden auch dankbar angenommen. Aber nichts kann den tatsächlichen Eindruck ersetzen, das Verkaufsgespräch und die persönliche Begegnung.

Freilich reicht es für moderne Messen längst nicht mehr, mal eben den Marktplatz für die bunten Wagen zu räumen oder in einer Halle ein paar Tische aufzubauen. Messen sind heutzutage gigantische Infrastrukturprojekte, deren Präsentationen und Inszenierungen eine Technik auf dem neuesten Stand und einen unermüdlichen Dienst am Aussteller und am Kunden erfordern. Der Erfolg der Messen in Deutschland beweist darum seit langem auch zweierlei: Wir Deutsche können hervorragende Gastgeber sein – das war auch vor 2006 schon so – und in der viel gescholtenen Servicewüste Deutschland gab es schon immer auch fruchtbare Oasen.

Messen sind Orte der Begegnung, und Begegnungen können etwas ganz Wichtiges: Vertrauen begründen. Vertrauen wiederum ist eine der wertvollsten Ressourcen überhaupt – auch in der Wirtschaft. Deshalb bin ich überzeugt davon, dass das Messewesen eine gute Zukunft hat – vorausgesetzt, Messen bleiben Orte, an denen man Vertrauen investieren kann. Darum ist es so wichtig, für Vertrauensschutz zu sorgen, für Schutz zum Beispiel vor Produktfälschern, die die Präsentationen der Konkurrenz nur nutzen, um deren Ideen „abzukupfern“ und in der nächsten Saison mit Kopien zu Dumpingpreisen anzutreten. Glücklicherweise wächst das Bewusstsein für den Schaden, den die Missachtung des geistigen Eigentums weltweit anrichtet.

IV. Messen sind Motoren des Wandels. An der Liberalisierung des Welthandels Ende des 19. Jahrhunderts etwa hatten nicht zuletzt die internationalen Leistungsschauen einen beträchtlichen Anteil. Schon über die erste Weltausstellung in London schrieb der Korrespondent der französischen „Revue des

Deux Mondes“, sie erscheine ihm als „Vorwort zum Freihandel“. Inzwischen ist der Welthandel über dieses Vorwort längst hinaus. Wir alle schreiben mit am Buch der Globalisierung.

In den letzten 50 Jahren ist das Volumen des Welthandels auf das Dreißigfache angestiegen und an diesem Handel beteiligen sich nicht nur die vielzitierten multinationalen Unternehmen, deren Zahl sich in den vergangenen 25 Jahren mehr als vervierfacht hat, sondern Mittelständler und zunehmend auch Existenzgründer.

Deutschland ist am Welthandel so stark beteiligt wie nur wenige andere Länder, und nur wenige profitieren von der wirtschaftlichen Verflechtung so stark wie wir. Vier von zehn Euro verdienen wir im Ausland! Im vergangenen Jahr hat die deutsche Wirtschaft Güter und Dienstleistungen für über 1000 Milliarden Euro exportiert. „Made in Germany“ – das ist ein Gütesiegel, dessen Qualität viele Gründe hat: das Können unserer Ingenieure, Wissenschaftler und Facharbeiter; die unternehmerische Fähigkeit, sich immer wieder neu auf Kunden und Märkte einzustellen – und eben auch die Qualität unserer Messewirtschaft, die den deutschen Unternehmen ein attraktives internationales Schaufenster für Ihre Waren und Dienstleistungen bietet.

Wie erfolgreich das deutsche Messewesen ist und wie dynamisch die weltweite wirtschaftliche Verflechtung, das lässt sich auch daran ablesen, dass mittlerweile das deutsche Messe-Know-How und die deutschen Messe-Marken selbst zum Exportschlager geworden sind: So richtet zum Beispiel die Hannovermesse in China die „CeBIT Shanghai“ aus. Die größte deutsche Auslandsmesse ist die „bauma-China“ der Messe München. Die Frankfurter Messegesellschaft verzeichnet nahezu die Hälfte ihrer Besucher bei Messen, die sie im Ausland veranstaltet. Über 200 Veranstaltungen deutscher Messen im Ausland und Kooperationen mit ausländischen Partnern zeigen, dass die deutsche Messewirtschaft längst erkannt hat: Sie muss mit ihren Dienstleistungen auch dort präsent sein, wo die neuen Märkte sind. Davon profitieren alle: Die Messewirtschaft, die Kunden im Ausland und auch die Anbieter aus Deutschland.

Die anderen kaufen gern bei uns, und sie haben ihrerseits auch uns viel zu bieten: Wir importieren mittlerweile ungezählte Güter des täglichen Bedarfs, die andere kostengünstiger herstellen. Auch das hat unserem Land deutliche Wohlstandsgewinne beschert, denn die Verbraucher in Deutschland bekommen mehr für ihr Geld. Die Arbeitnehmer in den Schwellen- und Entwicklungsländern wiederum haben begonnen, sich aus eigener Kraft einen bescheidenen Wohlstand aufzubauen. Das alles sind Erfolge der Globalisierung. Ihre positiven Wirkungen lassen sich durchaus noch steigern, zum Beispiel durch Handels- und Investitionserleichterungen, wie sie jüngst zwischen der Europäischen Union und den Vereinigten Staaten von Amerika vereinbart worden sind. Aber mindestens ebenso wichtig ist es, die Globalisierung durch weltweiten Dialog und durch einen weltweit geltenden Ordnungsrahmen zu gestalten, denn nur dann wird sie faire Chancen für alle bieten und bleibt die Erde ein wohnlicher Stern.

Darum ist zum Beispiel ein erfolgreicher Abschluss der Verhandlungen so wichtig, die im Rahmen der Welthandelsorganisation seit der Konferenz der Wirtschafts- und Handelsminister in Doha 2001 anhängig sind. Ein Erfolg würde allen nützen – den Entwicklungs- und Schwellenländern gäbe er bessere Absatzchancen für ihre Agrarprodukte, den Industriestaaten mehr Rechtssicherheit für ihre Produktideen, und von einer ordentlichen Reduzierung der vielen Handelshemmnisse würden alle profitieren. Ein Erfolg der Doha-Runde wäre insbesondere auch ein vertrauensbildendes Signal der Zusammenarbeit und des friedlichen Interessenausgleichs in der Welt. Gerade ein solches Signal täte in der gegenwärtigen Weltsituation gut.

In Deutschland haben wir jetzt eine große Chance. Der starke Wirtschaftsaufschwung setzt uns in die Lage, unsere Position im inter-nationalen Wettbewerb um Arbeitsplätze und hohe

EXPO REAL 2007 auf Wachstumskurs

- Mehr Fläche: Sechs Hallen mit 63.000 Quadratmetern Ausstellungsfläche
- Mehr Interesse aus Mittel- und Osteuropa, der Russischen Föderation und dem Mittleren Osten
- Mehr End User

Die 10. Internationale Fachmesse für Gewerbeimmobilien, die EXPO REAL 2007, wächst dieses Jahr erneut um eine Halle. „Die Nachfrage nach Fläche ist so stark, dass die EXPO REAL 2007 von fünf auf sechs Hallen wächst und damit 63 000 Quadratmeter Fläche belegen wird“, sagt Eugen Egetenmeir, Mitglied der Geschäftsführung der Messe München. Bereits die EXPO REAL 2006 hatte eine Halle mehr belegt. Dies entspricht Jahr für Jahr einem Flächenplus von rund 20 Prozent, obwohl gleichzeitig die Nomenklatur der Messe – das zugelassene Angebot – im Interesse der Beibehaltung des hohen Qualitätslevels der Messe präzisiert und begrenzt wurde. Die zehnte Edition der EXPO REAL findet vom 8. bis 10. Oktober 2007 in München statt.

Das Wachstum ist vor allem auf die intensive internationale Nachfrage zurückzuführen. Die Messe München erwartet, dass die Fläche, die internationale Aussteller belegen werden, erneut um 30 Prozent wachsen wird. Bei der vergangenen EXPO REAL hatten ausländische Unternehmen bereits mehr als ein Drittel der Ausstellungsfläche gebucht. Neben Ausstellern aus Deutschland, Frankreich, Großbritannien, Niederlande und Spanien nutzen immer mehr Unternehmen aus Ost- und Südosteuropa und dem Mittleren Osten die EXPO REAL, um Investoren für die Vielzahl ihrer Immobilienprojekte zu finden.

Ungebrochen groß ist das Interesse aus der Russischen Föderation. Stadt und Region Moskau, St. Petersburg und Ekaterinburg bauen ihre Beteiligungen weiter aus. Verstärkt interessieren sich russische Projektentwickler und Finanzierer für eine Beteiligung.

Immer mehr Länder, Regionen und Standorte setzen bei ihrer Präsentation auf Synergien und bündeln ihre Interessen in einem Gemeinschaftsstand wie dies beispielsweise schon seit vielen Jahren auf der EXPO REAL Österreich, die Niederlande, Italien oder die Nordic Region tun. Erstmals vier vergangenes Jahr der Arabian Court dabei, der US Pavillon vergrößert seit seiner Premiere 2005 seinen Auftritt von Jahr zu Jahr.

Auch die Immobilien-End User sehen die EXPO REAL vermehrt als Plattform für ihre Expansionsstrategien, um Kontakte zu viel versprechenden neuen Märkten zu erhalten. So werden 2007 Filialisten wie Lidl, DM Drogeriemarkt, Obi, Toom Baumarkt, die REWE Gruppe, Plus und Hornbach ausstellen.

- Über die EXPO REAL

Die EXPO REAL, 10. Internationale Fachmesse für Gewerbeimmobilien, findet von 8. bis 10. Oktober 2007 auf dem Gelände der Neuen Messe München statt. Die Veranstaltung ist die Messe für Networking bei branchen- und länderübergreifenden Projekten, Investitionen und Finanzierungen. Sie bildet das gesamte Spektrum der Immobilienwirtschaft ab und bietet eine internationale Networking-Plattform für die bedeutenden Märkte von Europa über Russland, den Mittleren Osten bis in die USA. Das umfangreiche Konferenzprogramm mit rund 400 Referenten bietet einen fundierten Überblick über aktuelle Trends und Innovationen des Immobilien-, Investitions- und Finanzierungsmarktes. Zur EXPO REAL 2006 kamen 1638 Aussteller aus 40 Ländern und 21 112 Besucher aus 65 Ländern. Die Statistiken zur EXPO REAL sind von einem unabhängigen Wirtschaftsprüfer im Auftrag der Gesellschaft zur Freiwilligen Kontrolle von Messe- und Ausstellungszahlen (FKM) geprüft.

- Über die Messe München International (MMI)

Die Messe München International (MMI) ist mit rund 40 Fachmessen für Investitionsgüter, Konsumgüter und Neue Technologien eine der weltweit führenden Messegesellschaften. Über 30.000 Aussteller aus mehr als 100 Ländern und mehr als zwei Millionen Besucher aus über 200 Ländern nehmen jährlich an den Veranstaltungen in München teil. Darüber hinaus veranstaltet die MMI Fachmessen in Asien, in Russland, im Mittleren Osten und in Südamerika. Mit vier Auslandsbeteiligungsgesellschaften in Europa und Asien sowie 66 Auslandsvertretungen, die 89 Länder betreuen, verfügt die MMI über ein weltweites Netzwerk.

Wertschöpfung dauerhaft zu stärken. Das verlangt die Fortsetzung der Reformpolitik.

Nach meiner Auffassung sollten wir uns dabei von drei Hauptzielen leiten lassen:

Erstens. Wir müssen unsere Investitionen in Bildung, Ausbildung, lebenslanges Lernen und in Forschung und Entwicklung deutlich steigern.

Zweitens. Es geht um eine kluge Tarif- und Arbeitsmarktpolitik, die die Arbeitnehmer am Erfolg teilhaben lässt und zugleich den weiteren Abbau der Arbeitslosigkeit nachhaltig voranbringt, vor allem für Langzeitarbeitslose. Arbeitslosigkeit ist immer noch das soziale Kernproblem in Deutschland.

Drittens. Die günstige Finanzentwicklung bei Bund, Ländern und Gemeinden sollte genutzt werden, zuverlässig die Weichen dafür zu stellen, dass auch die Rückführung der Staatsverschuldung wieder möglich wird.

V. Kein „Verweile doch, Du bist so schön“ also, sondern spannende Aufgaben allüberall. Die verlangen in Wirtschaft, Staat und Gesellschaft nach Führung und guten Vorbildern. Führen wiederum beginnt mit Erklären, und wer etwas erklären soll, muss es selber begriffen haben. Da haben die deutschen Messmacher in Sachen Globalisierung vielen Vieles voraus. Darum möchte ich Ihnen, obwohl Sie gewiss alle Hände voll zu tun haben, eine zusätzliche Aufgabe ans Herz legen. Kaum jemand erlebt und erfährt ja doch so unmittelbar wie Sie, mit welcher Dynamik sich der weltwirtschaftliche Handel und Wandel vollzieht. Diese Sachkunde ist wirtschaftlich wertvoll für unser Land, aber auch ihr aufklärerisches und meinungsbildendes Potenzial sollte bestmöglich genutzt werden. Darum lautet meine Bitte: Beteiligen Sie sich an Diskussionen in Schulen und Hochschulen, in Ratssitzungen und Betriebsversammlungen, auf Parteitagen und Kirchentagen, und berichten Sie unseren Mitbürgern noch viel öfter und noch viel mehr als bisher von Ihrer Arbeit. Berichten Sie von den Menschen aus aller Welt, mit denen Sie kooperieren, und von den großen Chancen, die sich für Deutschland und Europa aufgetan haben und weiter abzeich-

nen. Berichten Sie darüber, welche Möglichkeiten der technische Fortschritt bietet und wie anspruchsvoll der Wettbewerb ist, aber berichten Sie auch, dass die anderen eben auch nur mit Wasser kochen und dass wir Deutsche weiterhin gut zurechtkommen werden, wenn wir uns gehörig anstrengen. Helfen Sie mit, in Deutschland das Selbstbewusstsein zu stärken: Unser Land der Ideen hat auf den Märkten der Welt alle Chancen!

VI. Vergangenen Winter zeigte die ARD einen Fernsehfilm über das Leben von Margarete Steiff, der „Erfinderin“ des Teddybären. Eine Schlüsselszene zeigt, wie Margarete Steiff – faszinierend gespielt von Heike Makatsch – mit ihrem Unternehmen vor dem wirtschaftlichen Aus steht. Ihre Landsleute haben kein Geld für Kuscheltiere. Die Firma ist mit den Löhnen im Rückstand. Die Banken haben die Kredite gekündigt. Da entschließt sich Margarete Steiff zu einem letzten Versuch: Sie entwirft einen Stoffbären mit beweglichen Armen und Beinen und stellt ihn auf der Leipziger Spielzeugmesse vor. Doch das Interesse ist gering; und das Schicksal der schwäbischen Unternehmerin scheint endgültig besiegelt. Da taucht kurz vor Messeschluss ein Einkäufer aus Amerika auf, betastet den Bären, fragt nach dem Preis, lacht und bestellt auf einen Schlag 3000 Stück. Die Firma ist gerettet – und der Teddybär geboren.

Eine Szene fast wie aus dem Märchen von den Sterntalern. Und doch eigentlich Messealltag. Es reicht eben nicht, ein gutes Produkt zu haben – es muss auch seinen Käufer finden. Da helfen Messen – den Anbietern, den Abnehmern und am Ende den Kunden – uns allen eben.

Diesem Dienst am Kunden widmet sich seit nun 100 Jahren der AUMA. Er ist damit fast so alt wie der Siegeszug des Teddybären.

Zu Geburtstagen darf man Geschenke mitbringen. Ich habe eines für Sie: einen kleinen Teddybären mit schwarz-rot-goldener Schleife. Geben Sie ihm bitte ein gutes Zuhause. Danke schön, und Ihnen allen und dem AUMA alles Gute für die Zukunft!

*Prof. Dr. Ramon Sotelo, Weimar**

Die Unternehmensteuerreform, die Wohnungswirtschaft und der REIT

Mit der Unternehmensteuerreform verfolgt die Koalition das Ziel, die Körperschaftsteuersätze zu senken, ohne entsprechende Steuermindereinnahmen zu erhalten. Die Einführung einer so genannten Zinsschranke ist ein Weg des Gesetzgebers, dieses Ziel zu erreichen.

Historisch folgt die Unternehmensbesteuerung als direkte Besteuerung dem verfassungsrechtlich verbindlichen Prinzip der Leistungsfähigkeit. Dieses Prinzip bezieht sich nicht nur auf die Unternehmen, sondern auch auf die Kapitaleigner. So waren bis zur Körperschaftsteuerreform von 1999/2000 die gezahlten Körperschaftsteuern für den Gesellschafter (z. B. den Aktionär) voll auf seine individuelle Einkommensteuer anrechenbar. Dieses eigentlich sinnvolle Prinzip der Steuertransparenz widersprach den Interessen des deutschen Fiskus, weil sich ausländische Eigentümer aufgrund von Doppelbesteuerungsabkommen im Allgemeinen und EU-Richtlinien im Besonderen der Besteuerung in Deutschland teilweise bzw. ganz entziehen konnten. Die Körperschaftsteuerreform von 1999/2000 war insoweit die konsequente Antwort des Gesetzgebers, als damit die Steuertransparenz des Eigenkapitals aufgehoben wurde und die in Deutschland gezahlte Körperschaftsteuer beim Fiskus verbleibt. In der Folge gab es gerade von international ausgerichteten Konzer-

nen und Unternehmensgruppen Anreize, Eigenkapital durch Fremdkapital z. B. auch in Form von Gesellschafterdarlehen zu ersetzen, da die Abzugsfähigkeit der Zinsaufwendungen vom Gewinn nichts anderes als die Steuertransparenz des Fremdkapitals bedeutet. Wenn Fremdkapital steuertransparent ist und Eigenkapital nicht, wird in bestimmtem Umfang Eigen- durch Fremdkapital ersetzt. Die unterschiedliche Behandlung von Eigen- und Fremdkapital wird gerade vom Mittelstand auch als eine steuerliche Diskriminierung des Eigenkapitals begriffen, die mit ursächlich für die vermeintlich zu geringe Kapitalisierung deutscher mittelständischer Unternehmen sei. Es war somit eine Frage der Zeit, wann der Gesetzgeber auch die Steuertransparenz des Fremdkapitals einschränkt. Die Zinsschranke tut genau dies, indem Zinsen grundsätzlich nur noch dann als den steuerlichen Gewinn mindernde Kosten angesetzt werden können, wenn der Anteil des Nettozinsaufwands 30% der Erlöse vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen nicht übersteigt. Genau genommen hätte die „Große Koalition“ auch sagen können, man führe eine Körperschaftsteuer ein, die sich nicht mehr

*) Prof. Dr. Ramon Sotelo ist Juniorprofessor für Immobilienökonomie an der Bauhaus-Universität Weimar

am Gewinn, sondern am Umsatz orientiert. Dann hätte man im Ergebnis statt einer direkten eine indirekte Steuer. Warum sollten bestimmte Kosten wie Zinsen und Mieten vom Gewinn nicht abgezogen werden können, Löhne und Gehälter aber doch? Dann hätte die „Große Koalition“ nach der Mehrwertsteuererhöhung noch die Körperschaftsteuer in eine zweite Umsatzsteuer umgewandelt. Es ist für einen stillen Gesellschafter – und als solchen kann man den Fiskus auch interpretieren – ja schicker, wenn man am Umsatz und nicht am Gewinn beteiligt ist. Schließlich ist der Umsatz weniger stark von konjunkturellen Schwankungen abhängig und weniger leicht zu manipulieren. Da man politisch noch nicht so weit ist, wurde die Zinsschranke eingeführt: Die Körperschaftsteuer orientiert sich nun also weder direkt am Umsatz noch an dem, was gute Kaufleute und auch das gute alte HGB für den Gewinn halten, sondern am so genannten EBITDA, also den Erträgen vor Zinsen, Steuern und Abschreibung. Dieser Kompromiss belastet naturgemäß besonders jene Branchen, die besonders kapitalintensiv sind und vornehmlich mit viel Fremdkapital arbeiten.

In Deutschland stellt das Immobilienvermögen ca. 88% des Kapitalstocks der Volkswirtschaft dar (siehe ifo-Gutachten zur volkswirtschaftlichen Bedeutung der Immobilienwirtschaft). Industrielle Ausrüstungen machen nur ca. 10% des Kapitalstocks aus, ein Umstand, der von einigen Ökonomen als alarmierend angesehen wird, zugleich aber auch logische Folge eines recht weit fortgeschrittenen Terziärisierungsprozesses ist. Wohnungen stellen wertmäßig innerhalb des Immobilienvermögens den größten Anteil und dieser wird – nicht zuletzt aufgrund der überschaubaren Risiken – traditionell relativ stark fremdfinanziert. Gesamtwirtschaftlich betrachtet sind es also besonders die gewerblichen Immobilienbestandshalter, die von der Zinsschranke belastet werden, oder anders formuliert: Die Zinsschranke wirkt wie eine Kapitalsubstanzsteuer zur Quersubventionierung jener Branchen, die zwar Gewinne produzieren, aber nur wenig Kapital benötigen. Besteuert wird also schließlich das Immobilienvermögen, weil dieses ja 88% des Kapitalstocks ausmacht und die Finanzierungsstruktur aus der Vermögensstruktur folgt.

Wenngleich die Einführung von REITs in Deutschland bereits seit 2004 – von der Initiative Finanzplatz Deutschland (IFD) angestoßen – diskutiert wird, wurden die abschließenden Beratungen zu ihrer Einführung im Zusammenhang mit jenen über die Unternehmensteuerreform gelegt. Es gibt erhebliche Zusammenhänge zwischen der Einführung der REITs und der Unternehmensteuerreform, weil die REITs kraft Gesetzes von

der Körperschaftsteuer wie auch von der Gewerbesteuer befreit sind. Der Fiskus sichert sein Steuerrecht, indem zum einen die Ausschüttung von mindestens 90% der Gewinne gesetzlich geregelt ist und weiter mit dem Streubesitzkriterium, d. h. der Beschränkung von Anteilen an einem REIT auf 10% des REITs, die Besteuerung auch ausländischer Investoren sichergestellt erscheint. Anders formuliert: Die Steuertransparenz des Eigenkapitals des REITs ist wegen der Befreiung von der Körperschaftsteuer zugleich eine Steuertransparenz des Fremdkapitals des REITs und das zur Unternehmensteuerreform mit Zinsschranke dazugehörige Element, welches für die Immobilienwirtschaft von eminenter Bedeutung ist, weil sich der kapitalintensive bestandshaltende Teil der Immobilienwirtschaft vom Thema der Zinsschranke mit der Annahme des REIT-Status entledigen kann.

Interessenbedingt ist es leider nicht geschafft worden, die Wahlfreiheit zur Börsennotierung zu erreichen, was gerade dem deutschen Kapitalmarkt entsprochen hätte und eine Perspektive auch für die Deutsche Wohnungswirtschaft geboten hätte. Der Gesetzgeber hat den Deutschen REIT so gestaltet, dass dieser, um in den Genuss der Steuertransparenz zu gelangen, börsennotiert sein muss. Der Verzicht auf die Wahlfreiheit zur Börsennotierung ist auch ein Resultat der unzureichenden Integration der Deutschen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in dem Gesetzgebungsprozess zum REIT. Mit der Wahlfreiheit hätten Kommunen Teile ihre Gesellschaften in REITs umwandeln können und Teile an institutionelle Investoren wie Versicherungen veräußern können, mithin also – EK02 hin oder her – eine sanfte Teilprivatisierung durchführen können. Doch es ist so, wie es ist. Es gilt, zunächst der Initiative Finanzplatz Deutschland (IFD) für die Bemühungen um die Einführung der REITs aufrichtig zu danken und das erzielte Ergebnis positiv umzusetzen. Es gibt nun die Möglichkeit, Immobilien in steuertransparenter Form an den Kapitalmarkt zu bringen. In der ersten Phase darf davon ausgegangen werden, dass auch kleinere Volumina Chancen am Kapitalmarkt haben werden, wie das jüngste Debüt der Polis AG gezeigt hat. Das kann in nicht allzu ferner Zukunft anders sein. Primär erfolgentscheidend ist heute, dass kapitalmarktaugliche Portfolios, also Portfolios mit homogenen Nutzungen bei heterogener Mieterschaft gebündelt werden. Auch die Versicherungen sollten sich als Anleger der Situation positiv stellen und nicht nur dem Private REIT nachtrauern. Vielleicht kann man sich als Versicherung der anfänglich hohen Börsenvolatilität durch Zwischenschaltung von Personengesellschaften entledigen und so doch von Anfang an beim REIT mitspielen. Wenn die Versicherungen künftig vermehrt

Ramon Sotelo künftiger Präsident der ERES

Prof. Dr. Ramon Sotelo, Juniorprofessor für Immobilienökonomie an der Bauhaus-Universität Weimar, ist auf der diesjährigen Konferenz der European Real Estate Society, ERES zum künftigen Präsidenten der Gesellschaft mit der Amtszeit von 2008 bis 2009 gewählt worden. Die Tagung hatte vom 27. bis zum 30. Juni 2007 in London stattgefunden. Ramon Sotelo war für die inhaltliche Ausrichtung und die Organisation der ERES-Konferenz in Weimar 2006 mit rund 500 Teilnehmern verantwortlich, bei der die Stadt Weimar durch den heutigen Oberbürgermeister Stefan Wolf, die Landesregierung durch Minister Andreas Trautvetter und die Bundesregierung durch Staatssekretär Dr. Engelbert Lütke Daldrup vertreten war.

Die European Real Estate Society ist die Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung in Europa. Mitglieder sind Wissenschaftler und Praktiker aus allen immobilienökonomischen Gebieten sowie insbesondere nationale Forschungsgesellschaften wie die in Wiesbaden ansässige Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif e.V.). Thematische Schwerpunkte der Forschung sind Wertermittlung, Immobilienanlageprodukte, Wohnungspolitik und Wohnungsmärkte, Marktprognosen, Derivate, Projektentwicklung, Portfoliotheorie, Stadtplanung etc.

Die jährlichen Konferenzen der ERES sind derzeit die weltweit größten auf dem Gebiet der immobilienwirtschaftlichen Forschung. Die nächste ERES-Konferenz findet vom 18. bis 21. Juni 2008 in Krakau, Polen statt. Neben den Jahreskonferenzen organisiert die ERES jährlich ein „Educational Seminar“, das nächste am 7. und 8. Dezember 2007 in Paris, sowie „Industry Seminars“, die dem Austausch zwischen Theorie und Praxis dienen. Das nächste „Industry Seminar“ findet am 19. Oktober 2008 in Lissabon statt. Künftig wird die ERES eine eigene wissenschaftliche Zeitschrift unter dem Titel „Journal of European Real Estate Research“ herausgeben, deren erster Herausgeber Prof. Simon Stevenson von der CASS Business School ist. Die wissenschaftliche Zeitschrift wird für die ganze Breite der interdisziplinären Forschung offen sein.

(Pressemitteilung der Bauhaus-Universität Weimar v. 2. 7. 2007)

mittels REITs und weniger via offener Spezialfonds investieren, wird der lobbyistische Druck gegen den Private REIT in Zukunft auch abnehmen. Wir haben alle ein Interesse an erfolgreichen deutschen REITs, nicht zuletzt weil sonst die Exit-Tax am Ende die deutschen Immobilien den EU-Ausländern zu spielt, die mittels französischer und britischer REITs bezogen auf die Exit-Tax EU-rechtlich bedingt auch steuerprivilegiert kaufen können sollten.

Weil nach Einführung der Zinsschranke Unternehmen ihre Immobilien nicht mehr preiswert mit Fremdkapital refinanzieren können, sollte die Unternehmensteuerreform zum REIT-Fördergesetz schlechthin werden. An dieser Stelle zeigt sich auch, wie kurzfristig der Ausschluss bestehender Wohnungen aus dem Deutschen REIT war. Nicht nur, dass nun die absurde Situation entsteht, dass Private-Equity-Gesellschaften und ausländische REITs Wohnungsbaugesellschaften in Deutschland erwerben, deutsche REITs dies aber nicht dürfen. Nicht nur, dass wir es im Zuge ideologisch bedingter und rational nicht begründbarer Ansichten verpasst haben, eine klare Trennung zwischen den wohnungswirtschaftlichen und den wohnungspolitischen Aufgaben bei den noch staatlichen weil kommunalen Wohnungsbaugesellschaften einzuführen, nein nun kommt noch der Hammer, dass im Zuge der Zinsschranke die Wohnungsbaugesellschaften übermäßig besteuert werden, weil ihnen der steuertransparente Hafen im Form des REIT verwehrt ist. Mit

der ablehnenden Haltung gegenüber den REITs hat auch der Deutsche Mieterbund den Wohnungsbaugesellschaften folglich einen Bärendienst erwiesen. Wenn sich der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) deutlicher sowohl für die Einführung von REITs, als auch für die Einbeziehung von Wohnungen bei REITs eingesetzt hätte, bräuchte er jetzt nicht auf einsamen Posten Rückzugsgefechte gegenüber der Zinsschranke zu führen und erneut eine Lex Spezialis zu fordern.

Die ehemals gemeinnützige Wohnungswirtschaft will sich offenbar nur ungern von der staatlichen Brust trennen, verlangt Sonderbehandlungen, bekommt diese und bezahlt dafür stets teuer. Diese Dynamik hat Tradition: Auch die hohen Teilwerte im Zuge der Aufhebung der Gemeinnützigkeit führten im Ergebnis dazu, dass ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen nicht im Wohnungsneubau mit der freien Wohnungswirtschaft mithalten konnten. Heute führt der Ausschluss aus den REITs, weil Wohnungen angeblich kein Wirtschafts-, sondern ein Sozialgut seien, zur besonderen Belastung im Zusammenhang mit der Zinsschranke. Wieso fordert der GdW angesichts der geplanten Zinsschranke nicht einfach eine Umwandlungsmöglichkeit ehemals gemeinnütziger Wohnungsbaugesellschaften in (Private) REITs? Das wäre einfacher als eine neue Lex Spezialis zur Zinsschranke und würde den Wohnungsbaugesellschaften und dem Deutschen REIT zu Gute kommen.

Gewerbemiete

§ 312 BGB

Kfz-Miete; Lastkraftwagen Lkw; Mitunterzeichnung des Mietvertrags durch den Mitarbeiter/Lkw-Kraftfahrer des mietenden Arbeitgebers; Schuldmitübernahme; Bürgschaft; Widerruf

Zum Widerrufsrecht eines Angestellten, der an seinem Arbeitsplatz zum Abschluss eines Bürgschafts- oder Schuldmitübernahmevertrages für Verbindlichkeiten seines Arbeitgebers bestimmt worden ist.

(BGH, Urteil vom 2. 5. 2007 – XII ZR 109/04)

1 **Zum Sachverhalt:** Der Kläger verlangt von dem Beklagten Miete aus einem Mietvertrag vom 14. November 2002 über einen Lkw.

2 Der Kläger, der gewerblich Fahrzeuge vermietet, ließ auf Bestellung seiner Kundin, der M. GmbH, durch seinen Mitarbeiter einen Lkw auf deren Betriebsgelände bringen. Auf Aufforderung des Mitarbeiters des Klägers unterzeichnete der Beklagte, der als Fahrer bei der inzwischen insolventen M. GmbH angestellt war, den Formularvertrag als „2. Mieter“ neben einem Bevollmächtigten der als „Kunde“ und „Mieter“ bezeichneten M. GmbH.

3 Der Kläger ist der Ansicht, der Beklagte sei neben der M. GmbH Mieter geworden. Er behauptet, der Beklagte sei vor Vertragsabschluss ausdrücklich auf seine Haftung aus dem Mietvertrag hingewiesen worden.

4 Der Beklagte behauptet, er habe mit seiner Unterschrift lediglich die Entgegennahme des Lkw quittieren wollen, der ausschließlich von seiner Arbeitgeberin, der M. GmbH, gemietet worden sei. Der Mitarbeiter des Klägers habe ihn nicht darauf hingewiesen, dass er selbst Mieter des Lkw werden solle.

5 Hilfsweise hat der Beklagte den Vertrag wegen arglistiger Täuschung und Irrtums angefochten.

6 Das Amtsgericht Eberswalde hat die Klage abgewiesen. Die Berufung des Klägers ist erfolglos geblieben. Mit der vom Landgericht Frankfurt (Oder) zugelassenen Revision verfolgt der Kläger seinen Klageantrag weiter.

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

8 I. Das Berufungsgericht hat im Wesentlichen ausgeführt:

9 Der Beklagte sei zwar Mieter geworden. Denn die Beantwortung der von ihm als „2. Mieter“ im Formularmietvertrag erfragten Angaben zu seiner Person (Wohnort, Personalausweisnummer, Führerscheinnummer) setzten voraus, dass der Beklagte die Fragen gelesen und verstanden habe. Gegen seine Stellung als Mieter spreche auch nicht, dass mehrere im Vertrag getroffene Vereinbarungen nur von der M. GmbH, nicht aber von dem Beklagten unterschrieben worden seien. Denn daraus folge lediglich, dass diese Vereinbarungen nur zwischen der M. GmbH und dem Kläger Geltung hätten.

10 Es könne dahingestellt bleiben, ob der Vertrag infolge der Anfechtung des Beklagten nichtig sei. Denn der Vertrag sei jedenfalls in Bezug auf die Einbeziehung des Beklagten sittenwidrig im Sinne von § 138 Abs.1 BGB.

11 Die Situation des Beklagten bei Vertragsschluss sei mit der eines Arbeitnehmers vergleichbar, der sich für Schulden seines Arbeitgebers verbürge. Die Bürgschaftsübernahme eines Arbeitnehmers für einen Geschäftskredit seines Arbeitgebers sei gemäß § 138 Abs.1 BGB sittenwidrig, wenn der Arbeitnehmer zu der Bürgschaftserklärung durch den Hauptschuldner unter Ausnutzung seiner geschäftlichen Unerfahrenheit und aus Sorge um den Bestand seines Arbeitsplatzes veranlasst worden sei und ein besonders grobes Missverhältnis zwischen dem Verpflichtungsumfang und der Leistungsfähigkeit des Bürgen bestehe. Hier werde der Beklagte zwar wirtschaftlich durch die Forderung des Klägers nicht auf unabsehbare Zeit völlig überfordert. Es reiche aber für die Anwendbarkeit von § 138 BGB

aus, dass die Folgen des Vertrages für den unterlegenen Vertragsteil ungewöhnlich belastend seien, wenn es sich um eine typisierbare Fallgestaltung handele, die eine strukturelle Unterlegenheit des einen Vertragsteils erkennen lasse.

12 Das Haftungsrisiko sei für den Beklagten nicht überschaubar gewesen. Er habe nämlich neben der Haftung für Miete und Ansprüche aus verspäteter Rückgabe des Lkw sämtliche weiteren Ansprüche des Klägers, die sich aus einer etwaigen Beschädigung oder dem Untergang der gemieteten Sache ergeben könnten, übernommen, ohne dass er im Verhältnis zur M. GmbH auf den Zeitpunkt der Rückgabe oder die Verwendung des Lkw habe Einfluss nehmen können. Das sei auch für den Mitarbeiter des Klägers, dessen Kenntnis der Kläger sich gemäß § 166 Abs. 1 BGB zurechnen lassen müsse, ohne weiteres erkennbar gewesen. Es habe mangels entgegenstehender Anhaltspunkte auf der Hand gelegen, dass der den Wagen übernehmende Fahrer ausschließlich im Auftrag und Interesse seines Arbeitgebers tätig geworden sei und intern keine Verfügungsbefugnis über das Fahrzeug gehabt habe. Die untergeordnete Stellung des Beklagten sei nicht zuletzt daraus erkennbar gewesen, dass er allein nicht berechtigt gewesen sei, Mietverträge im Namen der M. GmbH abzuschließen.

13 Bedeutung und Ausmaß des übernommenen Risikos habe der Beklagte als angestellter Fahrer nicht abschätzen können. Es sei für einen Angestellten auch ungewöhnlich belastend, für sämtliche Ansprüche zu haften, die sich aus einem Mietvertrag über einen Lkw ergeben, dessen Einsatz ausschließlich seinem (früheren) Arbeitgeber zugute kommen solle. Des Weiteren sei zu beachten, dass die Inanspruchnahme des Beklagten als Angestellten regelmäßig erst dann für den Kläger wirtschaftlich interessant sei, wenn die M. GmbH insolvent geworden sei, das Angestelltenverhältnis also nicht mehr fortbestehe.

14 Bei so ausgeprägter Unterlegenheit eines Vertragspartners komme es entscheidend darauf an, auf welche Weise der Vertrag zustande gekommen sei und wie sich insbesondere der überlegene Vertragspartner verhalten habe.

15 Im vorliegenden Fall hätte der Kläger das Fahrzeug unstreitig nicht ausgehändigt, wenn der Beklagte den Mietvertrag nicht unterschrieben hätte. Ob der Beklagte bei dieser Gelegenheit auch ausdrücklich über seine mietvertraglichen Verpflichtungen belehrt worden sei, könne dahinstehen. Auch wenn dies geschehen sei, ändere es nichts daran, dass der geschäftlich ungewandte Beklagte habe annehmen müssen, die ihm von seinem damaligen Arbeitgeber übertragene Aufgabe zur Entgegennahme des Lkw nur erfüllen zu können, wenn er das Dokument unterzeichne. Dieser Konflikt sei für den Abschlussvertreter des Klägers auch deutlich gewesen.

16 II. Die Ausführungen des Berufungsgerichts halten einer revisionsrechtlichen Prüfung zwar nicht in der Begründung, aber im Ergebnis stand.

17 1. Es bestehen durchgreifende Bedenken gegen die – nicht auf tatrichterlicher Feststellung, sondern auf einer Würdigung des Vertrages beruhende – Annahme des Berufungsgerichts, der Beklagte sei neben der M. GmbH Mieter des Lkw geworden. Das Berufungsgericht hat bei der Auslegung der Willenserklärung des Beklagten gegen anerkannte Auslegungsgrundsätze, insbesondere gegen das Gebot der nach beiden Seiten interessengerechten Auslegung verstoßen (BGHZ 131, 136, 138; BGH Urteil vom 7. November 2001 – VIII ZR 213/00 – NJW 2002, 506).

18 Es ist davon ausgegangen, dass der Beklagte allein deshalb Mieter geworden sei, weil er den Vertrag über der Zeile „2. Mieter“ unterschrieben habe und die ihm gestellten Fragen nach Wohnort, Personalausweisnummer, Führerscheinnummer nur habe beantwortet können, wenn er sie zuvor gelesen und verstanden habe.

19 Dabei berücksichtigt das Berufungsgericht nicht hinreichend, dass der objektive Erklärungswert der Willenserklärung des Beklagten sich danach bestimmt, wie seine Erklärung zur

Zeit ihres Wirksamwerdens nach Treu und Glauben von dem Kläger verstanden werden musste (BGH Urteil vom 18. Februar 1993 – IX ZR 108/92 – NJW-RR 1993, 945, 946 m.w.N.). Dafür kann nicht allein die Wortwahl „2. Mieter“ herangezogen werden, vielmehr ist der gesamte Vertragsinhalt maßgeblich. Darüber hinaus sind Begleitumstände zu berücksichtigen, soweit sie einen Schluss auf den Sinngehalt der abgegebenen Erklärung zulassen (BGH Urteil vom 16. Oktober 1997 – IX ZR 164/96 – NJW-RR 1998, 259).

20 Schon der Vertragsinhalt spricht gegen den Willen des Beklagten zum Abschluss eines Mietvertrages. Denn die wesentlichen vertraglichen Vereinbarungen, wie Haftungsreduzierung, Abschluss einer Insassenunfallversicherung, Verbot der Nutzung des Lkw im Ausland, Einbeziehung und Kenntnisnahme der AGB, sind auf den im Formularvertrag gesondert vorgesehenen Unterschriftsfeldern nur von dem Bevollmächtigten der M. GmbH als Mieter, nicht aber von dem Beklagten unterschrieben worden. Angesichts der hierfür gesondert vorgesehenen Unterschriftsfelder ist davon auszugehen, dass der Abschluss dieser Vereinbarungen deren Unterzeichnung voraussetzt. Da es sich bei den durch die Unterzeichnung besonders hervorgehobenen Vereinbarungen um wichtige Bestandteile des Mietvertrages handelt, ist davon auszugehen, dass sie von dem Mieter unterzeichnet werden sollten. Eine Unterzeichnung durch den Beklagten ist jedoch nicht erfolgt.

21 Auch die Begleitumstände der Vertragsunterzeichnung weisen darauf hin, dass der Beklagte keinen Mietvertrag abschließen wollte.

22 Der Beklagte hat an seinem Arbeitsplatz den von seiner Arbeitgeberin bei dem Kläger zur Miete bestellten Lkw entgegengenommen. Daraus ergab sich für den Vertreter des Klägers erkennbar, dass der Beklagte weder ein sachliches noch ein persönliches Interesse an der Miete des Lkw hatte und ihm neben seiner Arbeitgeberin kein eigenes Verfügungsrecht über den Lkw zustand. Angesichts der daraus folgenden Interessenlage des Beklagten durfte der Kläger die Unterschrift des Beklagten auf dem Formularvertrag nicht dahin verstehen, dass der Beklagte selbst Mieter mit allen Rechten und Pflichten werden wollte. Auch aus den persönlichen Angaben des Beklagten ergibt sich nichts anderes. Das gilt selbst dann, wenn der Vertreter des Klägers den Beklagten auf seine Haftung aus dem Mietvertrag hingewiesen haben sollte. Daraus könnte allenfalls auf den Abschluss einer Schuldmitübernahme oder einer Bürgschaft geschlossen werden.

23 2. Es kann dahingestellt bleiben, ob zwischen den Parteien ein Schuldmitübernahmevertrag oder ein Bürgschaftsvertrag abgeschlossen worden ist, der gegebenenfalls wegen ungewöhnlicher Belastung und struktureller Unterlegenheit des Beklagten gemäß § 138 Abs. 1 BGB nichtig wäre. Denn der Beklagte hat jedenfalls seine auf einen etwaigen Vertragsabschluss gerichtete Willenserklärung wirksam gemäß §§ 312, 355 BGB widerrufen.

24 Nach §§ 312 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3 Nr. 1, 355 Abs. 1 Satz 2 BGB kann ein Verbraucher einen Vertrag mit einem Unternehmer, der eine entgeltliche Leistung zum Gegenstand hat, binnen einer Frist von zwei Wochen widerrufen, wenn er durch mündliche Verhandlung an seinem Arbeitsplatz zum Abschluss des Vertrages bestimmt worden ist und die mündliche Verhandlung nicht auf seine Bestellung hin an seinem Arbeitsplatz geführt worden ist.

25 Die Widerrufsfrist beginnt mit dem Zeitpunkt, zu dem dem Verbraucher eine Belehrung über sein Widerrufsrecht in Textform mitgeteilt worden ist (§ 355 Abs. 2, 3 Satz 3 BGB). Für die Belehrung ist der Unternehmer darlegungs- und beweispflichtig.

26 Im vorliegenden Fall wurde der Lkw unstreitig von der Arbeitgeberin des Beklagten, der M. GmbH, telefonisch bestellt und von einem Mitarbeiter des Klägers auf deren Betriebsgelände gebracht, auf dem der bei der M. GmbH angestellte Be-

klagte seinen Arbeitsplatz hatte. Dort ist der streitige Vertrag von dem Beklagten, der den Lkw für seine Arbeitgeberin entgegennehmen sollte, mit unterzeichnet worden.

27 Der hier in Betracht kommende Schuldmitübernahme- oder Bürgschaftsvertrag, der weder einer gewerblichen noch einer selbständigen beruflichen Tätigkeit des Beklagten zugeordnet werden kann, ist ein Vertrag über eine entgeltliche Leistung (vgl. BGHZ 165, 363, 367 f. [= GuT 2006, 258 KL]; 139, 21, 23 f.; BGH Urteil vom 9. März 1993 – XI ZR 179/92 – NJW 1993, 1594, 1595; EuGH NJW 1998, 1295, 1296 zur Auslegung der Richtlinie). Für das Widerrufsrecht des Beklagten kommt es auch allein darauf an, dass er Verbraucher ist und den Vertrag in einer Haustürsituation abgeschlossen hat. Dass diese Voraussetzungen für die Hauptschuldnerin, die M. GmbH, nicht vorliegen, ist unerheblich (BGHZ 165, 363, 367 f.). Denn § 312 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BGB dient dem Schutz des Verbrauchers vor der Gefahr, bei der Anbahnung eines Vertrages in einer ungewöhnlichen räumlichen Situation überrumpelt und zu einem unüberlegten Geschäftsabschluss veranlasst zu werden. Dieser Gefahr ist der Schuldübernehmer oder Bürge, der sich in einer Haustürsituation befindet, unabhängig davon ausgesetzt, ob sich der Hauptschuldner ebenfalls in dieser Situation befindet (BGHZ 165, 363, 367 f.).

28 Der Kläger hat weder dargelegt noch unter Beweis gestellt, dass der Beklagte ordnungsgemäß über sein Widerrufsrecht belehrt worden ist. Auch eine entsprechende Verfahrensrüge wurde – nach rechtlchem Hinweis in der Revisionsinstanz – nicht erhoben. Der Beklagte war somit zum Widerruf berechtigt. Er hat seine Willenserklärung auch widerrufen. Durch seine Anfechtungserklärung wegen arglistiger Täuschung und Irrtums im Schriftsatz vom 26. August 2003 hat er hinreichend deutlich zum Ausdruck gebracht, dass er einen etwaigen Vertrag nicht gelten lassen will. Die Verwendung des Wortes „Widerruf“ ist hierfür nicht erforderlich (BGH Urteile vom 21. Oktober 1992 – VIII ZR 143/91 – NJW 1993, 128, 129; vom 25. April 1996 – X ZR 139/94 – NJW 1996, 1964, 1965).

29 Durch die Widerrufserklärung des Beklagten hat sich ein etwaiger Bürgschafts- oder Schuldmitübernahmevertrag in ein Rückabwicklungsverhältnis umgewandelt. Aus diesem ergibt sich aber kein Anspruch des Klägers gegen den Beklagten auf Ersatz von Nutzungen gemäß § 357 Abs. 1 Satz 1 BGB i.V.m. § 346 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 oder § 346 Abs. 1 BGB. Der Lkw ist nicht dem Beklagten, sondern der M. GmbH als alleiniger Mieterin zum Gebrauch überlassen und von dieser auch genutzt worden.

30 Da sich das Urteil des Berufungsgerichts somit im Ergebnis als richtig erweist, war die Revision zurückzuweisen.

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

§§ 535, 164 BGB Unternehmensbezogener Mietvertrag

Ein unternehmensbezogener Mietvertrag liegt vor, wenn die anmietende Person erkennbar für ein bestimmtes Unternehmen und zweifelsfrei nicht im eigenen Namen auftritt.

(OLG Düsseldorf, Beschluss vom 5. 3. 2007 – I-24 U 144/06)

Aus den Gründen: Die Berufung des Klägers hat keine Aussicht auf Erfolg. Zu Recht hat das Landgericht [Duisburg] die Klage abgewiesen.

I. Mietvertragliche Ansprüche kann der Kläger gegen den Beklagten nicht geltend machen, denn ein Mietvertrag ist zwischen den Parteien nicht zustande gekommen. Das Landgericht hat zu Recht angenommen, dass nicht der Beklagte persönlich, sondern die D-GmbH (im folgenden: GmbH) Partei des am 21. Dezember 2004 geschlossenen Mietvertrages geworden ist.

1. Ein Handeln im Namen der Gesellschaft liegt nicht nur bei ausdrücklicher Vertretung vor. Es genügt, dass der Vertretungswille aus den Umständen hervorgeht (vgl. Senat, Urteil

vom 13. Februar 2007, Az. I-24 U 82/06; Baumbach/Hueck/Zöllner/Noack, GmbHG, 18. Auflage, § 36 Rn. 5; Roth/Altmeppen, GmbHG, 5. Auflage, § 35 Rn. 24); Gemäß §§ 133, 157, 242 BGB ist entscheidend, wie die Gegenpartei das Verhalten des Handelnden nach Treu und Glauben und mit Rücksicht auf die Verkehrssitte verstehen darf. Ergibt sich aus den Umständen der Erklärung die Unternehmensbezogenheit des Geschäfts, so wird nicht der Handelnde, sondern der Inhaber des Unternehmens aus der Erklärung berechtigt und verpflichtet (BGH NJW 2000, 2984; MDR 1999, 799; Senat, GuT 2003, 7; ferner Senat, Urteil vom 13. Februar 2007, Az. I-24 U 82/06). Diese Grundsätze hat das Landgericht zutreffend angewendet und gefolgert, dass der Beklagte im Namen der GmbH gehandelt hat. Auf die zutreffenden Ausführungen wird Bezug genommen.

Entgegen der Ansicht des Klägers in der Berufungsbegründung war nicht erforderlich, die Zeugen G. und den Rechtsanwalt H. dazu zu vernehmen, dass für die Beteiligten nicht erkennbar gewesen sein soll, dass der Beklagte für die GmbH gehandelt habe. Auch ist unerheblich, ob er nicht darauf hingewiesen hat, dass er als ihr Geschäftsführer tätig sei und deren Interessen vertrete. Die Erkennbarkeit ist ohnehin eine Schlussfolgerung, die sich lediglich aus bestimmten Tatsachen ergeben kann, weshalb ein Zeuge allenfalls zu solchen Tatsachen zu vernehmen wäre. Hier kann als unstrittig unterstellt werden, dass die Parteien darüber, dass der Beklagte Geschäftsführer der GmbH ist, anlässlich der Vertragsverhandlungen nicht ausdrücklich gesprochen haben. Denn schon aufgrund der übrigen Umstände ergibt sich, dass der Beklagte mit dem Mietvertrag die GmbH verpflichten wollte. Dem Kläger war aufgrund seiner Anwesenheit anlässlich des Termins zur Räumungsvollstreckung am 9. Dezember 2004 bekannt, dass die Räumlichkeiten von der GmbH genutzt wurden und der Beklagte deren Geschäftsführer ist. Er hat das Protokoll des Gerichtsvollziehers, in welchem die entsprechenden Informationen festgehalten worden waren, unterschrieben. Unstrittig befand sich an dem Gebäude auch ein dahingehendes Schild; zum anderen ist der Beklagte ausdrücklich als Geschäftsführer der GmbH aufgetreten und hat der Herausgabe der Mieträume widersprochen. Auch wusste der Kläger um die von Frau W. an die GmbH erfolgte Untervermietung der Räume. Dies hat er in dem Schriftsatz vom 3. Juli 2006 ausdrücklich unstrittig gestellt und lediglich bestritten, dass „von Anfang an“ (also seit Beginn des Hauptmietverhältnisses mit W.) ein Untermietverhältnis bestanden habe. Mithin war ihm zum Zeitpunkt der Vertragsverhandlungen im Dezember 2004 die Nutzung der Räumlichkeiten durch die GmbH als Untermieterin bekannt. Sofern der Kläger in der Berufungsbegründung behauptet, er habe von den Positionen des Beklagten in dem Unternehmen keine Kenntnis gehabt, wird dies durch diese unstrittigen Tatsachen widerlegt.

Auch der vom Kläger nunmehr in der Berufungsinstanz vertiefte Vortrag dazu, dass der Beklagte während der Vertragsverhandlungen mit seiner Ehefrau telefonierte, lässt keinen Rückschluss darauf zu, dass er persönlich Mietvertragspartei werden sollte, zumal die Ehefrau nach dem Vorbringen des Beklagten alleinige Gesellschafterin der GmbH sowie deren kaufmännische Leiterin ist.

Dem Senat, der schwerpunktmäßig auch auf dem Gebiet des gewerblichen Mietrechts tätig ist, ist nicht bekannt, dass „im Regelfall“ bei Abschluss eines Mietvertrages mit einer GmbH eine Bürgschaft der hinter der Firma stehenden Person verlangt wird. Dies mag in Einzelfällen so gehandhabt werden, das Fehlen einer Bürgschaft ist aber kein Indiz für den Abschluss mit dem Geschäftsführer oder Gesellschafter persönlich.

2. Ein Vertragsschluss zwischen dem Kläger und der GmbH folgt auch aus den vom Kläger selbst herangezogenen Grundsätzen des kaufmännischen Bestätigungsschreibens. Der Kläger geht zutreffend davon aus, dass ein Architekt grundsätzlich tauglicher Empfänger eines kaufmännischen Bestätigungsschreibens sein kann (BGH WPM 1973, 1376; OLG Düsseldorf NJW-RR 1995, 501; Palandt/Heinrichs, BGB, 66. Auflage, § 147 Rn. 9). Da er die Grundsätze anwendet, muss aber im Gegen-

zug auch davon ausgegangen werden, dass er tauglicher Absender eines solchen Schreibens ist; denn auch ein solcher nimmt ähnlich wie ein Kaufmann am Rechtsverkehr teil und kann erwarten, dass ihm gegenüber nach kaufmännischer Sitte verfahren wird (BGHZ 40, 44; BGH WPM 1973, 1376; Palandt/Heinrichs, a. a. O., § 147 Rn. 10). Denn die Kreise möglicher Empfänger und Absender decken sich (Palandt/Heinrichs, a. a. O.). Ist der Kläger somit tauglicher Absender, dann ist er auch tauglicher Empfänger eines kaufmännischen Bestätigungsschreibens.

Unter Heranziehung dieser Grundsätze muss dann jedoch davon ausgegangen werden, dass der Mietvertrag mit der GmbH zustande gekommen ist. Denn auf das Schreiben des Klägers vom 21. Dezember 2004, welches an den Beklagten persönlich adressiert war und die nach Meinung des Klägers getroffene Vereinbarung wiedergibt, hat der Beklagte unter dem Briefkopf der GmbH am 23. Dezember 2004, also unmittelbar zeitlich anschließend, geantwortet. Dadurch hat er eindeutig zum Ausdruck gebracht, dass er den Vertrag als mit der GmbH geschlossen ansieht. Dem steht nicht entgegen, dass der Beklagte das Schreiben in einem persönlich gehaltenen Wortlaut abgefasst hat („...Auch bitte ich, mir eine Konto-Nr. anzugeben, an die ich die Mietzahlung leisten soll.“) bzw. bestätigt, dass die Absätze 1., 2. und 3. der mündlichen Vereinbarung entsprechen. Allein die Verwendung der „Ich“-Form (unter dem Briefkopf der GmbH) hindert nicht die Annahme, dass die Erklärungen im Namen der GmbH abgegeben sein sollen. Im Interesse der Rechtsklarheit ist davon auszugehen, dass eine unter dem Briefkopf einer GmbH von deren Geschäftsführer abgegebene Erklärung mangels irgendwelcher Einschränkungen als Erklärung der GmbH angesehen werden muss (BFH/NV 2001, 929; 1989, 449 m.w.N. zur Rechtsprechung des BFH; vgl. auch OLG Köln GmbHR 2000, 383 f.; Senat im Urteil vom 13. Februar 2007, Az. I-24 U 82/06).

Auch die Bestätigung des Beklagten, dass die genannten Absätze der mündlichen Vereinbarung entsprechen, führt zu keinem anderen Ergebnis. Dass in Ziffer 1. „Herr D...“ namentlich aufgeführt ist, lässt unter Berücksichtigung des unstrittigen Hintergrunds, dass die Räumlichkeiten zuvor von Frau W. an die GmbH untervermietet waren und dass Gegenstand des Gesprächs vom 21. Dezember 2004 eine Weiternutzung der Räume (als Fortsetzung der bisherigen Nutzung) für einen festgelegten Zeitraum war, nicht ohne weiteres darauf schließen, dass mit dem Vertragsschluss auch ein Austausch der Vertragsparteien herbeigeführt werden sollte. Die Angabe „mit den im Objekt ansässigen Firmen“, zu denen unstrittig auch die GmbH gehörte, lässt ebenfalls die Möglichkeit offen, dass damit auch diese Gesellschaft gemeint ist, mithin gerade ihr Nutzungsrecht geregelt werden sollte. Zudem ist der Satz unvollständig, da das Wort „nutzen“ o.ä. fehlt. Auch die Benennung als „der Mieter“ führt zu keinem anderen Ergebnis, zumal die Verwendung der weiblichen Form weder bei natürlichen, weiblichen Personen noch bei juristischen Personen regelmäßig Verwendung findet.

Diesem Bestätigungsschreiben des Beklagten vom 23. Dezember 2004 hat der Kläger seinerseits nicht widersprochen, weshalb er dessen Inhalt gegen sich gelten lassen muss. Dass er – bis zum vorliegenden Prozess – offensichtlich selbst davon ausging, mit der GmbH kontrahiert zu haben, zeigt auch der zwischen dem Kläger und der GmbH geführte Schriftwechsel. So hat die für den Kläger tätige K. B. Steuerberatungsgesellschaft an die GmbH unter dem 16. Februar 2005 geschrieben, die GmbH an den Kläger wegen der Nutzungsgebühr unter dem 9. Mai 2005, ebenso mit dem Schreiben vom 25. Mai 2005 wegen der Glaswand und der Alarmanlage. Der Kläger hat mit Schreiben vom 6. Juni 2005 an die GmbH geschrieben, ebenso unter dem 22. Juni 2005 wegen der geltend gemachten Schadensersatzansprüche. Der Kläger hat zu keinem Zeitpunkt den Erklärungen der GmbH widersprochen und darauf hingewiesen, dass nicht die GmbH, sondern der Beklagte persönlich Ver-

tragspartei geworden ist, vielmehr (dies zeigt insbesondere das Schreiben vom 22. Juni 2005) die GmbH als Vertragspartner angesehen.

II. Zu Recht ist das Landgericht auch davon ausgegangen, dass dem Kläger gegen den Beklagten keine deliktischen Schadensersatzansprüche zustehen. Im Streit stehen noch die Telefonanlage, die Alarmanlage und der Toilettenspiegel. [...]

III. Die weiteren in § 522 Abs. 2 Ziffer 2 und 3 ZPO genannten Voraussetzungen liegen ebenfalls vor.

Der Senat weist darauf hin, dass die Rücknahme der Berufung vor Erlass einer Entscheidung nach § 522 Abs. 2 ZPO kostenrechtlich privilegiert ist.

Mitgeteilt von VRiOLG Ziemßen, Düsseldorf

§§ 535, 543 BGB; §§ 4, 9 UStG
Geschäftsraummiete; Restaurant; Mehrwertsteuer;
Umsatzsteueroption des Vermieters;
fristlose Kündigung bei denunziatorischer Strafanzeige

1. Die Pflicht des Mieters zu Zahlung des Umsatzsteuerbeitrages entsteht nur, wenn der Vertrag eine ausdrückliche dahingehende Vereinbarung enthält und soweit der Vermieter tatsächlich umeinkommensteuerpflichtig ist.

Ein Vermieter kann als Unternehmer auf die Steuerbefreiung eines Grundstücksumsatzes verzichten, indem er ihn als Steuerpflichtig behandelt. Dies geschieht regelmäßig dadurch, dass er die Lieferung des Grundstücks dem Leistungsempfänger unter gesondertem Ausweis der Umsatzsteuer in Rechnung stellt oder in seiner Steueranmeldung als steuerpflichtig behandelt.

2. Die Erstattung einer Strafanzeige durch die Mieterin gegen den Vermieter kann einen schwerwiegenden Verstoß gegen die mietvertraglichen Pflichten darstellen, der eine fristlose Kündigung des Mietvertrags rechtfertigt.

(OLG Brandenburg, Urteil vom 19. 4. 2006 – 3 U 157/05)

Zum Sachverhalt: Die Klägerin verlangt von der Beklagten die Zahlung rückständiger Mietbestandteile/Nutzungsschädigungen aufgrund der Vermietung eines Restaurants und eines Biergartens sowie Räumung und Herausgabe der Mietobjekte aufgrund mehrerer Kündigungen.

Die Klägerin hat u. a. für die Monate September 2002 bis April 2004 hinsichtlich des Restaurants rückständige Mehrwertsteueranteile auf Grundmiete und Betriebskostenvorschüsse beansprucht.

Die Beklagte hat sich u. a. hinsichtlich der Restaurantmiete gegen die Pflicht zur Zahlung von Mehrwertsteuer gewandt.

Aus den Gründen: II. 1. a) (2) Im Übrigen und hinsichtlich der verbleibenden Mehrwertsteueranteile auf die Grundmieten lassen sich, selbst bei Entstehen und Fortbestand der Mehrwertsteuerforderungen, jedenfalls deren Fälligkeiten nicht feststellen.

Die Pflicht des Mieters zur Zahlung des Umsatzsteuerbeitrages entsteht nur, wenn der Vertrag eine ausdrückliche dahingehende Vereinbarung enthält und soweit der Vermieter tatsächlich umeinkommensteuerpflichtig ist (vgl. Wolf/Eckert/Ball, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts, 9. Aufl., Rn. 398 m.w.N.). Die Klägerin ist, weil Mieteinkünfte im Rahmen des § 4 Ziffer 12 a UStG umeinkommensteuerfrei sind, nur dann umeinkommensteuerpflichtig, wenn sie gemäß § 9 Abs. 1 UStG auf die Steuerbefreiung verzichtet (für die Umsatzsteuer optiert) hat. Ein Vermieter kann als Unternehmer auf die Steuerbefreiung eines Grundstücksumsatzes verzichten, indem er ihn als steuerpflichtig behandelt. Dies geschieht regelmäßig dadurch, dass er die Lieferung des Grundstücks dem Leistungsempfänger unter gesondertem Ausweis der Umsatzsteuer in Rechnung stellt

oder in seiner Steueranmeldung als steuerpflichtig behandelt (vgl. BFH, Urteil vom 1.12.1994 – VR 126/92 JURIS; Schmid, NZM 1999, 292).

Der Vortrag der Klägerin, durch Abschluss des Mietvertrags vom 11.8.2002 – in Gestalt einer Dauerrechnung – die eben erwähnte erste Optionsvariante, d. h. die Lieferung unter Ausweis der Mehrwertsteuer, bereits ausgeübt zu haben, ist unschlüssig. Unabhängig davon, dass nach dem zunächst maßgeblichen Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 28.6.2002 – IV B 7-S-7280-151/02 = NJW 2002, 2452 – ein nach dem 30.6.2002 geschlossener Vertrag die Anforderungen des § 14 Abs. 1 a UStG erfüllte, wenn er die Steuernummer des leistenden Unternehmers enthielt und nur unter diesen Voraussetzungen ein Vertrag gemäß Abschnitt 183 Abs. 2 der Umsatzsteuerrichtlinie als Rechnung angesehen werden konnte und erst spätere Umsatzsteuerrichtlinien die Anforderungen an das Vorliegen einer Steuernummer für Dauerrechnungen gelockert haben, hat der Mietvertrag vom 11.8.2002 die geltend gemachte Mehrwertsteuer nicht ordnungsgemäß ausgewiesen. Für eine ordnungsgemäße Berechnung, und damit jedenfalls auch für die Fälligkeit der Umsatzsteuer, ist ihr beitragsmäßiger Ausweis unverzichtbar (vgl. BGH-Urteil vom 28.7.2004 – XII ZR 292/02 = NJW-RR 2004, 1452 [= GuT 2004, 159]). Die Anlage K 3 weist 360,00 € Mehrwertsteuer monatlich aus. Dieser Betrag deckt sich, wie im Termin erörtert, mit keiner der für Januar bis September 2003 zu beurteilenden Forderungen.

[...] 2. Die weitergehende Berufung der Beklagten bleibt erfolglos. Sie ist gemäß § 546 BGB zur Räumung und Herausgabe des Restaurants und des Biergartens verpflichtet.

Die Kündigung durch Schriftsatz vom 12.11.2004 wegen Verschaffung von Vollstreckungsunterlagen und Strafanzeige wegen falscher eidlicher Versicherung greift durch.

a) Die Kündigungserklärung ist wirksam. [...]

b) Ein Kündigungsgrund wegen erheblicher Vertragsverletzungen im Sinne des § 543 Abs. 1 BGB liegt vor. Die Erstattung einer Strafanzeige durch die Mieterin gegen den Vermieter kann, wie im Termin erörtert, einen schwerwiegenden Verstoß gegen die mietvertraglichen Pflichten darstellen, der eine fristlose Kündigung des Mietvertrags rechtfertigt (vgl. BVerfG, NZM 2002, 61 [= WuM 2002, 22]). Dies gilt namentlich, wenn der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit der Mittel nicht gewahrt wird (Schmidt-Futterer-Blank, Mietrecht, 8. Aufl., § 543 Rn. 179). Über die Kündigung ist dabei unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls zu entscheiden. Neben dem Verhalten des Angezeigten ist zu prüfen, ob die Anzeige im Rahmen der Wahrnehmung staatsbürgerlicher Rechte oder in Erfüllung staatsbürgerlicher Pflichten erfolgt ist oder zur Wahrung eigener Interessen.

In Anwendung dieser Grundsätze fehlt es an der Verhältnismäßigkeit insbesondere dann, wenn der Anzeigenerstatter nicht zur Wahrung eigener Interessen handelt, sondern um dem Angezeigten einen Schaden zuzufügen (vgl. Schmidt-Futterer-Blank, Mietrecht, 8. Aufl., § 543 Rn. 181). Hierzu gehören diejenigen Fälle, in denen der Anzeigende eine Straftat oder Ordnungswidrigkeit seines Vertragspartners, von der er selbst nicht betroffen ist, zum Anlass einer Anzeige nimmt. Der Verstoß gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit liegt in diesen Fällen im denunziatorischen Charakter der Anzeige. Maßgeblich ist, ob die Anzeige nach den Gesamtumständen angemessen ist. Eine fristlose Kündigung ist in derartigen Fällen möglich, wenn die Anzeige aus Böswilligkeit oder aus nichtigem Anlass erstattet worden ist oder wenn ein Vertragspartner ohne hinreichenden Anlass gegen den anderen Vertragspartner bei den Behörden agiert.

So liegt es hier. Das von der Beklagten zur Anzeige gebrachte Fehlverhalten des Herrn L. bei dessen Abgabe eines Vermögensverzeichnisses (§ 807 ZPO) am 7.4.2003 betraf keines der streitgegenständlichen Mietverhältnisse. Die Beklagte war von der Angabe des Herrn L. im Vermögensverzeichnis, etwa derjenigen arbeitslos zu sein, selbst nicht nachteilig betroffen, mag

sie sie auch für falsch gehalten haben. Die Erstattung der Anzeige durch die Beklagte lässt sich – auch nach den Erörterungen im Termin am 15.3.2006 vor dem Senat – nicht als kündigungs ausschließender Ausdruck staatsbürgerlicher Verantwortung ansehen, wie beispielsweise eine Anzeige wegen des Verdachts von Kindesmissbrauch (vgl. LG Wiesbaden, WuM 1995, 707) oder vergleichbar schwerwiegender Rechtsgutsverletzungen.

Hinzu tritt, dass die Anzeige auf der gezielten Verwertung einer Information beruht, auf die grundsätzlich nur ein Zwangsvollstreckungsgläubiger unter engen Voraussetzungen Zugriff hat, nicht hingegen Dritte (vgl. §§ 915 ff ZPO), wie hier die Beklagte.

Herr L. hatte zu einem derartigen Verhalten der Beklagten auch keinen Anlass gegeben, namentlich nicht in vergleichbarer Weise auf mietfremden Gebieten bei Behörden heimlich gegen die Beklagte agiert, um sie denunziatorisch zu schädigen. Persönliche Spannungen zwischen ihr oder ihrem Ehemann und Herrn L., ihre Investitionen in die Mietobjekte oder Meinungsunterschiede bei der rechtlichen Beurteilung der Mietverhältnisse sowie auch etwaig daran anknüpfende Strafanzeigen rechtfertigen bei weitem kein derartiges denunziatorisches auf Schädigung zielendes Agieren der Beklagten auf mietfremden Gebieten unter Ausnutzung regelmäßig unzugänglicher und geschützter Informationen über den Vermieter gegen ihn, dass das der Vermieter hinzunehmen oder gar erst noch abzumachen hätte.

Mitgeteilt von RiOLG Hüsgen, Berlin

Hinw. d. Red.: Zurückweisung der Nichtzulassungsbeschwerde durch BGH vom 15.11.2006 – XII ZR 80/06; zum Räumungsvollstreckungsschutz in diesem Verfahren über die Nichtzulassungsbeschwerde s. BGH vom 6.6.2006 in GuT 2006, 201.

**§§ 535, 536 BGB; §§ 1, 10, 18 AVBEltV
Gewerbearaumiete; Stromversorgung;
Gebrauchsgewährpflicht; Mangel der
Energieversorgung; Nutzungsvertrag des Mieters als
Kunde mit Versorgungsunternehmen**

1. Ohne eine besondere Einigung darf ein Vermieter den Mieter nicht mit Strom versorgen und braucht es auch nicht; seine Gebrauchsgewährpflicht beschränkt sich insoweit vielmehr grundsätzlich darauf, dem Mieter den Zugang an das allgemeine Versorgungsnetz zu eröffnen.

2. Dieser Verpflichtung genügt der Vermieter hinsichtlich der Elektrizitätsversorgung, wenn er dem Mieter die technischen Möglichkeiten für den Abschluss eines Anschlussnutzungsvertrages mit einem Stromversorgungsunternehmen eröffnet.

3. Unterlässt der Mieter kommentarlos die gebotene Mitwirkung zum Abschluss eines eigenen, vom Hausanschlussvertrag des Grundstückseigentümers zu trennenden Anschlussnutzungsvertrages mit einem Energieversorger, so hat er den darauf zurückzuführenden fehlenden Anschluss an das Stromversorgungsnetz in minderungsausschließender Weise selbst zu vertreten.

(OLG Brandenburg, Hinweis-Beschluss vom 31.8.2006 – 3 U 79/06)

(OLG Brandenburg, Beschluss vom 4.4.2007 – 3 U 79/06)

Aus den Gründen:

Beschluss vom 31.8.2006: [Der Senat beabsichtigt,] die Berufung gemäß § 522 Abs. 2 Satz 1 ZPO aus folgenden Gründen zurückzuweisen:

Sie hat keine Aussicht auf Erfolg.

I. Der Kläger verlangt von der berufungsführenden Beklagten die Zahlung rückständiger Gewerbemieten/Nutzungsent-schädigung.

Die Rechtsvorgängerin des Klägers vermietete der Beklagten gem. schriftlichem Mietvertrag vom 16. 4. 2001 auf dem Grundstück B.-Straße in M. eine Halle, einen daneben befindlichen Raum für Lagerzwecke zum Betrieb einer Werkstatt und eine Abstellfläche für monatlich 1000,00 DM incl. MwSt. Neben der Miete waren die verbrauchten Elektroenergiekosten zu zahlen. Der Kläger erwarb durch notariellen Kaufvertrag vom 15. 5. 2003 das Grundstück mit dem Mietobjekt und wurde im Grundbuch als Eigentümer eingetragen. Die Energieversorgung erfolgte weiterhin durch die ehemalige Vermieterin, die Eigentümerin des Nachbargrundstückes war und die das streitgegenständliche Grundstück von dort aus mit Strom versorgte. Gem. Schreiben vom 19. 7. 2004 an die Beklagte hatte die frühere Vermieterin die Elektrolieferungen zum 2. 6. 2004 eingestellt. Mit Antwortschreiben vom 24. 6. 2004 ließ die Beklagte den Kläger zur Wiederherstellung der Stromversorgung auffordern, insbesondere zur Einrichtung eines Starkstromanschlusses. Mit Antwortschreiben vom 29. 6. 2004 teilte der Kläger dem Prozessbevollmächtigten der Beklagten mit, einen eigenen neuen Stromanschluss für sich, den Kläger, beauftragt zu haben, unter Hinweis auf ein Antragserfordernis der Beklagten zur Einrichtung eines „beglaubigten Unterzählers“.

Die Beklagte unterließ jegliche Aktivitäten gegenüber einem Stromversorgungsunternehmen und stellt ab Juli 2004 die Mietzahlungen ein, woraufhin der Kläger mit Antwortschreiben vom 13. 1. 2005 das Mietverhältnis fristlos kündigte.

Mit der Klage hat er die rückständigen Mieten/Nutzungsentschädigungen für den Zeitraum 07/04 bis 07/05 beansprucht.

Die Beklagte hat geltend gemacht, zwischen dem 24. 3. und dem 16. 4. 2004 sei das Einfahrtstor zum Grundstück nur eingeschränkt geöffnet gewesen, der Kläger habe dem Beklagten Kunden abgeworben und die geschuldete Stromversorgung nicht geleistet, so dass die Miete auf null gemindert sei.

Mit dem angefochtenen Urteil hat das Landgericht Potsdam der Klage im Wesentlichen stattgegeben. Die Zahlungsansprüche folgten aus den §§ 535 Abs. 2, 546 a Abs. 1 BGB bis zum 13. 7. 2005, dem Datum der Rückgabe des Mietobjektes. Gegenansprüche wegen angeblich abgeworbener Kunden seien nicht einlassungsfähig dargetan. Das Gleiche gelte für Einschränkungen der Zuwege und Eingangstore, zumal diese vor den streitgegenständlichen Zeiträumen lägen. Seiner Gebrauchsgewährungspflicht habe der Kläger genüge getan, da es dem Beklagten offen gestanden habe, eine Stromversorgung bei dem Stromversorger zu beantragen.

Mit ihrer hiergegen gerichteten Berufung verfolgt die Beklagte ihr erstinstanzliches Klageabweisungsbegehren im Umfang ihres Unterliegens uneingeschränkt weiter. Hinsichtlich der Stromversorgung habe das Landgericht das Fehlen eines geschuldeten Anschlusses verkannt.

II. Die Entscheidung des Landgerichts beruht auf keiner Rechtsverletzung und das Berufungsvorbringen enthält keine nach § 529 ZPO zugrunde zu legenden Tatsachen, die eine andere Entscheidung rechtfertigen, § 513 ZPO.

Die Klägerin hat bis zum Zugang der fristlosen Kündigung vom 13. 1. 2005 Mietzinsansprüche in eingeklagter Höhe aus § 535 Abs. 2 BGB, sodann, wie vom Landgericht zutreffend ausgeurteilt, bis zum 13. 7. 2005 aus § 546 a Abs. 1 BGB.

Abschluss eines Mietvertrages, Vertragsstellung der Prozessparteien sowie die vereinbarte Miethöhe sind unstrittig. Die Miete war entgegen der Auffassung der Beklagten nicht gemindert (§ 536 BGB). Ohne eine besondere Einigung darf ein Vermieter den Mieter nicht mit Strom versorgen und braucht es auch nicht; seine Gebrauchsgewährpflicht beschränkt sich insoweit vielmehr grundsätzlich darauf, dem Mieter den Zugang an das allgemeine Versorgungsnetz zu eröffnen (vgl. BGH, Urteil vom 30.06.1993 – XII ZR 161/91 = NJW-RR 1993, 1159

[= WuM 1993, 533] m.w.N.). Dieser Verpflichtung genügt der Vermieter hinsichtlich der Elektrizitätsversorgung, wenn er dem Mieter die technischen Möglichkeiten für den Abschluss eines Anschlussnutzungsvertrages mit einem Stromversorgungsunternehmen eröffnet. So liegt es hier.

Das Fehlen eines Stromlieferungsvertrages zwischen den Prozessparteien ergibt sich, worauf bereits das Amtsgericht Königs Wusterhausen in seinem Urteil vom 20. 7. 2004 zutreffend hingewiesen hat, aus der Stromlieferantenstellung der L.- und D. GmbH bis zum 2. 6. 2004. Diese hat ihre Stromlieferpflichten noch lange nach Übergang des Mietvertrages auf den Kläger als eigene Leistung erbracht und abgerechnet. Die auf den Kläger übergegangene Vermieterpflicht hat sich nach dem Vorstehenden folglich darauf beschränkt, der Beklagten die Möglichkeit zu eröffnen, nunmehr einen Anschlussnutzungs- und Stromlieferungsvertrag mit einem Stromversorgungsunternehmen abzuschließen. Die technischen Möglichkeiten hierzu hat der Kläger herbeigeführt, indem er für das Grundstück mit dem Mietobjekt einen Hausanschluss (vgl. § 10 AVBELTV) hat einrichten lassen. Damit bestand auch für die Beklagte die Möglichkeit, als Kunde (vgl. § 1 Abs. 2 AVBELTV) mit einem Energieversorgungsunternehmen einen entsprechenden Versorgungsvertrag abzuschließen. Der Kläger hat in seinem Schreiben vom 29. 6. 2004 mit seinem Hinweis auf einen von der Beklagten zu stellenden Antrag der Sache nach auch zutreffend auf die Anhörungsverpflichtung des Elektrizitätsversorgungsunternehmens gegenüber sowohl dem Kunden als auch dem Anschlussnehmer hingewiesen (vgl. § 18 Abs. 3 Satz 4 AVBELTV). Unterlässt der Mieter in diesem Fall kommentarlos die gebotene Mitwirkung zum Abschluss eines eigenen, vom Hausanschlussvertrag des Grundstückseigentümers zu trennenden Anschlussnutzungsvertrages mit einem Energieversorger, so hat er den darauf zurückzuführenden fehlenden Anschluss an das Stromversorgungsnetz in minderungsausschließender Weise selbst zu vertreten (vgl. hierzu MüKo-Schilling, BGB, 4. Aufl., § 536 Rn. 32 m.w.N.). Namentlich bestand keine Verpflichtung des Klägers, den Beklagten über einen bloßen Zwischenzähler an seinem eigenen, des Klägers Anschlussnutzungsvertrag partizipieren zu lassen und damit das Inkassorisiko für die Stromkosten eines fremden Gewerbebetriebs zu übernehmen.

Eine Gebrauchsbeeinträchtigung durch Erschwernisse des Zugangs zum Mietobjekt lässt sich für die streitgegenständlichen Monate nicht feststellen, wie bereits das Landgericht zutreffend ausgeführt hat. Das Gleiche gilt für angeblich kundenabwerbendes Verhalten des Klägers, worauf bereits das Landgericht gleichfalls mit Recht hingewiesen hat. Überdies fehlen einlassungsfähige Tatsachen für einen aufrechenbaren Gegenanspruch, in welcher Höhe auch immer.

Beschluss vom 4. 4. 2007: Die Berufung ist gem. § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen. Sie hat, wie der Senat in seinem Hinweis vom 31. 8. 2006, auf dessen Inhalt er zur Vermeidung von Wiederholungen verweist, im Einzelnen dargelegt hat, keine Aussicht auf Erfolg.

Das Vorbringen der Beklagten in ihren Schriftsätzen vom 21. 9., 24. 10., 8. 11. 2006 und 26. 1. 2007 gibt zu einer geänderten Beurteilung keinen Anlass. Die Beklagte hat in ihrem Schriftsatz vom 21. 9. 2002 ihre Passivität nochmals eingeräumt, ohne Gründe hierfür nachvollziehbar darzutun. Entgegen der Ansicht der Beklagten hat der Kläger die Notwendigkeit zu einer Mitwirkung der Beklagten nicht verhindert oder verschleiert, sondern unmissverständlich hervorgehoben. Soweit die Beklagte in den folgenden Schriftsätzen erstmals im gesamten Verfahren behauptet, sich entgegen ihrem bisherigen Vorbringen über ihren Ehemann an ein Stromversorgungsunternehmen gewandt zu haben und hierfür ihren Ehemann als Zeugen anbietet, handelt es sich um neues Vorbringen, dessen Berücksichtigung zweitinstanzlich unzulässig ist, § 531 Abs. 2 ZPO. Der Kläger ist dem neuen Vorbringen entgegengetreten und die nach

§ 531 Abs. 2 ZPO erforderlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen hat die Beklagte weder vorgetragen noch sind sie ersichtlich.

Auch die übrigen Voraussetzungen einer Zurückweisung nach § 522 ZPO sind gegeben. Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung. Die Fortbildung des Rechtes oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erfordern gleichfalls keine Entscheidung des Berufungsgerichts durch Urteil.

Mitgeteilt von RiOLG Hüsgen, Berlin

§ 307 BGB

**Ladengeschäft im Einkaufszentrum EKZ;
Regelung der Öffnungszeiten in Allgemeinen
Geschäftsbedingungen AGB des Mietvertrags;
Transparenzgebot; Änderung des Ladenschlussgesetzes**

Zur Transparenz von Klauseln in AGB, die die Öffnungszeiten von Ladengeschäften in Einkaufszentren regeln.

(BGH, Urteil vom 16. 5. 2007 – XII ZR 13/05)

1 **Zum Sachverhalt:** Die Parteien streiten darüber, wie lange die Beklagte ihr in einem Einkaufszentrum gelegenes Geschäft geöffnet halten muss.

2 Die Rechtsvorgängerin der Klägerin war Vermieterin der Gewerbeflächen des Einkaufszentrums „B.“ in J. Mit Vertrag vom 7. April 1995 vermietete sie der Beklagten eine Ladenfläche von 2263,70 m² und eine Nebenfläche von 605,64 m² für die Dauer von 15 Jahren. Die Beklagte betreibt dort einen Einzelhandelsmarkt mit Schwerpunkt Textilien, Bekleidung und Randsortiment.

3 § 8 d des Mietvertrages lautet:

„Der Mieter wird das Geschäftslokal im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen über die Ladenschlusszeiten an allen Verkaufstagen mindestens so lange offen halten, wie die überwiegende Anzahl aller Mieter ihre Geschäfte offen hält. Der Mieter hat das Recht, die gesetzlichen Ladenöffnungszeiten voll auszuschöpfen. Aus seiner bloßen Duldung abweichender Öffnungszeiten durch den Vermieter kann der Mieter keine Rechte herleiten. Zeitweise Schließungen (z. B. aus Anlass von Mittagspausen, Ruhetagen, Betriebsferien, Inventuren u. a.) sind nicht zulässig.“

4 Nach Abschluss des Mietvertrages änderte sich das Ladenschlussgesetz. Die Öffnungszeiten wurden 1996 von Montag bis Freitag auf 20.00 Uhr und an Samstagen auf 16.00 Uhr ausgeweitet. Die Mieter einigten sich mit dem Vermieter auf eine Öffnung der Geschäfte an Samstagen bis 16.00 Uhr. Die weitere Änderung des Ladenschlussgesetzes im Jahre 2003 erlaubt die Öffnung von Montag bis Samstag bis jeweils 20.00 Uhr. Die größten Mieter – mit Ausnahme der Beklagten – verlangten daraufhin von der Klägerin eine einheitliche Öffnung aller Ladenlokale an Samstagen bis 20.00 Uhr. In den Verträgen mit den übrigen Mietern (sogenannte Kleinmieter) ist folgende Klausel (§ 7 e) enthalten:

„Der Mieter wird das Geschäftslokal im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen über die Ladenschlusszeiten an allen Verkaufstagen so lange offen halten, wie die überwiegende Anzahl aller Mieter ihr Geschäft offen hält. Dem Vermieter bleibt die abschließende Festlegung der Ladenöffnungszeiten vorbehalten. Aus einer bloßen Duldung abweichender Öffnungszeiten durch den Vermieter kann der Mieter keine Rechte herleiten. Zeitweise Schließungen (z. B. aus Anlass von Mittagspausen, Ruhetagen, Betriebsferien, Inventuren u. a.) sind nicht zulässig.“

5 Daraufhin legte die Klägerin die Öffnungszeiten an Samstagen bis 20.00 Uhr fest. Die Mehrheit der Mieter öffnet inzwischen samstags bis 20.00 Uhr. Die Beklagte schließt ihr Geschäft grundsätzlich weiterhin an Samstagen um 18.00 Uhr, lediglich an den Adventsamstagen öffnet sie bis 20.00 Uhr.

6 Die Klägerin begehrt von der Beklagten, das gemietete Ladenlokal auch samstags bis 20.00 Uhr zu öffnen. Das Landgericht Gera hat die Klage abgewiesen. Das Berufungsgericht [OLG Jena] hat zwar den Hauptantrag der Klägerin, die Beklagte zu verurteilen, es zu unterlassen, samstags im Zeitraum zwischen 18.00 Uhr und 20.00 Uhr zu schließen und den Geschäftsbetrieb einzustellen, wenn und soweit die überwiegende Anzahl aller Mieter des Einkaufszentrums ihre Geschäfte in diesem Zeitraum offen hält, abgewiesen, jedoch die Beklagte entsprechend dem Hilfsantrag der Klägerin verurteilt, ihr Geschäft auch an Samstagen zwischen 18.00 Uhr und 20.00 Uhr geöffnet zu halten, wenn und soweit die überwiegende Anzahl aller Mieter des Einkaufszentrums ihre Geschäfte offen hält. Dagegen wendet sich die Beklagte mit ihrer vom Senat zugelassenen Revision.

7 **Aus den Gründen:** Das Rechtsmittel hat Erfolg. Es führt zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur vollständigen Abweisung der Klage.

8 1. Das Berufungsgericht hat ausgeführt: Nach § 8 d Satz 1 des Mietvertrages sei die Beklagte verpflichtet, an allen Werktagen das Geschäftslokal im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen offen zu halten. Diese Regelung sei dahin auszulegen, dass die jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen über die Ladenöffnungszeiten maßgebend seien. Der Wortlaut lege diese Auslegung nahe. Grundsätzlich sei bekannt, dass gesetzliche Bestimmungen Änderungen unterlägen und in bestimmten Bereichen die Geltungsdauer gesetzlicher Bestimmungen nur kurzlebig sei. Bei Abschluss langfristiger Verträge sei abzusehen, dass sich die gesetzlichen Bestimmungen änderten. Wenn nicht auf die bei Abschluss des Vertrages gültigen Bestimmungen ausdrücklich Bezug genommen werde, sei grundsätzlich anzunehmen, dass die jeweils geltende Gesetzesfassung maßgeblich sein solle.

9 Es sei nicht ersichtlich, dass die Regelung in § 8 d des Mietvertrages gegen das Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen verstoße. Die Bestimmung sei hinreichend transparent, wie die Auslegung der Regelung ergebe. Auch sei eine unangemessene Benachteiligung der Beklagten nicht ersichtlich. Die Beklagte könne nicht lediglich die Vorteile der Änderungen des Ladenschlussgesetzes für sich in Anspruch nehmen, bei ihrer Verpflichtung, weitere zwei Stunden zu öffnen, aber eine unangemessene Benachteiligung geltend machen. Auch die mögliche Unwirksamkeit der Regelung in § 8 d Satz 4 des Mietvertrages hinsichtlich der zeitweisen Schließung würde nur zur Unwirksamkeit dieser Klausel führen, nicht aber zur Unwirksamkeit des § 8 d Satz 1.

10 39 der insgesamt 44 Mieter, somit die Mehrheit, öffneten samstags bis 20.00 Uhr. Warum die Mehrheit so lange offen habe, ob freiwillig oder gezwungenermaßen, sei nach dem Wortlaut der vertraglichen Regelung unerheblich. Die Vereinbarung setze eine (demokratische) Abstimmung zwischen den Mietern über die Öffnungszeiten nicht voraus. Ohne Anhaltspunkte im Wortlaut der Klausel oder aus den Umständen der Vertragsanbahnung und der Vertragsverhandlungen sei eine Auslegung der Klausel dahin, dass die Motive der Offenhaltung des Ladengeschäftes maßgeblich seien, nicht zulässig. Es verstoße auch nicht gegen Treu und Glauben, wenn sich die Klägerin als Vermieterin bei Abschluss der Vermietung mit den „Kleinmietern“ in einem Einkaufszentrum vorbehalte, die Öffnungszeiten festzulegen. Wenn dies nicht treuwidrig sei, so sei auch im Verhältnis zur Beklagten das Zustandekommen der mehrheitlichen Öffnung über ein einseitiges Bestimmungsrecht der Klägerin nicht treuwidrig. Insoweit hätte die Beklagte bei Abschluss der Verträge auf einer Regelung bestehen können, die eine Abstimmung zwischen den Mietern vorsehe.

11 § 8 d Satz 1 des Mietvertrages spreche von der Verpflichtung, das Geschäft offen zu halten, nicht aber, es zu unterlassen, das Geschäft zu schließen, deshalb sei der Hauptantrag abzuweisen und lediglich dem Hilfsantrag stattzugeben.

12 2. Diese Ausführungen halten einer rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

13 Soweit sich die Revision gegen die Auslegung des Berufungsgerichts wendet und geltend macht, dass nicht die zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltenden Bestimmungen über die Ladenöffnungszeiten (statische Verweisung), sondern die jeweils geltenden Bestimmungen (dynamische Verweisung) maßgebend seien, bedarf es keiner Entscheidung. Auch auf die Frage, ob sich die Beklagte auf eine von der Klausel abweichende Individualvereinbarung berufen könne, kommt es nicht an. Zu Recht macht die Revision nämlich geltend, dass § 8 d Satz 1 gegen das Transparenzgebot (§ 307 Abs. 1 Satz 2 BGB) verstößt, unwirksam ist und deshalb eine Verpflichtung der Beklagten zur Öffnung ihrer Geschäfte aus dieser Klausel nicht hergeleitet werden kann.

14 a) Nach dem Transparenzgebot des § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB sind Verwender Allgemeiner Geschäftsbedingungen entsprechend den Grundsätzen von Treu und Glauben verpflichtet, Rechte und Pflichten ihrer 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 (vgl. nur BGHZ 164, 16; 165, 21 f.). Abzustellen ist bei der Bewertung der Transparenz auf die Erwartungen und Erkenntnismöglichkeiten eines durchschnittlichen Vertragspartners des Verwenders im Zeitpunkt des Vertragsschlusses (BGHZ 165, 12, 22 m.w.N.).

15 b) Nach diesen Grundsätzen wird § 8 d Satz 1 des Mietvertrages dem Transparenzgebot des § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB nicht gerecht.

16 aa) Nach dem Wortlaut der Klausel kommt es für den Umfang der Betriebspflicht des Mieters darauf an, wie lange „die überwiegende Mehrzahl aller Mieter ihre Geschäfte offen hält“. Durch diese Regelung wird der Anschein erweckt, eine Ausweitung der Betriebspflicht hänge nicht vom Willen des Vermieters, sondern allein von der Mehrheit der übrigen Mieter des Einkaufszentrums ab. Dem ist aber nicht so.

17 bb) Tatsächlich können die meisten Mieter nicht frei entscheiden, wie lange sie ihr Geschäft offen halten wollen. Die Klägerin hat nämlich die überwiegende Mehrzahl der Mieter (sogenannte Kleinmieter) des Einkaufszentrums bei der Festlegung der Öffnungszeiten ihren Vorgaben unterworfen. Nach § 7 e Satz 2 der mit den „Kleinmietern“ geschlossenen Formularverträge „bleibt dem Vermieter die abschließende Festlegung der Ladenöffnungszeiten vorbehalten“. Sie kann damit die Öffnungszeiten der Mehrzahl aller von ihr vermieteten Ladenflächen einseitig bestimmen und damit die Voraussetzungen für eine Ausweitung der Betriebspflicht nach § 8 d Satz 1 herbeiführen.

18 cc) Mit einem solchen Weisungsrecht des Vermieters gegenüber anderen Mietern rechnet der durchschnittliche Adressat bei der Lektüre des § 8 d Satz 1 nicht. Er wird aufgrund der Formulierung der Klausel vielmehr davon ausgehen, dass die Betriebspflicht bei den anderen Mietern wie in § 8 d Satz 1 seines eigenen Vertrages geregelt ist. Das Ausmaß seiner Verpflichtung wird durch die gewählte Formulierung verschleiert. Während er nach dem Wortlaut mit einer Änderung der Öffnungszeiten nur rechnen muss, wenn sich die Mehrheit aller Mieter des Einkaufszentrums dafür ausspricht, kann in Wirklichkeit der Vermieter allein die Öffnungszeiten bestimmen, weil die Kleinmieter wegen § 7 e ihrer Mietverträge so lange offen halten müssen, wie es die Klägerin will. Damit kann letztlich der Vermieter allein entscheiden, wie lange die Beklagte ihr Geschäft öffnen muss.

19 dd) Entgegen der Auffassung der Revisionserweiterung musste die Beklagte auch nicht damit rechnen, dass die Öffnungszeiten letztlich durch die Vermieterin festgesetzt werden. Zwar ist das Transparenzgebot im Geschäftsverkehr mit Unternehmen nicht in gleicher Strenge wie gegenüber Verbrauchern anzuwenden. Insbesondere kann bei Unternehmern aufgrund

ihrer Geschäftserfahrung sowie aufgrund der Maßgeblichkeit von Handelsgewohnheiten und Handelsbräuchen von einer besseren Erkenntnis- und Verständnismöglichkeit ausgegangen werden (Wolf/Horn/Lindacher AGBG 4. Aufl. § 9 Rdn. 147 m.w.N.). Die von der Vermieterin gewählte Formulierung in § 8 d Satz 1 gab der Beklagten aber keinen Anlass zu zweifeln, dass die Mehrheit der Mieter und nicht die Vermieterin über die Öffnungszeiten entscheidet.

20 ee) Soweit das Berufungsgericht meint, § 8 d Satz 1 setze eine (demokratische) Abstimmung zwischen den Mietern über die Öffnungszeit voraus, eine Auslegung der Klausel dahin, dass die Motive der einzelnen Mieter für das Offenhalten ihres Geschäftes maßgeblich seien, sei nicht zulässig, kann dem nicht gefolgt werden. Zwar kann der Klausel nicht entnommen werden, dass eine Bindung an die Mehrheitsentscheidung nur dann besteht, wenn die Entscheidung in einem formalisierten Verfahren nach bestimmten Regeln zustande gekommen ist. Darum geht es hier aber nicht. Die Intransparenz der Regelung besteht darin, dass bei der Beklagten der Eindruck erweckt wird, nicht die Vermieterin, sondern die Mieter würden über die Öffnungszeit entscheiden.

21 Deshalb kann auch nicht von Bedeutung sein, ob, wie die Revisionserweiterung unter Hinweis auf Stimmen in der Literatur weiter geltend macht, die Festsetzung der Betriebszeiten durch den Vermieter selbst (oder durch eine Werbegemeinschaft) in Einkaufszentren „durchaus üblich“ sei. Der Mieter wird durch die gewählte Formulierung nicht lediglich im Unklaren gelassen, sondern regelrecht in die Irre geleitet.

22 ff) Ob inzwischen knapp 90% der Mieter des Einkaufszentrums die verlängerte Samstagöffnungszeit selbst wünschen und praktizieren, ohne dass die Klägerin von ihrem Bestimmungsrecht bezüglich der Ladenöffnungszeiten bei den Kleinmietern Gebrauch macht, ist nicht entscheidungserheblich. Eine freiwillige Offenhaltung ihrer Geschäfte durch die Mehrheit der Mieter vermag an der mangelnden Transparenz von § 8 d Satz 1 des Mietvertrages nichts zu ändern. Die Bestimmung ist unwirksam und kann deshalb die Beklagte auch dann nicht verpflichten, wenn die übrigen Mieter nicht auf Veranlassung der Vermieterin, sondern freiwillig ihre Geschäfte samstags bis 20.00 Uhr geöffnet halten.

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

**§§ 275 a. F., 535 BGB; § 114 ZPO
Geschäftsraummiete; Betriebspflicht;
Einstellen des Geschäftsbetriebs aus persönlichen
Gründen; Risiko des Mieters**

Zur Frage, ob die Betriebspflicht der Mieterin entfällt, wenn sie sich darauf beruft, aus gesundheitlichen oder finanziellen Gründen ihren Geschäftsbetrieb nicht mehr aufrechterhalten zu können.

(OLG Düsseldorf, Beschluss vom 15. 3. 2007 – I-10 W 17/07)

Aus den Gründen: Die nach §§ 127 Abs. 2, 567 Abs. 1, 569 Abs. 1 Satz 1 ZPO zulässige sofortige Beschwerde bleibt in der Sache ohne Erfolg. Zu Recht hat das Landgericht [Düsseldorf] der Beklagten Prozesskostenhilfe mangels Erfolgsaussicht der Rechtverteidigung versagt (§ 114 Satz 1 ZPO). Die auf Feststellung der Erledigung der Hauptsache gerichtete Klage war zulässig und begründet, da der Klägerin vor der Beendigung des durch Mietvertrag vom 14./15.12.1992 begründeten Mietverhältnisses durch Aufhebungsvertrag der zunächst klageweise geltend gemachte Anspruch auf Einhaltung der Betriebspflicht nach § 2 Ziffer 1 Abs. 2 des Mietvertrages zugekommen ist. Die Betriebspflicht ist aus den zutreffenden Erwägungen des Landgerichts in seinem am 21. 2. 2007 verkündeten Urteil, auf die zu Vermeidung von Wiederholungen Bezug genommen wird, nicht in Fortfall geraten. Ergänzend ist lediglich Folgendes anzumerken:

Entgegen der Auffassung der Beschwerde ist der Anspruch der Klägerin nicht wegen nachträglichen Unvermögens der Beklagten nach § 275 BGB a. F., der vorliegend nach Art. 229 § 5 EGBGB zur Anwendung gelangt, untergegangen. Dabei kann – dem Landgericht folgend – offen bleiben, ob die Beklagte Opfer eines Raubüberfalles war.

1. Soweit die Beklagte hierdurch gesundheitliche Beeinträchtigungen davon getragen haben will, die sie angeblich daran hindern, den Geschäftsbetrieb aufrechtzuerhalten, entlastet sie das nicht. Vielmehr hat sie sich im Falle einer Verhinderung eines Dritten zu bedienen. Soweit sie sich hierzu aufgrund ihrer finanziellen Situation außer Stande sehen sollte, ändert dies nichts, da die Notwendigkeit einer Inanspruchnahme einer Hilfskraft dem unternehmerischen Risiko des Mieters zuzurechnen ist (vgl. zu allem Vorstehenden Senatsurteil vom 18. 3. 2003, Az. I-10 U 69/03 = ZMR 2004, 508 [= GuT 2004, 53], m.w. N.).

2. Ebenso wenig kann sich die Beklagte darauf berufen, über die zur Beschaffung neuer Ware erforderlichen finanziellen Mittel mangels Versicherungsleistung nicht zu verfügen. Unabhängig davon, dass sie dergleichen nach § 279 BGB a. F. nicht entlastet, hat sie auch unzureichend konkretisiert, weshalb ihr eine Arbeit auf Kommissionsbasis verwehrt war. Hiervon losgelöst ist die Klärung der Frage, ob aufgrund besonderer Umstände, etwa wegen der fehlenden Mitwirkung dritter Personen, im Einzelfall eine Zwangsvollstreckung nach § 888 ZPO ausscheidet, weil die Erfüllung der Betriebspflicht nicht ausschließlich vom Willen des Mieters abhängt, dem Zwangsvollstreckungsverfahren vorbehalten (vgl. Senatsbeschluss vom 11. 6. 2002, Az. 10 W 51/02; OLG Hamm, NJW 1973, 1135; OLG Celle, NJW-RR 1996, 585).

Mitgeteilt von RiOLG Geldmacher, Düsseldorf

§§ 535, 280, 421, 425 BGB
Raummieter; gesamtschuldnerische Haftung der
Mitmieter; fehlerhafter Reparaturversuch;
Verstopfung des Abflussrohrs

Beschädigt der (hier: Wohnraum-)Mieter in fehlerhaftem Gebrauch von ihm beschafften Werkzeugs die Mietsache und entstehen daraus Folgeschäden im Gebäude des Vermieters, haftet er für den entstandenen Schaden. Mitmieter haften insoweit regelmäßig als Gesamtschuldner.

(AG Gießen, Urteil vom 21. 6. 2007 – 48-M C 141/07)

Zum Sachverhalt: Die Klägerin hat den Niesbrauch an dem Anwesen. Durch schriftlichen Mietvertrag vom 30. 6. 2002 vermietete die Klägerin den Beklagten eine Wohnung im ersten Stock dieses Hauses. Anfang Juni 2006 kam es in der Wohnung der Beklagten zu einer Verstopfung im Abfluss der Badewanne. Der Beklagte zu 2) setzte zur Beseitigung dieser Verstopfung eine circa 38 cm große Handpumpe ein. Es waren auch schon vorher Verstopfungen eingetreten, die die Beklagten selbst beseitigt hatten.

Am 4. 6. 2006 kam es in der darunter liegenden Wohnung zu einem Wasserschaden, weil in größerem Umfang Wasser aus der Badewanne der Beklagten durch die Decke nach unten floss. Die Klägerin ließ den Abfluss der Badewanne durch den Zeugen überprüfen, der die Badewanne seinerzeit auch angeschossen hatte. Der Zeuge beseitigte die Ursache des Schadens.

Mit der vorliegenden Klage verlangte die Klägerin zunächst die Kosten für die Beseitigung des Schadens im Bereich des Badewannenabflusses gemäß der Rechnung des Zeugen in Höhe von 138,68 €. Diesen Betrag haben die Beklagten anerkannt; insoweit erging ein Teilanerkennnisurteil.

Die Klägerin verlangt jetzt noch folgende Positionen:

1. Kosten für die Renovierung der Wohnung im Erdgeschoss gem. der Rechnung der Firma S. vom 30. 10. 2006

2763,13 €,

2. Anwaltskosten aus einem Streitwert von 2901,81 € (ursprüngliche Klageforderung) gem. der Berechnung der Klägerin im Schriftsatz vom 27. 3. 2007 – 1,3 fache Gebühr abzüglich 0,65 zuzüglich Kosten und Mehrwertsteuer

165,71 €.

Die Klägerin behauptet, die Beklagten hätten chemische Rohrreinigungsmittel eingesetzt. Die von den Beklagten verwendete manuelle Handpumpe verursache einen zu hohen Druck; dies habe dazu geführt, dass die ineinander gesteckten Plastikrohre auseinander gerissen worden seien. Es sei bekannt, dass derartige Pumpen einen hohen Druck erzeugen. Die Abflussrohre seien seinerzeit ordnungsgemäß angebracht worden.

Die Beklagten behaupten, es sei gar nicht möglich, mit der verwendeten Pumpe ordnungsgemäß verschraubte Rohre auseinander zu reißen. Im Übrigen sind sie der Ansicht, der Gebrauch einer Handpumpe sei nicht unsachgemäß, so dass es jedenfalls an einem Verschulden fehle. Die Renovierungskosten seien unschlüssig, weil nicht vorgetragen worden sei, wann die entsprechenden Räume zuletzt renoviert worden seien, so dass möglicherweise ohnehin eine Renovierung erforderlich gewesen wäre.

Aus den Gründen: Der geltend gemachte Schadensersatzanspruch ist dem Grunde nach gerechtfertigt.

Die Klägerin hat gegen die Beklagten einen Anspruch auf Schadensersatz aus § 280 BGB, weil der Beklagte zu 2) bei dem Versuch, die Verstopfung der Badewanne zu beseitigen, durch sorgfaltswidriges Verhalten die Durchfeuchtung der Decke und die Beschädigung der Dekoration der darunterliegenden Wohnung verursacht hat und weil auch die Beklagte zu 1) für das Verschulden des Beklagten zu 2) einzustehen hat.

Aufgrund des Ergebnisses der Beweisaufnahme steht fest, dass sich im Badezimmer der Beklagten das Abflussrohr vom Badewannensyphon gelöst hat und dass dies auf den durch die von dem Beklagten zu 2) benutzte Pumpe erzeugten hohen Druck zurückzuführen ist. Der Zeuge, der den Schaden im Abflussbereich repariert hat, hat glaubhaft ausgesagt, das Abflussrohr habe nicht mehr im Syphon gesteckt; sonstige Schäden am Abfluss seien nicht vorhanden gewesen. Da es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass der Abfluss nicht richtig montiert war (die Badewanne wurde vor zehn Jahren installiert, das Abflussrohr hatte sich vorher nicht gelöst, obwohl die Beklagten schon mehrfach Verstopfungen beseitigt hatten), kann das Lösen des Rohres vom Syphon nur auf einen durch die Handpumpe verursachten Überdruck zurückzuführen sein. Die von den Beklagten beantragte Einholung eines Sachverständigengutachtens kam nicht Betracht, weil offensichtlich ist, dass der Schaden nicht auf andere Weise verursacht worden sein kann. Mit der von den Beklagten benutzten Handpumpe kann man nach der Beschreibung auf der von den Beklagten ausgedruckten Internetseite Luft absaugen, um eine Verstopfung zu lösen, und den Schmutz dann durch Drücken der Pumpe leicht entfernen. Es liegt aber auf der Hand, dass man mit einer derartigen Pumpe auch einen starken Druck erzeugen kann, indem man bei einer Verstopfung Luft in den Abfluss pumpt. Befindet sich die Verstopfung ganz nahe am Abfluss, kann man relativ schnell einen hohen Druck erreichen und Druck entlädt sich nach den Gesetzen der Physik immer an der schwächsten Stelle.

Der Beklagte zu 2) hat auch die im Verkehr erforderliche Sorgfalt verletzt. Wenn man ein Gerät zur Beseitigung von Schäden einsetzt, ist man gehalten, sich mit dessen Wirkungsweise vertraut zu machen. Der Benutzer dieser Handpumpe kann unschwer erkennen, dass durch das Pumpen bei einer Verstopfung zwischen dem Abfluss und der verstopften Stelle ein starker Druck erzeugt werden kann. Von daher war es vorhersehbar, dass ein derartiger Druck dazu führen kann, dass sich der Syphon oder Rohre lockern und verschieben und dass es dadurch letztlich zu Wasserschäden kommen kann.

Die Beklagte zu 1) kann sich auch nicht darauf berufen, sie selbst habe die Handpumpe nicht betätigt, weil sie auch für ein

Verschulden des Beklagten zu 2) einzustehen hat. Sie ist ebenfalls Mieterin und haftet nach §§ 421 ff. BGB als Gesamtschuldnerin neben dem Beklagten zu 2) für die in der Mietwohnung aufgetretenen bzw. dort verursachten Schäden. Der Grundsatz des § 425 Abs. 1 BGB, wonach ein Verschulden nur gegen den Gesamtschuldner wirkt, dem es zur Last fällt, findet hier keine Anwendung. § 425 Abs. 1 BGB lässt eine Ausnahme von diesem Grundsatz zu, wenn sich aus dem Schuldverhältnis etwas anderes ergibt und dies ist hier der Fall. Es wird zwar die Auffassung vertreten, es sei nur der Mieter zum Schadensersatz verpflichtet, der die Pflichtverletzung begangen habe, etwas anderes gelte nur, wenn nicht festgestellt werden könne, welcher von mehreren Mietern den Schaden verursacht habe (vgl. Palandt-Heinrichs, 66. Aufl. § 526 Rn 16 unter Hinweis auf LG Berlin, NJW-RR 2002, 1425). Dieser Auffassung kann aber nicht gefolgt werden, weil es für die Frage der Haftung nicht darauf ankommen kann, ob der Vermieter weiß, welcher Mieter in welcher Form an der Verursachung des Schadens beteiligt war, zumal er dies möglicherweise erst im Prozess erfährt.

Werden in dem Mietobjekt Schäden verursacht, kann der Vermieter selbst meist nicht sicher feststellen, welcher Mieter dafür verantwortlich ist. Von den Mietern wird er nur selten eine verlässliche Auskunft erhalten. Dies gilt vor allen Dingen dann, wenn nach der Beendigung des Mietverhältnisses zahlreiche Schäden an der Mietsache geltend gemacht werden und alle Mieter ihre Verantwortung dafür bestreiten; etwa mit dem Vortrag, es gebe keine Schäden, die Schäden seien nachträglich entstanden oder schon bei Abschluss des Mietvertrages vorhanden gewesen, zumal auch übereinstimmende Angaben der Mieter nicht richtig sein müssen, weil möglicherweise einer der Mieter ohnehin insolvent ist. Auch im vorliegenden Fall kann die Klägerin nicht überprüfen, ob die Angaben der Beklagten richtig sind und ob nicht etwa die Beklagte zu 1) bei dem Einsatz der Pumpe neben dem Beklagten zu 2) stand oder ob sie ihn aufgefordert hat, die möglicherweise von ihr verursachte Verstopfung mit dem eigens dafür angeschafften Gerät zu beseitigen. Der Vermieter, der etwa nach Beendigung eines Mietverhältnisses Schäden feststellt, muss schon wegen der kurzen Verjährungsfrist des § 548 BGB zur Sicherheit alle Mieter verklagen. Es wäre ein äußerst unbilliges Ergebnis, wenn eine Klage mit der entsprechenden Kostenfolge praktisch zur Hälfte abgewiesen werden müsste, wenn sich während des Prozesses doch herausstellt, wer welchen Schaden verursacht hat. Jedenfalls in den Fällen, in denen ein Schaden in den gemieteten Räumen verursacht wurde, ist daher eine Abweichung von dem allgemeinen Grundsatz des § 425 BGB geboten, so dass es nicht darauf ankommt, wer den Schaden verursacht hat und ob der Verursacher festgestellt werden kann. Die Abweichung von diesem Grundsatz ist deswegen gerechtfertigt, weil mehrere Mieter in der Regel einheitlich auftreten und damit beim Vermieter die Erwartung begründen, für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis gemeinsam einstehen zu wollen (vgl. OLG Celle, MDR 1998, 896 für den Fall eines Schadens durch eine unbeaufsichtigte Waschmaschine). Im vorliegenden Fall ergibt sich also – wie dies § 425 Abs. 1 BGB vorsieht – aus dem Schuldverhältnis eine Ausnahme von dem Grundsatz, dass jeder Mieter nur für sein Verschulden einzustehen hat. Auch der Bundesgerichtshof hat anerkannt, dass ein Mieter für das Verschulden eines Mitmieters haften kann (BGHZ 65, 226 ff.).

Die Aktivlegitimation der Klägerin ergibt sich daraus, dass sie alleinige Vermieterin der Wohnung der Beklagten ist und dass sie als alleinige Vermieterin der darunterliegenden Wohnung nach § 535 BGB verpflichtet ist, die in dieser Wohnung aufgetretenen Mängel zu beseitigen.

Da die Höhe des geltend gemachten Anspruchs noch der Aufklärung bedarf, hielt es das Gericht für angezeigt, ein Zwischenurteil über den Grund zu erlassen (§ 304 ZPO).

Bezüglich der vorgerichtlichen Anwaltskosten haben die Beklagten auf jeden Fall den Teil zu tragen, der auf den anerkannten Teil der Forderung entfällt, das sind 4,8% der Gesamtkosten von 165,71 €.

§ 536b BGB

Geschäftsraummiete; unbekannt gebliebener Mangel; Gewährleistungsanspruch; Erfüllungsanspruch neben der Mietminderung; Zurückbehaltung der Miete; Überprüfung der erstinstanzlichen Beweiswürdigung durch das Berufungsgericht

Der Mieter kann den Erfüllungsanspruch aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB auch dann noch geltend machen, wenn eine Minderung nach § 536 b BGB ausgeschlossen ist.

Erfüllungsansprüche sind nur dann ausgeschlossen, wenn die Mietvertragsparteien einen bestimmten, bei Überlassung vorhandenen (schlechten) Zustand der Mietsache als vertragsgemäß vereinbart haben.

(BGH, Urteil vom 18. 4. 2007 – XII ZR 139/05)

1 **Zum Sachverhalt:** Der Kläger verlangt Räumung von Geschäftsräumen nach außerordentlicher Kündigung des Mietvertrages wegen Zahlungsverzuges.

2 Er vermietete mit schriftlichem Vertrag vom 20. Mai 2003 an die Beklagte im Anwesen K.-Straße 22 in W. ein „Ladengeschäft im Erdgeschoss, Gewölbekeller und Lagerraum im Untergeschoss“ auf die Dauer von fünf Jahren zu einem monatlichen Mietzins von 600 € zuzüglich 70 € Nebenkostenvorauszahlung und Mehrwertsteuer.

3 In der „Anlage Nr. 1 zum Mietvertrag“ heißt es: „Der Mieter hat das Mietobjekt besichtigt und übernimmt es im derzeit vorhandenen Zustand. Er anerkennt ausdrücklich, dass es für die von ihm vorgesehenen Vertragszwecke in der vorliegenden Form geeignet ist.“

4 Vor Abschluss des Mietvertrages hatte sich die Beklagte am 29. April 2003 nach Besichtigung des Mietobjektes in einem Schreiben an den Kläger mit der Überschrift „Einrichtungsskizze Ladenobjekt“ unter anderem wie folgt geäußert: „Die gegebenen Örtlichkeiten entsprechen vom Boden, Kellerraum und der Holzvertäfelung nebst Säulen und den Säulenaufsätzen bereits den Vorgaben. ...“

5 Beim Gewölbekeller handelt es sich um einen Kellerraum, dessen Wände und Decke gemauert, aber nicht verputzt sind. Aus den Zwischenräumen rieselt Sand.

6 Ab April 2004 zahlte die Beklagte anstelle von ursprünglich 777,20 € nur noch 291,95 € Miete im Monat mit der Begründung, dass der Gewölbekeller wegen Absandens nicht genutzt werden könne, und der Lastenaufzug defekt sei. Dies rechtfertige einen Mietabzug von 62,5%. Der Kläger erklärte daraufhin wiederholt die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzuges, zuletzt mit Schreiben vom 9. August 2004, 8. Oktober 2004 und 5. März 2005.

7 Das Amtsgericht Waldshut-Tiengen hat die Beklagte zur Räumung und Herausgabe verurteilt. Die Berufung der Beklagten ist ohne Erfolg geblieben. Dagegen wendet sich die Beklagte mit ihrer vom Senat zugelassenen Revision.

8 **Aus den Gründen:** Die Revision der Beklagten hat Erfolg. Sie führt zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung des Rechtsstreits an das Berufungsgericht.

9 1. Das Landgericht [Waldshut-Tiengen] hat ausgeführt: Das Amtsgericht habe festgestellt, die Beklagte habe bei Vertragsschluss um das Absanden des Gewölbekellers gewusst. Die Beweiswürdigung des Amtsgerichts, die dieser Feststellung zugrunde liege, lasse keinen Fehler erkennen. Sie sei nicht widersprüchlich, laufe nicht den Denkgesetzen oder allgemeinen Erfahrungssätzen zuwider und lasse auch nicht Teile des Be-

weisergebnisse ungewürdigt. Deshalb sei die Kammer an die Feststellungen des Amtsgerichts gebunden (§ 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO).

10 Selbst wenn die Beklagte über das Absanden des Gewölbekellers nicht unterrichtet gewesen sein sollte, so sei ihr dieser Umstand jedenfalls infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben mit der Folge des Gewährleistungsausschlusses. Der Augenschein habe ergeben, dass Wände und Decken dieses alten Kellerraumes grob gemauert seien und die Fugen mit Mörtel und Sand und nur zum kleinen Teil mit Beton ausgefüllt seien. Das Fugenbild sei auffällig uneben, ungleichmäßig, porös und lückenhaft. Es springe ins Auge, dass sich immer wieder Fugenmaterial aus dem alten Gemäuer löse.

11 Im Übrigen sei dieser Punkt nicht geeignet, eine Minderung von mehr als 10% zu rechtfertigen. Der Keller habe nicht als Verkaufsraum dienen sollen. Eine Kürzung der Miete um nahezu $\frac{2}{3}$ lasse sich unter keinem Gesichtspunkt rechtfertigen. Von einem entschuldbaren Irrtum könne keine Rede sein. Die Kürzung um ein Vielfaches dessen, was sich bestenfalls rechtfertigen lasse, sei in augenfälliger Weise unverhältnismäßig und willkürlich. Mit der konkreten Nutzungsbeeinträchtigung, die mit dem Versanden des Gewölbekellers einhergehe, habe eine solche Kürzung der Miete nichts mehr zu tun. Deshalb sei die Beklagte mit der Zahlung schuldhaft in Verzug geraten. Ein Zurückbehaltungsrecht der Beklagten wegen des entgegen § 6 des Mietvertrages nicht auf ihren Namen angelegten Kautionsbetrages lasse sich nicht erkennen. Der Kläger habe durch Bankbestätigung nachgewiesen, dass er den Betrag auf einem gesonderten Sparkonto angelegt habe.

12 2. Diese Ausführungen halten einer rechtlichen Nachprüfung nicht Stand.

13 a) Entgegen seiner Auffassung war das Berufungsgericht an die vom Amtsgericht getroffenen tatsächlichen Feststellungen nicht gebunden. Denn nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGHZ 162, 313, 315 ff.) hat das Berufungsgericht auch nach der zum 1. Januar 2002 in Kraft getretenen Reform des Rechtsmittelrechts die erstinstanzliche Beweiswürdigung darauf zu überprüfen, ob konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Feststellungen unvollständig oder unrichtig sind. Anders als im Revisionsverfahren (§ 559 Abs. 2 ZPO) ist es dabei nicht auf Verfahrensfehler und Verstöße gegen die Denkgesetze oder allgemeine Erfahrungssätze beschränkt.

14 Mit Erfolg macht die Revision geltend, dass die Beweiswürdigung des Amtsgerichts an Mängeln leide, die Zweifel an der Richtigkeit der getroffenen Feststellungen begründen und deshalb eine erneute Feststellung gebieten (§ 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO).

15 aa) Das Amtsgericht hat ausgeführt: „Wenn die Beklagte mit Schreiben vom 29. April 2003 erklärte, die gegebenen Örtlichkeiten würden vom Boden, Kellerraum und Holzvertäfelung der Vorgabe entsprechen, kann dies zumindest ein Indiz dafür sein, dass das Versanden der Beklagten bei Besichtigung der Räumlichkeiten auffallen musste und von ihr nicht als störend empfunden wurde.“

16 Die vom Amtsgericht angenommene Indizwirkung kommt dem Schreiben aber nicht zu. Aus ihm ergibt sich nämlich weder, dass zum Zeitpunkt der Besichtigung Sand auf dem Boden lag, noch dass die Beklagte erkannt hat, dass Sand aus den Wänden rieselte. Das erkennt auch das Amtsgericht, wenn es im nächsten Satzausführt: „Zuzugeben ist allerdings, dass der Kläger auch durch Säuberung des Kellerraumes, vor einer Besichtigung, die Möglichkeit gehabt hätte, den Keller in einen sandfreien Zustand zu bringen.“ Dennoch wertet das Amtsgericht das Schreiben der Beklagten vom 29. April 2003 als Indiz für die Kenntnis der Beklagten vom Absanden des Gewölbekellers.

17 bb) Das Amtsgericht hat den Satz in der Anlage 1 zum Mietvertrag: „Der Mieter hat das Objekt besichtigt und übernimmt es im derzeit vorhandenen Zustand“ wegen der Wortwahl „derzeit vorhandenen Zustand“ als Indiz dafür angese-

hen, dass der Beklagten das Versanden des Kellers bei Vertragsschluss bekannt war. Der Ausdruck „im derzeit vorhandenen Zustand“ deute darauf hin, dass irgendein Mangel vorgelegen haben müsse; nachdem das Versanden der einzige gerügte Mangel des Mietobjektes sei, deute auch dies darauf hin, dass das Versanden bereits bei Vertragsabschluss bekannt gewesen sei.

18 Damit hat das Amtsgericht die Grenzen zulässiger Auslegung überschritten. Der gewählten Formulierung kommt die vom Amtsgericht angenommene Indizwirkung nicht zu. Die Formulierung findet sich in vielen Mietverträgen und dient der Beschreibung des Mietobjektes. Ein Hinweis auf verborgene Mängel oder gar darauf, dass dem Mieter solche bekannt gewesen seien, kann ihr nicht entnommen werden.

19 cc) Das Amtsgericht hat die Aussage des Zeugen B. „nicht als glaubhaft“ beurteilt, weil der Zeuge lediglich von einem Gespräch zwischen ihm und dem Kläger, nicht aber von sich aus von einem weiteren Gespräch zwischen den Parteien berichtet habe; danach habe er, auf das weitere Gespräch angesprochen, erklärt, die behauptete Äußerung sei nicht gefallen, ohne dass er über weitere Einzelheiten des Gesprächs berichtet habe.

20 Zu Recht rügt die Revision, dass dieses weitere Gespräch nicht Gegenstand des Beweisthemas war und nicht ersichtlich ist, dass das Gericht den Zeugen B. überhaupt nach weiteren Einzelheiten dieses Gesprächs gefragt hat. Wenn der Zeuge – ungefragt – zusätzliche, nicht zum Beweisthema gehörende Angaben unterlassen hat, dann spricht das allein nicht gegen die Glaubhaftigkeit seiner Aussage. Es kommt hinzu, dass das Amtsgericht ein wesentliches Indiz für die Glaubhaftigkeit der Aussage übersehen hat. Nach der Rüge der Beklagten, dass der Keller absande, kam es zu einer umfangreichen Korrespondenz zwischen den Parteien. Dabei hat der Kläger in keinem Schreiben erwähnt, dass er die Beklagte vor Vertragsschluss auf diesen Mangel hingewiesen habe. Erstmals in der Klageschrift macht der Kläger geltend, er habe die Beklagte im Rahmen der Vertragsverhandlungen auf die Absandung hingewiesen. Im Übrigen widerspricht es jeglicher Lebenserfahrung, dass ein Mieter Räume anmietet, in denen Sand von Wänden und Decken rieselt, ohne auf der Beseitigung dieses Mangels zu bestehen oder sich seine Rechte vorzubehalten.

21 b) Mit Erfolg wendet sich die Revision auch gegen die Hilfsbegründung des Landgerichts, dass der Beklagten, wenn sie nicht über das Absanden des Gewölbekellers unterrichtet worden sei, dieser Mangel infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben sei. In der Regel trifft den Mieter keine Erkundungs- und Untersuchungspflicht (BGH, Urteil vom 4. April 1977 – VIII ZR 143/75 – NJW 1977, 1236 [= WuM 1978, 88]). Grob fahrlässig handelt er, wenn er die erforderliche Sorgfalt bei Vertragsschluss in ungewöhnlich hohem Maße verletzt und dasjenige unbeachtet lässt, was im gegebenen Fall jedem hätte einleuchten müssen (BGH, Urteil vom 28. November 1979 – VIII ZR 302/78 – NJW 1980, 777 [= WuM 1981, 92]). Grob fahrlässige Unkenntnis im Sinne des § 536b Satz 2 BGB ist anzunehmen, wenn die Umstände, die auf bestimmte Unzulänglichkeiten hindeuten, den Verdacht eines dadurch begründeten Mangels besonders nahelegen, der Mieter aber gleichwohl weitere zumutbare Nachforschungen unterlassen hat (Schmidt-Futterer/Eisenschmid Mietrecht 9. Aufl. § 536b Rdn. 16). Dass bei der Besichtigung des Gewölbekellers Sand auf dem Boden lag, hat die Klägerin nicht behauptet und das Berufungsgericht nicht festgestellt. Dann bestand aber für die Beklagte kein Anlass, das Gewölbe daraufhin zu untersuchen, ob Sand aus Mauern und Decken rieseln könnte.

22 Zutreffend weist die Revision darauf hin, dass Gewährleistungsansprüche der Beklagten selbst dann nicht ausgeschlossen wären, wenn der Beklagten die Absandung infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben wäre, nämlich dann nicht, wenn der Kläger sie arglistig verschwiegen haben sollte. Denn unstreitig hatte der Kläger von dem Mangel Kenntnis. Das Verschweigen des die Gebrauchstauglichkeit der Mieträume beeinträchtigenden Absandens könnte arglistig sein (vgl. BGH,

Urteil vom 14. Oktober 1993 – III ZR 156/92 – NJW 1994, 253 f.; Schmidt-Futterer/Eisenschmid a. a. O. § 536d Rdn. 4) und würde dann entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts Gewährleistungsrechte der Beklagten nicht ausschließen (§ 536b Satz 2, 2. Halbs. BGB).

23 c) Zu Recht wendet sich die Revision auch gegen die weitere Hilfsbegründung des Landgerichts, ein Einbehalt von nahezu $\frac{2}{3}$ der Miete lasse sich unter keinem Gesichtspunkt rechtfertigen; schon deshalb sei die Beklagte mit einem die fristlose Kündigung rechtfertigenden Teil der Miete in Verzug. Das Berufungsgericht hat nicht berücksichtigt, dass sich die Beklagte wegen der Mängel neben der Minderung auch auf ein Leistungsverweigerungsrecht berufen hat. Sie hat vorgetragen, dass die Beseitigung der bestehenden Mängel einen Aufwand von mehr als 10 000 € erfordere.

24 Der Anspruch des Mieters auf Erfüllung (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB) besteht neben der Minderung und kann dem Vermieter nach § 320 BGB entgegengehalten werden (Senatsurteil vom 26. Februar 2003 – XII ZR 66/01 – NJW-RR 2003, 727 f.; Schmidt-Futterer/Eisenschmid a. a. O. § 536b Rdn. 53, 54). Die Einrede des nicht erfüllten Vertrages hindert den Eintritt des Verzugs mit der Folge, dass eine außerordentliche Kündigung wegen Verzugs nicht möglich ist (BGHZ 84, 42, 44).

25 d) Entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung ist die Beklagte auch nicht wegen § 12 des Mietvertrages gehindert, sich gegenüber dem Mietzinsanspruch auf ein Zurückbehaltungsrecht zu berufen. Nach § 12 Abs. 1 des Mietvertrages war die Beklagte nur verpflichtet, die Absicht der Zurückbehaltung einen Monat vor Fälligkeit des Mietzins anzuzeigen, wenn sie ein Zurückbehaltungsrecht wegen eines Schadenersatzanspruchs nach § 536a BGB geltend macht. Das ist hier nicht der Fall.

26 3. Der Senat ist nicht in der Lage abschließend zu entscheiden. Der Rechtsstreit muss an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden, damit es die erforderlichen Feststellungen verfahrensfehlerfrei nachholt.

27 Für das weitere Verfahren weist der Senat auf Folgendes hin:

28 Sollte die Beweisaufnahme ergeben, dass die Beklagte den Mangel bei Abschluss des Vertrages gekannt hat, so wäre sie dadurch nicht gehindert, die Einrede des nicht erfüllten Vertrages zu erheben. Der Mieter kann den Erfüllungsanspruch aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB nämlich auch dann noch geltend machen, wenn die Minderung nach § 536b BGB ausgeschlossen ist (Emmerich/Sonnenschein Mietz 8. Aufl. § 536b Rdn. 2). Erfüllungsansprüche sind nur dann ausgeschlossen, wenn die Mietvertragsparteien einen bestimmten, bei Überlassung vorhandenen (schlechten) Zustand der Mietsache konkret als vertragsgemäß vereinbart haben (BGH, Urteil vom 20. Januar 1993 – VIII ZR 22/92 – NJW-RR 1993, 522 f. [= WuM 1994, 201]; Blank/Börstinghaus Mietz 2. Aufl. § 536b BGB Rdn. 10). Dieser Schluss wird allerdings häufig gerechtfertigt sein, wenn der Mieter den Mietvertrag in positiver Kenntnis eines bestimmten Mangels abschließt, d. h. die Mietsache so, wie sie ist, akzeptiert (Emmerich/Sonnenschein a. a. O.).

29 Grundsätzlich gewährt § 320 BGB ein Zurückbehaltungsrecht gegenüber dem gesamten Mietzinsanspruch. Allerdings kann der Mieter gegen Treu und Glauben verstoßen (§ 242 BGB), wenn er einen unangemessen hohen Teil der Miete einbehält. Was als angemessen zu gelten hat, ist in erster Linie eine Frage des tatrichterlichen Ermessens und hängt von den Umständen des Einzelfalles ab (BGH, Senatsurteil vom 26. März 2003 – XII ZR 167/01 – NZM 2003, 437 [= GuT 2003, 144 = WuM 2003, 439]). Dabei kann der Rechtsgedanke des § 536b BGB (§ 539 BGB a. F.) bei der Anwendung des § 320 Abs. 2 BGB herangezogen werden (BGH, Urteil vom 5. Juli 1989 – VIII ZR 334/88 – NJW 1989, 3222).

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

§§ 254, 535 BGB

Unterlassene Endrenovierung der Mieträume; Mitverschulden am Mietausfallschaden; Obliegenheit zur Weitervermietung; Organisationsmängel

Zur Frage, wann sich der einen Mietausfallschaden geltend machende Kläger wegen verzögerter Weitervermietung ein überwiegendes Mitverschulden nach § 254 Abs. 2 BGB entgegenhalten lassen muss.

(OLG Düsseldorf, Urteil vom 23. 3. 2007 – I-10 U 145/06)

Aus den Gründen: Die zulässige Berufung hat Erfolg. Der Beklagte hat durch Beschränkung des Rechtsmittels den zuerkannten Anspruch des Klägers wegen eines Mietausfallschadens für die Zeit vom 1. 7. 2003 bis zum 30. 11. 2003 in Höhe von 11 000,00 € akzeptiert. Ein weitergehender Schadenersatzanspruch steht dem Kläger nicht zu.

1. Der Kläger kann für die Zeit ab dem 01. 12. 2003 keinen Schadenersatz nach §§ 280, 281, 286 BGB verlangen.

Ungeachtet dessen, dass der Beklagte aufgrund nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen zur Endrenovierung verpflichtet war und seiner Pflicht binnen der hierzu mit Schreiben vom 20. 5. 2003 bis zum 31. 5. 2003 gesetzten Frist nicht nachgekommen ist, sondern eine Endrenovierung zunächst unter dem 27. 5. 2003 und in der Folge mit Schreiben vom 20. 6. 2003 ernsthaft und endgültig verweigert hat, kann der Kläger jedenfalls wegen überwiegenden Mitverschuldens nach § 254 Abs. 2 BGB keinen Mietausfall für den in der Berufung allein im Streit stehenden Zeitraum ab dem 1. 12. 2003 beanspruchen.

a. Ein Mitverschulden ist immer dann zu bejahen, wenn der Geschädigte die Maßnahmen unterlässt, die ein ordentlicher und verständiger Mensch zur Schadensabwendung oder -minderung ergreifen würde (RGZ 52, 349 <351>; BGH, NJW 1952, 299 <300>; OLG Rostock, NJOZ 2002, 804 <806>). Hiervon ausgehend hätte es dem Kläger, der nicht vorträgt, nach Beendigung des selbstständigen Beweissicherungsverfahrens bei dem Landgericht Düsseldorf, Az. 12 OH 6/03, Renovierungsarbeiten durchgeführt zu haben, jedenfalls nach Durchführung des Ortstermins im selbstständigen Beweissicherungsverfahren am 6. 11. 2003 obliegen, die streitigen Räumlichkeiten an die seinerzeitige Untermieterin des Beklagten und nunmehrige Mieterin K. spätestens zum 1. 12. 2003 weiterzuvermieten. Mietete Frau K. die schon zuvor unrenoviert genutzten Räume auch ohne spätere Renovierung an, wäre eine Weitervermietung zu einem früheren Zeitpunkt – wie ohnehin zuvor angedacht – zudem ohne Weiteres möglich gewesen.

Nachdem die Parteien zwischenzeitlich lediglich über den Zeitraum ab dem 1. 12. 2003 streiten, kommt es darauf, ob der Kläger gehalten war, die zur Geltendmachung von Renovierungskosten erforderlichen Feststellungen mittels privaten Sachverständigengutachtens und Kostenvoranschlags zu ermöglichen, welche nach der am 27. 5. 2003 ausgesprochenen Erfüllungsverweigerung hätten veranlasst werden können mit der Folge, dass lediglich ein Mietausfall für ein oder zwei Monate entstanden wäre, nicht an (vgl. hierzu Scheuer, in: Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., Kap. V Rz. 179). Entgegen der Auffassung des Klägers und des Landgerichts [Düsseldorf] war ein weiteres Zuwarten nach Durchführung des Ortstermins durch den gerichtlich bestellten Sachverständigen nicht geboten. Macht der Kläger wie hier abstrakten Schadenersatz in Form fiktiver Reparaturkosten geltend (vgl. Urteil vom 19. 7. 2005, Bl. 97 f BA 1 O 109/04 LG Düsseldorf = I-10 U 10/05 OLG Düsseldorf), bedurfte es keiner weiteren Zeit zur Durchführung der erforderlichen Reparaturen (vgl. Scheuer, in: Bub/Treier, a. a. O.). Eine solche wäre überdies jedenfalls bis zum 30. 11. 2003 möglich gewesen. Keine Bedeutung erlangt, dass das Gutachten zu diesem Zeitpunkt noch nicht erstellt und das Beweissicherungsverfahren noch nicht abgeschlossen war. Denn ungeachtet etwaiger Beanstan-

dungen des seinerzeit noch zu erstellenden Gutachtens hätte der Sachverständige unabhängig von seinem Gutachten nach Durchführung der Inaugenscheinnahme als sachverständiger Zeuge herangezogen werden können. Zudem hat der Sachverständige, wie es auch dem Kläger zuvor möglich gewesen wäre, entsprechende Lichtbilder gefertigt. Hiervon ausgehend wäre nicht nur der Zustand der Mietsache im Nachhinein festzustellen gewesen, sondern auch die zur Herstellung des geschuldeten Zustandes erforderlichen Kosten. Unabhängig davon hätte auch die Nachmieterin K. als Zeugin Angaben zum Zustand des Mietobjekts machen können. Schließlich besaß der Kläger auch Kenntnis von dem durch den Sachverständigen anberaumten Ortstermin (vgl. Schreiben vom 24.10.2003, Bl. 35 BA 12 OH 6/03 LG Düsseldorf).

b. Keine andere Beurteilung rechtfertigt der Umstand, dass dem Beklagten unter dem 18.11.2003 drei Schlüssel zum Objekt übersandt wurden. Dabei kann offen bleiben, ob es sich hierbei um sämtliche Schlüssel handelte. Überließ der Kläger die Schlüssel nämlich ungefragt und nach endgültiger Erfüllungsverweigerung durch den Beklagten, können hierdurch bedingte Verzögerungen bei der Weitervermietung nicht zu Lasten des Beklagten gehen. Dies gilt umso mehr, als der Kläger die Schlüssel zu keinem Zeitpunkt zurückgefordert hat.

c. Soweit der Kläger zeitgleich mit der Renovierung die Entfernung vorhandener Einbauten gefordert hat, gilt nichts anderes. Denn seinem Vorbringen lässt sich weder entnehmen, um welche Einbauten es sich handelt noch ob ein Rückbau erfolgt ist.

2. Anderweitige Anspruchsgrundlagen sind nicht ersichtlich. Insbesondere kommt dem Kläger auch keine Nutzungsschädigung nach § 546 a BGB zu, da ihm die Mieträume im Hinblick darauf, dass er die Rücknahme wegen des Zustands des Mietobjekts selbst verweigert hat, nicht vorenthalten worden sind (vgl. OLG Düsseldorf, NZM 2002, 742 [= WuM 2002, 494 = GuT 2002, 186 KL]; OLG Hamm, NZM 2003, 517; Weidenkaff, in: Palandt, BGB, 66. Aufl., § 546 a Rz. 8).

Mitgeteilt von RiOLG Geldmacher, Düsseldorf

§§ 535, 548, 215, 307 BGB

Gewerberaummiete; Büroraum; Schönheitsreparaturen nach Fristenplan; Mietsicherheit; Verwertung der Kaution für verjährten Schadensersatzanspruch

1. Die rechtskräftige Abweisung der Schadensersatzklage des Vermieters wegen Verjährung hindert die Verwertung der diesen Anspruch sichernden Kaution nicht, wenn die Verwertung schon vor Verjährungseintritt möglich war.

2. Die Rechtsprechung zum Fristenplan bei Schönheitsreparaturen gilt auch für das Gewerberaummietrecht.

(OLG Düsseldorf, Beschluss vom 14.12.2006 – I-24 U 113/06)

Aus den Gründen: I. Die zulässige Berufung hat in der Sache voraussichtlich keinen Erfolg. Im Ergebnis hat das Landgericht [Wuppertal] der Klage zu Recht stattgegeben. Das Berufungsvorbringen rechtfertigt keine abweichende Entscheidung. Der Klägerin steht gegen den Beklagten aus dem Mietvertrag der Parteien vom 30. Mai 2001 (MV) ein Anspruch auf Herausgabe der Bürgschaftsurkunde der Kreissparkasse Herzogtum Lauenburg vom 9. Juli 2001 zu.

Der Beklagte ist verpflichtet, in Abwicklung des seit dem 30. September 2004 beendeten Mietverhältnisses der Klägerin die Urkunde zurückzugeben, die sie ihm kurz nach Beginn des Mietverhältnisses überlassen hatte. Im Ergebnis zutreffend hat das Landgericht angenommen, dass eine Hauptverbindlichkeit der Klägerin, die noch von dem Sicherungszweck der Bürgschaft umfasst sein könnte, nicht mehr besteht.

1. Allerdings vermag der Senat dem Landgericht nicht darin zu folgen, dass ein Schadensersatzanspruch des Beklagten aus §§ 280 Abs. 3, 281 BGB schon deshalb nicht gesichert werden

könnte, weil ihn das Landgericht im Parallelprozess der Parteien durch Urteil vom 24. Mai 2006 wegen Verjährung aberkannt hat (7 O 126/05 LG Wuppertal). Denn dies ist mit § 215 BGB nicht vereinbar. Die Vorschrift schützt wie § 390 S. 2 BGB das Vertrauen des Gegners auf eine bestehende Aufrechnungslage und ein entstandenes Zurückbehaltungsrecht, sofern die Gegenrechte in unverjährter Zeit bestanden und durchsetzbar waren.

Davon erfasst wird insbesondere auch die Aufrechnung des Vermieters mit verjährten Forderungen gegen den Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der Mietkaution. Dies entsprach schon vor der Einführung von § 215 BGB der ständigen Rechtsprechung zu § 390 S. 2 BGB (vgl. BGHZ 101, 244, 252 [= WuM 1987, 310]; BGH NJW 1998, 981 [= WuM 1998, 224]). Daran ändert auch nichts der Umstand, dass das Urteil des Landgerichts vom 24. Mai 2006 durch die Rücknahme der Berufung rechtskräftig geworden ist (I-24 U 112/06). Denn der Vertrauensschutz erstreckt sich auch auf verjährte und deswegen rechtskräftig aberkannte Forderungen (BGH DB 1971, 1619).

Entsprechendes galt bisher schon für das Zurückbehaltungsrecht (BGHZ 48, 116; 53, 122) und ist nunmehr mit Wirkung vom 1. Januar 2002 in § 215 BGB Gesetz geworden. Entscheidend ist danach, ob dem Beklagten gegenüber dem Anspruch der Klägerin auf Rückgabe der Bürgschaftsurkunde ein Zurückbehaltungsrecht wegen eines noch nicht verjährten Gegenanspruchs zustand. Das war grundsätzlich der Fall, weil etwaige Ersatzansprüche des Beklagten wegen nicht vertragsgemäßer Rückgabe der Mieträume vor Fälligkeit des Herausgabeanspruchs der Klägerin zur Entstehung gelangen und fällig werden konnten.

2. Die Klage hat aber dennoch Erfolg, weil dem Beklagten Schadensersatzansprüche wegen unterlassener Schönheitsreparaturen nicht erwachsen sind.

Die Klägerin ist nicht aufgrund des Mietvertrags vom 30. Mai 2001 zur Ausführung von Schönheitsreparaturen oder zur Renovierung der Mieträume bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet. Sowohl § 15 Nr. 1 MV, der die Verpflichtung der Mieterin zur Ausführung von Schönheitsreparaturen regelt, als auch § 18 Nr. 1 MV, der eine Pflicht der Mieterin zur Renovierung bei Beendigung des Mietverhältnisses vorsieht, sind gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam. Bei dem Mietvertrag der Parteien, insbesondere bei den vorbezeichneten Klauseln handelt es sich um AGB im Sinne der §§ 305, 307 BGB.

a. Auf § 18 Nr. 1 MV, nach dessen Wortlaut der Mieter die Mieträume bei Beendigung der Mietzeit in renoviertem Zustand zurückzugeben hat, kann der Beklagte seinen Ersatzanspruch nicht gründen. Diese Fälligkeitsregelung benachteiligt den Mieter unangemessen im Sinne von § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB und ist deshalb unwirksam. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter nämlich zur Renovierung verpflichtet, selbst wenn die vertraglichen Fristen zur Renovierung noch nicht abgelaufen sind und ein Renovierungsbedarf noch nicht besteht. Die in Formularmietverträgen enthaltene Verpflichtung des Mieters, neben der Durchführung der Schönheitsreparaturen die Mietsache bei Beendigung des Mietverhältnisses renoviert zurückzugeben, entfernt sich noch weiter vom gesetzlichen Leitbild der Erhaltungspflicht des Vermieters und führt zu einer zusätzlichen Verschärfung zu Lasten des Mieters. Er muss in diesen Fällen eine Endrenovierung vornehmen unabhängig davon, wann die letzte Schönheitsreparatur erfolgt ist und ob ein Bedarf hierfür besteht.

Eine so weit gehende Abweichung vom gesetzlichen Leitbild hat der für die Wohnraummiete zuständige VIII. Zivilsenat des BGH als nicht mehr mit § 307 BGB vereinbar angesehen (BGH NJW 2003, 2234 [= WuM 2003, 436]; NZM 2003, 755 [= WuM 2003, 561 = GuT 2003, 234 KL]). Dem hat sich der XII. Zivilsenat auch für den Bereich der Geschäftsraummiets angegeschlossen (BGH NJW 2005, 2006 [= GuT 2005, 160]). Dieser höchstrichterlichen Rechtsprechung folgt der Senat. Dem Mie-

ter wird – abweichend von der gesetzlichen Regelung – ein Übermaß an Renovierungspflichten auferlegt. Er muss die Endrenovierung unabhängig vom Zeitpunkt der letzten Schönheitsreparatur und dem Zustand der Mietsache durchführen. Dass die vertragliche Äquivalenz einschneidend gestört werden kann, wenn dem Vermieter zur Abgeltung der Gebrauchsgewährung nur die Mietzahlung verbleibt, hat sich der Vermieter selbst zuzuschreiben. Wenn er dem Mieter ein Übermaß an Renovierungspflichten auferlegt, trägt er das Risiko der Gesamtwirksamkeit und kann sich nicht darauf berufen, dass dadurch das vertragliche Gleichgewicht gestört wird.

b. Der Beklagte kann auch nicht anteilige Renovierungskosten in Anlehnung an § 18 Nr. 2 MV beanspruchen. Nach dieser Klausel beteiligt sich der Vermieter entsprechend dem Zustand der Mieträume in angemessener Höhe an den Renovierungskosten, wenn eine vom Mieter durchgeführte Renovierung (§ 15) kürzer als zwei Jahre zurückliegt. Diese Klausel ist schon deshalb nicht einschlägig, weil sie erst für das fünfte bis siebente Mietjahr bestimmt war, wie die Bezugnahme auf § 15 MV und die dort niedergelegte fünfjährige Renovierungsfrist zeigt.

Der Beklagte kann diese Abgeltungsklausel aber auch deshalb nicht für sich reklamieren, weil sie in Fortschreibung von § 15 Nr. 1 MV gemäß § 307 BGB unwirksam ist. Denn der in § 15 Nr. 1 MV enthaltene Fristenplan stellt eine „starre“ Fälligkeitsregelung dar, die die Klägerin als Mieterin unangemessen benachteiligt. Sie hat sich darin ohne Einschränkung verpflichtet, die Schönheitsreparaturen in den Mieträumen „alle 5 Jahre“ fachgerecht renovieren zu lassen. Es entspricht inzwischen gefestigter Rechtsprechung, dass starre Fälligkeitsregelungen dieser Art unwirksam sind (vgl. BGH NJW 2006, 1728 [= WuM 2006, 248]; 2006, 2915 [= WuM 2006, 513]; 2004, 2586 [= WuM 2004, 463]). Aus der Sicht eines verständigen Mieters hat die in § 15 Nr. 1 MV enthaltene Regelung die Bedeutung, dass der Mieter nach Ablauf der dort festgelegten, verbindlichen Frist von fünf Jahren auch dann zur Renovierung verpflichtet ist, wenn die Räume nach ihrem tatsächlichen Erscheinungsbild noch nicht renovierungsbedürftig sind (vgl. BGH NJW 2006, 1728 [= WuM 2006, 248]).

Eine Formulklausel, die den Mieter zur zeitanteiligen Abgeltung von Renovierungskosten nach einer „starren“ Berechnungsgrundlage verpflichtet, die an einem Fristenplan von fünf Jahren ausgerichtet ist, ist ebenfalls gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam (BGH NJW 2006, 3778 – Urteil vom 18.10.2006 – VIII ZR 52/06 [= WuM 2006, 677] – auch bei www.juris.de). Bei einer Abgeltungsklausel handelt es sich um eine – zeitlich vorverlagerte – Ergänzung der vertraglichen Verpflichtung des Mieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nach dem Fristenplan (BGHZ 105, 71, 77 [= WuM 1988, 294]). Ihr Zweck besteht darin, dem Vermieter, der von dem ausziehenden Mieter mangels Fälligkeit der Schönheitsreparaturen nach dem Fristenplan keine Endrenovierung verlangen kann, wenigstens einen prozentualen Anteil an Renovierungskosten für den Abnutzungszeitraum seit den letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit zu sichern (BGHZ a. a. O., S. 77, 84 [= WuM a. a. O.]; NJW 2004, 3042 [= WuM 2004, 466], unter II 2 a bb). Eine derartige Formulklausel benachteiligt den Mieter entgegen den Geboten von Treu und Glauben dann unangemessen, wenn sie eine „starre“ Berechnungsgrundlage hat, die eine Berücksichtigung des tatsächlichen Erhaltungszustands der Wohnung nicht zulässt. Denn dies kann im Einzelfall dazu führen, dass der Mieter – gemessen am Abnutzungsgrad der Wohnung und der Zeitspanne bis zur Fälligkeit der Schönheitsreparaturen – eine übermäßig hohe Abgeltungsquote zu tragen hat. Sind etwa Wände und Decken der Räume mit besonders „langlebigen“ Materialien dekoriert oder hat der Mieter die einzelnen Räume wenig genutzt, kann es an einem Renovierungsbedarf nach Ablauf der im Mietvertrag für die Ausführung der Schönheitsreparaturen bestimmten – üblichen – Fristen fehlen (vgl. BGH NJW 2004, 2586 [= WuM 2004, 463]).

Auch eine „starre“ Abgeltungsregelung führt bei einem überdurchschnittlichen Erhaltungszustand der Räume dazu, dass der Mieter mit höheren zeitanteiligen Renovierungskosten belastet wird, als es dem tatsächlichen Abnutzungsgrad entspricht. Hierdurch wird dem Mieter eine übermäßige, gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unzulässige Verpflichtung zur zeitanteiligen Abgeltung zukünftiger Instandhaltungskosten auferlegt. Dies ist mit dem Grundgedanken des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB ebenso wenig zu vereinbaren wie die Auferlegung von Renovierungspflichten nach einem feststehenden Fristenplan ohne Rücksicht auf den tatsächlichen Renovierungsbedarf. Dem folgt der Senat für den vorliegenden Fall. Der Beklagte hat keinen Anspruch auf anteilige Renovierungskosten, die er auch in vollem Umfang nach fünf Jahren nicht hätte ersetzt verlangen können.

3. Der Beklagte kann sein Gegenrecht auch nicht mit Erfolg auf Ersatzansprüche wegen des verfleckten Teppichbodens stützen. Zwar handelt es sich insoweit nicht um Schönheitsreparaturen (vgl. Fritz, Gewerberaummietrecht, 4. Aufl., Rn. 224 m.w.N.). Der Beklagte hat aber Einzelheiten zum Zustand des Bodens nicht vorgetragen. Dann kann durchaus eine normale Abnutzung des Teppichbodens vorliegen, die naturgemäß in für Schulungszwecke gemieteten Unterrichts- und Büroräumen erheblich ist. Davon geht auch der Beklagte aus, wenn er geltend macht, die Klägerin werde für den Verschleiß anteilig herangezogen. Dieser Verschleiß ist durch den Mietzins abgegolten.

4. Der Anspruch auf Ersatz vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten ist aus den zutreffenden Gründen des angefochtenen Urteils gerechtfertigt. Insoweit fehlt es auch an einem Berufungsangriff.

II. Auch die Voraussetzungen von § 522 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 ZPO liegen vor.

Der Beklagte wird darauf hingewiesen, dass eine Rücknahme des Rechtsmittels vor einer Entscheidung nach § 522 Abs. 2 ZPO kostenpflichtig privilegiert ist.

Mitgeteilt von VRiOLG Ziemßen, Düsseldorf

§ 536 BGB
Geschäftsraummiete; Ärztehaus; Mangel der vertragswidrigen Konkurrenzsituation; Arztpraxis; praktische Ärzte im Gebäude

Eine vertragswidrige Konkurrenzsituation stellt einen zur Minderung des Mietzinses berechtigenden Sachmangel der Mietsache dar.

(KG, Urteil vom 25.1.2007 – 8 U 140/06)

Zum Sachverhalt: Die Berufung der Kläger richtet sich gegen das am 17. Juli 2006 verkündete Urteil des Landgerichts Berlin – 12 O 603/05. Die Kläger tragen zur Begründung der Berufung vor: Das vom Landgericht in Bezug genommene Urteil des Bundesgerichtshofes vom 23. Dezember 1953 – VI ZR 244/52 – sei nicht einschlägig. Zudem habe das Landgericht verkannt, dass es sich bei dem ausdrücklich mietvertraglich vereinbarten Konkurrenzschutz um eine zugesicherte Eigenschaft der Mietsache handle. Die zugesicherte Eigenschaft sei durch den Betrieb der Frau Dr. Y. später weggefallen. Ein Anspruch auf Mietminderung bestehe auch, ohne dass es zu Umsatzeinbußen gekommen sein müsse.

Die Beklagte hält das angefochtene Urteil für zutreffend und trägt ergänzend vor: Die Kläger hätten durch den vermeintlichen Verstoß gegen die Konkurrenzschutzklausel keine Schäden erlitten. Da die Umsätze der Kläger nach Einzug der Frau Dr. Y. sogar gestiegen seien, verhielten sich die Kläger treuwidrig, wenn sie sich auf einen Verstoß gegen die Konkurrenzschutzklausel beriefen. Der Kläger zu 1) habe vor Abschluss des Mietvertrages zwischen der Beklagten und der Konkurrentin Dr. Y. im Frühjahr 1999 in Vertretung für die Klägerin zu 2)

unter Verzicht auf alle Formerfordernisse ausdrücklich erklärt, dass sie kein Problem damit hätten, wenn Frau Dr. Y. im selben Haus eine Praxis für chinesische Medizin etabliere und als Allgemeinmedizinerin tätig werden würde.

Aus den Gründen: II. Die Berufung der Kläger ist unbegründet.

Die Kläger haben gegen die Beklagte weder gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 BGB einen Anspruch auf Rückzahlung von im Zeitraum von Juni 2003 bis Oktober 2005 ohne Rechtsgrund gezahlten Mietzinses, noch haben die Kläger gemäß § 256 ZPO einen Anspruch auf Feststellung, dass sie berechtigt sind, bis zur Beseitigung des Konkurrenzverhältnisses zwischen ihnen und der Frau Dr. Y. die Miete um 1032,17 € pro Monat zu mindern.

Entgegen der vom Landgericht in der angefochtenen Entscheidung vertretenen Rechtsauffassung scheitern die geltend gemachten Ansprüche allerdings nicht daran, dass, wie das Landgericht rechtsirrig meint, ein Konkurrenzschutzverstoß nicht zu einem Sachmangel im Sinne des § 536 Abs. 1 BGB führe.

Die Mietsache ist seit Juni 2003 mit einem Sachmangel im Sinne von § 536 Abs. 1 BGB behaftet. Die Beklagte hat die ihr vertraglich obliegende Verpflichtung, den Klägern Konkurrenzschutz zu gewähren, verletzt.

Im Sommer 2000 vermietete die Beklagte in dem streitgegenständlichen Gebäudekomplex Räumlichkeiten an Frau Dr. Y. zum Betrieb einer Arztpraxis mit dem Tätigkeitsschwerpunkt chinesische Heilpraxis. Später – nämlich spätestens im Juni 2003 – erweiterte Frau Dr. Y. ihre Tätigkeit und wurde auch als praktische Ärztin tätig. Spätestens seit Juni 2003 wurde der zwischen den Parteien vertraglich vereinbarte Konkurrenzschutz durch die Tätigkeit der Ärztin Dr. Y. verletzt. Laut Mietvertrag wird Konkurrenzschutz für folgenden Umfang vereinbart:

„Praktischer Arzt speziell hausärztlicher Internist“

Diese Vereinbarung kann nur dahingehend ausgelegt werden, dass sich der Konkurrenzschutz sowohl auf die Tätigkeit praktischer Arzt als auch hausärztlicher Internist beziehen soll. Es handelt sich bei dem praktischen Arzt und dem hausärztlichen Internisten um verschiedene Fachärzte mit identischem Tätigkeitsbereich. Beide betreiben eine so genannte Hausarztpraxis, haben also eine identische Klientel. Unerheblich ist, dass Frau Dr. Y. als praktische Ärztin mit der speziellen Ausrichtung Chinesische Heilkunde tätig ist. Als praktische Ärztin ist sie Konkurrentin der Kläger. Unerheblich für die Konkurrenzsituation ist auch der Umstand, dass es sich bei Frau Dr. Y. um eine gebürtige Chinesin und bei dem Kläger zu 1) um einen gebürtigen Russen handelt. Entscheidend ist die von den beiden Ärzten ausgeübte Tätigkeit als praktischer Arzt.

Es ist sowohl in der Literatur (Schmidt-Futterer, Mietrecht, 8. Auflage, 536, Rdnr. 172; Ermann, BGB, 11. Auflage, 535, Rdnr. 45; Dr. Joachim, BB Beilage 6/1986 zu Heft 19/1986; Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Auflage, III. B Rdnr. 1250; Staudinger, BGB, 2003, 535, Rdnr. 23; Soergel, BGB, 12. Auflage, 535, 536, Rdnr. 175; Emmerich/Sonnenschein, Miete, 8. Auflage, 536, Rdnr. 11; Sternel, Mietrecht, 3. Auflage, II, 518; Dr. Gather, GE 2000, 1450; Kulik, NZM 1999, 546), als auch in der Rechtsprechung (OLG Düsseldorf, NZM 2001, 1033 [= WuM 2001, 577 KL]; OLG Düsseldorf, ZMR 1997, 583 [= WuM 1997, 642 KL]; OLG Düsseldorf, ZMR 2000, 451; RGZ 119, 353; OLG Karlsruhe, NJW-RR 1990, 1234) herrschende Meinung, dass eine vertragswidrige Konkurrenzsituation einen zur Minderung des Mietzinses berechtigenden Sachmangel der Mietsache darstellt. Entgegen den Ausführungen des Landgerichts in der angefochtenen Entscheidung hat der Bundesgerichtshof in seiner Entscheidung vom 23. Dezember 1953 (ZMR 1954, 78 = BB 1954, 177) nicht ausgeführt, dass ein Konkurrenzschutzverstoß nicht zu einem Sachmangel im Sinne des § 536 Abs. 1 BGB führe. Nach den Ausführungen des BGH in dieser Entscheidung sind die Mieträu-

me eines hinzukommenden Mieters nicht mit einem Sachmangel behaftet, wenn die Vermietung an diesen hinzukommenden Mieter einer Konkurrenzschutzpflicht des Vermieters gegenüber einem anderen Mieter zuwiderläuft, weil diese schuldrechtliche Verpflichtung die Tauglichkeit der Räume des Zweitmieters nicht unmittelbar beeinflusst. Damit ist aber nicht gesagt, dass das örtliche Konkurrenzverhältnis als solches keinen Mangel der Mieträume darstellen kann, denn hierauf kam es in jenem Fall gar nicht an, weil der Zweitmieter die örtliche Konkurrenzsituation bei Vertragsschluss genau kannte. Er irrte nur über den Umfang des Konkurrenzschutzes des ansässigen Mieters und damit über dessen Abwehrbefugnisse gegenüber der Zweitvermietung (Bub/Treier, a. a. O.). Aufgrund des Konkurrenzschutzverstößes weicht der tatsächliche Zustand der Mietsache in für den Mieter nachteiliger Weise von dem vertraglich vorausgesetzten Zustand der Mietsache ab (Palandt/Weidenkaff, BGB, 66. Auflage, 536, Rdnr. 16). Für die Beurteilung der Frage, ob ein Konkurrenzschutzverstoß zu einem Mangel der Mietsache führt, ist es ohne Belang, ob dieser nachweisbar mit Umsatzinbußen des Mieters einhergeht (OLG Düsseldorf, ZMR 2000, 451; OLG Düsseldorf, ZMR 1997, 583; Kulik, a. a. O.). Dass die Abweichung des vertraglich vereinbarten Zustandes vom tatsächlichen Zustand der Mietsache bei Vorliegen eines Konkurrenzschutzverstößes für den Mieter nachteilig ist, ergibt sich schon allein daraus, dass die Miete für ein Objekt ohne Konkurrenz im Allgemeinen höher ist, als diejenige für Räume, bei denen eine Konkurrenzsituation besteht (OLG Düsseldorf a. a. O., Kulik, a. a. O.).

Die Grundsätze von Treu und Glauben (§ 242 BGB) gebieten es aber den Klägern ein Minderungsrecht zu versagen (so auch OLG Düsseldorf, ZMR 2000, 451). Nach dem Ergebnis der am 11. Januar 2007 durchgeführten Beweisaufnahme steht zur Überzeugung des Senates fest, dass der Kläger zu 1) vor Abschluss des Mietvertrages zwischen der Beklagten und der Konkurrentin Dr. Y. im Frühjahr 1999 in Vertretung für die Klägerin zu 2) unter Verzicht auf alle Formerfordernisse ausdrücklich erklärt hat, dass sie kein Problem damit hätten, wenn Frau Dr. Y. im selben Haus eine Praxis für chinesische Medizin etabliere und als Allgemeinmedizinerin tätig werden würde.

Beide Zeugen haben übereinstimmend und glaubhaft ausgesagt, dass sie den Kläger zu 1) vor Abschluss des Vertrages mit Frau Dr. Y. darauf hingewiesen hätten, dass Frau Dr. Y. Interesse an Mieträumen im Haus hätte und dort als praktische Ärztin chinesische Heilkunde ausüben wolle und dass der Kläger zu 1) ausdrücklich auch im Namen der Klägerin zu 2) erklärt habe, dass er gegen eine Vermietung an Frau Y. keinerlei Einwände habe. Beide Zeugen haben aus eigenem Antrieb erklärt, weshalb es ihnen wichtig gewesen sei, mit den Klägern über die Frage der Vermietung an Frau Dr. Y. zu sprechen. Sie haben insoweit bekundet, dass es ihnen im Hinblick auf die mit den Klägern vereinbarte Konkurrenzschutzklausel wichtig gewesen sei, mit diesen abzuklären, ob diese aus ihrer Sicht Probleme mit einer Vermietung an Frau Dr. Y. hätten. Der Zeuge T. hat insoweit überzeugend ausgeführt, dass es in der damaligen Vermietersituation völlig widersinnig gewesen wäre, eine Neuvermietung nicht mit den bereits vorhandenen Mietern abzuspüren. Sie hätten einerseits möglichst viele Ärzte in das Ärztehaus holen wollen, natürlich aber auch Ärger mit den vorhandenen Ärzten wegen der Überschneidung der einzelnen Fachgebiete vermeiden wollen. Beide Zeugen haben spontan und überzeugend ausgesagt, dass der Kläger zu 1) erklärt habe, dass er seiner Auffassung nach sogar von der Eröffnung einer Praxis durch Frau Y. profitieren würde. [...]

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

Mitgeteilt von Frau RiKG Chr. Spiegel, Berlin

§§ 536, 536a, 254 BGB
Miete eines Gewergrundstücks; Betrieb für
Kunststoffrecycling; Beschaffen behördlicher
Betriebs-Genehmigung; Risikoverteilung im Mietvertrag;
Schaden infolge Nichtgenehmigung;
Zeitpunkt der Investitionen

Eine Gebrauchsbeeinträchtigung i. S. d. § 536 Abs. 1 BGB liegt jedenfalls dann nicht vor, wenn die Parteien in Kenntnis einer fehlenden behördlichen Genehmigung einen Mietvertrag abschließen und diesen „in Gang setzen“. Erst mit der Versagung der Genehmigung kommt eine Mangelhaftigkeit der Mietsache in Betracht.

(KG, Urteil vom 15. 2. 2007 – 8 U 138/06)

Zum Sachverhalt: Die Berufungen der Parteien richten sich gegen das am 6. Juli 2006 verkündete Urteil des Landgerichts Berlin – 25 O 478/05.

A. Berufung der Klägerin

Mit der Berufung verfolgt die Klägerin die Ansprüche auf Rückzahlung von 80 % des Mietzinses für den Zeitraum von Juli 2000 bis November 2002 sowie Schadensersatzansprüche für Investitionen zum Zwecke der Betriebsaufnahme, so Kosten für Planungsleistungen und die Anschaffung von Maschinen, weiter. Sie trägt zur Begründung vor:

Die Beklagte habe umfangreiche Planungsleistungen für das Bezirksamt Lichtenberg erbracht und kenne daher das Gewerbegebiet sehr gut. Der Beklagten sei bekannt gewesen, dass die beantragte Betriebsgenehmigung gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften verstoße und daher nicht genehmigungsfähig gewesen sei. Diese positive Kenntnis habe bereits vor Abschluss des Mietvertrages vorgelegen.

Das Landgericht sei unzutreffend davon ausgegangen, dass der Klägerin ein Rückforderungsanspruch wegen des Mietzinses allein schon deswegen nicht zustehe, weil die Leistung mit Rechtsgrund, nämlich aufgrund des Mietvertrages, erfolgt sei. Das Landgericht habe im Vorprozess rechtskräftig festgestellt, dass der Klägerin ein Minderungsrecht von 80% zustehe. Diese Entscheidung sei für die Parteien verbindlich. Auch der Auffassung des Landgerichts, dass eine unbedingte Zahlungspflicht ab dem 15. Juli 2000 festgelegt sei, könne nicht gefolgt werden. Denn zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages seien die Parteien davon ausgegangen, dass die Erlangung der Betriebsgenehmigung objektiv möglich sei. Die Klägerin habe allenfalls ein Risiko übernommen, in der Zeit vom 15. Juli 2000 bis zur Erteilung der Betriebsgenehmigung die vollständige Miete zahlen zu müssen, obwohl der Betriebszweck noch nicht vorgelegen habe. Nur dieses Risiko habe von der Klägerin in zeitlicher Hinsicht beeinflusst werden können. Vorliegend sei aber das überlassene Grundstück von Anfang an mit einem Mangel behaftet, weil eine Genehmigung für die vereinbarte Nutzung nicht zu erlangen sei. Der Klägerin stehe deswegen ein Minderungsrecht in Höhe von 80% zu. Es sei nicht einzusehen, warum die Klägerin sich ab Kenntnis des Mietmangels anders behandeln lassen müsse, als zu dem Zeitpunkt, in dem sie im Vertrauen auf die Erlangung der Betriebsgenehmigung die volle Miete gezahlt habe.

Rechtsfehlerhaft habe das Landgericht den Schadensersatzanspruch nur in geringer Höhe zugesprochen. Das Landgericht sei zwar zutreffend davon ausgegangen, dass die Mietsache von Beginn an mangelbehaftet sei und der Mangel nicht in der Sphäre des Mieters liege. Es sei nicht überzeugend, wenn das Landgericht hier nur auf den Zeitpunkt der getätigten Aufwendungen abstelle und nicht auf den Anspruchsgrund. Die Klägerin habe die Aufwendungen tätigen müssen, um den beabsichtigten Gewerbebetrieb auszuüben. Kausalität zwischen dem Mietvertrag und dem Schaden sei gegeben.

Die Beklagte erwidert:

Es werde bestritten, dass der Geschäftsführer der Beklagten positive Kenntnis von der Nichtgenehmigungsfähigkeit des Vorhabens gehabt habe.

Entgegen der Ansicht der Klägerin erstrecke sich die Rechtskraft des Urteils im Vorprozess keineswegs auf den vorliegenden Sachverhalt. Der rechtskräftige Inhalt erstrecke sich nur auf den Zeitraum ab Dezember 2002. Die davor liegenden Zeiträume seien ausdrücklich ausgenommen. Mit den mietvertraglichen Vereinbarungen habe die Klägerin in Kenntnis der Tatsache, dass eine Nutzungsgenehmigung noch nicht erteilt sei, die Verpflichtung übernommen, den vollen Mietzins zu zahlen. Die Klägerin habe damit eine aus rechtlichen Gründen eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit bewusst akzeptiert. Die Minderung setze voraus, dass die Gebrauchstauglichkeit durch einen dem Mieter zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses unbekanntem Mangel beeinträchtigt werde. Diese Voraussetzung ist in dem streitgegenständlichen Zeitraum nicht erfüllt. Die Klägerin habe gewusst, dass die öffentlich-rechtliche Genehmigung nicht vorgelegen habe. Die Klägerin habe zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses positive Kenntnis davon gehabt, dass die beabsichtigte Nutzung nicht legitim sei und ihre Gebrauchsmöglichkeit allein aus diesem Grunde eingeschränkt sei. Daher bestehe kein Recht zur Minderung.

Die Klägerin habe die Einleitung und Förderung des Genehmigungsverfahrens und die gebotene Mitwirkung hieran erheblich vernachlässigt. Es bestehe kein Zusammenhang zwischen dem Verfahren auf Erlangung der Nutzungsgenehmigung und dem Erwerb oder der Reparatur der Maschinen. Die Klägerin verkenne die vertragliche Risikoverteilung. Die geltend gemachten Schadenspositionen wiesen keinen zwingenden oder notwendigen Zusammenhang mit der Mietsache auf. Darüber hinaus seien die angeblichen Zahlungen und Verrechnungen mit Guthaben nicht ausreichend dargelegt. Die Klägerin habe nicht vorgetragen, wann welche Zahlungen durch wen geleistet worden seien. Ferner treffe die Klägerin ein Mitverschulden. Die Klägerin habe die Ballenpresse zu einem zu geringen Preis weiterveräußert. Weiter macht die Beklagte geltend, dass die Klägerin ihr die Mehrkosten der Rechtsverfolgung in Höhe von 200,20 EUR zu erstatten habe, soweit die Klägerin vorprozessual unberechtigt einen höheren Schadensbetrag (120 583,00 EUR) als im Prozess verlangt habe.

B. Berufung der Beklagten

Die Beklagte trägt zur Begründung ihrer Berufung vor: Das Landgericht habe sich mit dem Bestreiten der einzelnen Kostenpositionen in keiner Weise auseinandergesetzt. Die in den Rechnungen ausgewiesenen Leistungen stünden mit der streitgegenständlichen Nutzungsänderung nicht in Zusammenhang. Die Klägerin habe nicht dargelegt, dass das vereinbarte Architekten- und Ingenieurhonorar ortsüblich und angemessen sei. Des Weiteren werde in einigen Rechnungen Skonto in Aussicht gestellt. Die Klägerin habe zu den Zahlungen nicht ausreichend vorgetragen, so dass eine Vernehmung der angebotenen Zeugen nicht in Betracht komme.

Die Klägerin erwidert: Aufgrund des Schreibens des Bezirksamtes vom 15. Mai 2001 habe sie eine Vielzahl von Unterlagen einreichen müssen, mit deren Erstellung sie die Architekten beauftragt habe. Die Architekten hätten nach Erarbeitung die gesamten Unterlagen mit Schreiben vom 13. Juli 2001 an sie, die Klägerin, zum Zwecke der Weiterleitung an die Behörde übersandt. Deshalb datiere die Schlussrechnung auch vom selben Tage. Die Leistungen des Ingenieurbüros W., beinhalte die Erstellung des Brandschutzkonzeptes für die Nutzungsänderung. Die berechneten Honorare seien ortsüblich und angemessen. Skonto habe die Klägerin nicht in Anspruch genommen.

Aus den Gründen: II. A. Berufung der Klägerin

1. Der Klägerin hat gegen die Beklagte keinen Anspruch auf Rückzahlung des Mietzinses in Höhe eines Betrages von

44 132,80 EUR gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 BGB hat. Der vertraglich vereinbarte Mietzins war im Zeitraum vom 15. Juli 2000 bis November 2002 nicht gemäß § 536 Abs. 1 BGB gemindert.

a) Entgegen der Ansicht der Klägerin erstreckt sich die Bindungswirkung des im Vorprozess rechtskräftig ergangenen Urteils des Landgerichts vom 10. November 2003 – 25 O 225/03 – in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht nicht auf den streitgegenständlichen Sachverhalt. Im Vorprozess ging es um den geschuldeten Mietzins für den Zeitraum ab Dezember 2002, für den das Landgericht rechtskräftig festgestellt hat, dass dieser in Höhe von 80 % gemindert war. Zwar sind insoweit im hiesigen Prozess (teilweise) gleiche Vorfragen zu klären. Nicht gebunden ist das Gericht des Zweitprozesses, wenn nicht der Streitgegenstand, sondern beiden Prozessen nur gemeinsame Vorfragen zugrunde liegen (Zöller/Vollkommer, ZPO, 26. Auflage, Vor. § 322 ZPO, Rdnr. 28). Das den Mietzins für den einen bestimmten Zeitraum behandelnde Urteil des Erstprozesses hindert nicht ein Urteil im Zweitprozess wegen eines anderen Zeitraumes (BGH NJW 1998, 375 [= WuM 1998, 97]).

b) Nach § 1 Ziff. 2 des Mietvertrages vereinbarten die Parteien, dass der Mieter den Mietgegenstand nur zu einem bestimmten Nutzungszweck nutzen darf, nämlich „Sortieren und Verpressen von wieder verwertbaren PC-Folien“. Weiter war vereinbart, dass die Änderung des sich aus Ziff. 2 ergebenden Nutzungszweckes nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig ist (§ 1 Ziff. 3). Für die Benutzung der Mietsache zu diesem Zweck ist eine behördliche Nutzungsänderungsgenehmigung erforderlich, wobei den Parteien bekannt war, dass diese bei Abschluss des Mietvertrages nicht vorlag. Diese behördliche Genehmigung ist gemäß Bescheid von 30. Januar 2003 des Bezirksamts Lichtenberg von Berlin versagt worden. Ausschlaggebend für die bauplanungsrechtliche Unzulässigkeit der beantragten Nutzung war nach dem Bescheid, dass die Erschließung des Gewerbebetriebes gemäß § 34 Abs. 1 BauGB nicht gesichert ist. Ferner stützt die Behörde die Versagung der beantragten Genehmigung darauf, dass eine sichere und vollständige Ableitung des anfallenden Wassers nicht gegeben ist. Der Nutzung der Mietsache steht damit ein öffentlich-rechtliches Gebrauchshindernis entgegen. Zwar stellen öffentlich-rechtliche Gebrauchshindernisse und Gebrauchsbeschränkungen, die dem vertragsgemäßen Gebrauch entgegenstehen, nach der Rechtsprechung des BGH grundsätzlich einen Fehler – einen Sachmangel – der Mietsache im Sinne von § 536 BGB dar, wenn sie mit der Beschaffenheit der Mietsache zusammenhängen und nicht in persönlichen oder betrieblichen Umständen des Mieters ihre Ursache haben (vgl. BGH Urteil vom 22. Juni 1988 – VIII ZR 232/87 –, NJW 1988, 2664 [= WuM 1988, 302]; BGH Urteil vom 11. Dezember 1991 – XII ZR 63/90 –, NJW-RR 1992, 267 = WPM 1992, 583 [= WuM 1992, 313]; BGH Urteil vom 2. März 1994 – XII ZR 175/92 –, ZMR 1994, 253 = DWV 1994, 248; KG NJW-RR 2000, 819; Palandt/Heinrichs, BGB, 66. Auflage, § 536 BGB, Rdnr. 18; Bub/Treier/Kraemer, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Auflage, III. B, Rdnr. 1345). Das gilt aber nur, wenn die Parteien in dem Mietvertrag nichts Abweichendes vereinbart haben (BGH Urteil vom 2. März 1994, a. a. O.).

Im vorliegenden Fall haben die Parteien vereinbart, dass der Mietvertrag am 15. Juli 2000 wirksam wird und damit die uneingeschränkte Mietzahlungspflicht der Klägerin trotz (zunächst) fehlender Genehmigung für die Dauer des Genehmigungsverfahrens besteht. Damit haben die Parteien einvernehmlich festgelegt, dass der Mietgegenstand ohne Vorliegen der behördlichen Genehmigung bis zur Entscheidung hierüber vertragsgemäß ist, so dass eine Gebrauchsbeeinträchtigung im Sinne von § 536 BGB nicht vorliegt. Im Einzelnen ist von Folgendem auszugehen:

Die Parteien haben in § 1 Nr. 2 des Mietvertrages vereinbart, dass der Mieter auf seine Kosten die gesetzlichen Voraussetzungen für den Betrieb seines Gewerbes im Mietgegenstand schafft. Ferner ist geregelt, dass alle mit dem Betrieb und der Nutzung des Mietgegenstandes zusammenhängenden behörd-

lichen Auflagen oder Forderungen vom Mieter auf seine Kosten zu erfüllen sind. Danach hat es die Klägerin übernommen, die Nutzungsgenehmigung zum Betreiben der Anlage auf ihre Kosten herbeizuführen, wobei dies nicht bereits dazu führt, dass die Beklagte für die fehlende Genehmigung nicht haften würde. Die Parteien haben aber in § 2 a des Mietvertrages folgend eine weitere Vereinbarung getroffen:

„Der Mietvertrag wird erst wirksam, sobald die Betriebsgenehmigung nebst etwaigen Auflagen und Nebenbestimmungen erteilt wurde und dem Vermieter vorliegt *spätestens jedoch zum 15.07.2000*.“ (Hervorhebung d. d. Senat).

Danach sollte der Mietvertrag – wovon die Parteien auch übereinstimmend ausgehen – bereits zum 15. Juli 2000 wirksam werden, ungeachtet dessen, ob die Betriebsgenehmigung erteilt sein würde. Die Klägerin konnte zudem nicht annehmen, dass die behördliche Genehmigung binnen 12 Tagen ab Unterzeichnung des Vertrages am 3. Juli 2000 zu erlangen wäre. Durch diese Regelung haben die Parteien zum Ausdruck gebracht, dass die Mietsache in der bekannten Beschaffenheit – nämlich ohne die noch zu beschaffende Betriebsgenehmigung – als vertragsgemäß anzusehen ist, solange nicht über den Antrag der Klägerin auf Erteilung der behördlichen Genehmigung entschieden war. Der Klägerin war bekannt, dass sie die Mietsache bis zur Entscheidung über den Genehmigungsantrag nur eingeschränkt würde nutzen können. Die Klägerin teilte der Hausverwaltung mit Schreiben vom 11. Juli 2000 (als Anlage K 5 im Vorprozess vor dem Landgericht – 25 O 225/03 – eingereicht) in Beantwortung des Schreibens der Beklagten vom 6. Juli 2000, in dem die Beklagte die Klägerin zur Vorlage der Genehmigungsunterlagen aufgefordert hatte, mit, dass eine Genehmigung nicht bis zum 31. Juli 2000 übergeben werden könne. Ferner heißt es in dem Schreiben:

„Wir nutzen das Objekt auch für den Handel mit Kunststoff-Folien aus PE, das heißt wir kaufen kleinere Mengen an, sammeln diese bis eine LKW Ladung von ca. 20 t vorhanden ist und verkaufen dieses Material dann an die Kunststoffindustrie. Für den Betriebsgegenstand des Logistiklagers an diesem Standort bedarf es keiner weiteren Genehmigung ...“

Damit hat die Klägerin selbst zum Ausdruck gebracht, dass sie den Mietgegenstand in diesem Zustand – solange die „restlichen noch erforderlichen Genehmigungen“ (so im vorgenannten Schreiben) noch nicht erteilt worden sind – in diesem Zustand als vertragsgemäß ansieht. Der Vermieter hat gemäß § 535 Abs. 2 Satz 2 BGB dem Mieter die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen. Vertraglich geschuldete Sollbeschaffenheit der Mietsache ist danach ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch, wozu insbesondere ihre Eignung zu dem vertraglich vereinbarten Verwendungszweck gehört (BGH NJW 1982, 696; 1981, 2405; Bub/Treier/Kraemer, a. a. O., III, B, Rdnr. 1176). Die Mietsache entsprach – im Hinblick auf die Vereinbarungen der Parteien – ohne die erteilte Genehmigung während der Dauer des Genehmigungsverfahrens der vertraglich geschuldeten Sollbeschaffenheit, so dass eine zur Mietminderung berechtigte Gebrauchsbeeinträchtigung nicht vorliegt. Erst nachdem die Behörde die Betriebsgenehmigung versagte, trat eine Gebrauchsbeeinträchtigung wegen fehlender behördlicher Genehmigung im dargestellten Sinne ein.

Daran ändert auch nichts, dass die Klägerin davon ausging, dass die Betriebsgenehmigung mit Sicherheit erteilt werden würde, wie sie behauptet. Die Klägerin musste damit rechnen, dass die Nutzungsgenehmigung versagt werden könnte. Dieses Risiko ist die Klägerin bewusst eingegangen. Etwas anderes könnte nur gelten, wenn die Beklagte der Klägerin die Genehmigungsfähigkeit zugesichert hat (vgl. Senatsurteil vom 7. Juni 1999 – 8 U 3727/97 –, KG Report 1999, 362 = NJW-RR 2000, 461). Dies behauptet die Klägerin aber nicht und hierfür ist auch nichts ersichtlich.

Die Klägerin räumt im Übrigen selbst ein, dass sie das Risiko übernommen habe, in der Zeit vom 15. Juli 2000 bis zur Er-

teilung der Genehmigung die vollständige Miete zahlen zu müssen. Die Übernahme dieses Risikos stand auch nicht unter der Bedingung, dass die Genehmigung erteilt wird. Denn eine solche Bedingung haben die Parteien nicht vereinbart. Die Klägerin hatte es zudem selbst in der Hand durch eine zügige Beantragung und Förderung des Genehmigungsverfahrens den Zeitraum, in dem der volle Mietzins geschuldet war, zu beeinflussen. Deswegen ist es umso unverständlicher, aus welchen Gründen die Klägerin den Antrag bei der Behörde erst 8 Monate nach Unterzeichnung des Mietvertrages, nämlich am 13. März 2001 (Antragseingang bei der Behörde), einreichte. Die Klägerin hat auch nicht behauptet, dass die Beklagte Mitwirkungspflichten im Rahmen des Genehmigungsverfahrens verletzt hätte und aus diesen Gründen die behördliche Entscheidung verzögert worden wäre.

Sofern davon auszugehen wäre, dass der Mietzins bereits ab der ersten Mitteilung der Behörde über die voraussichtliche Nichtgenehmigung gemäß Schreiben des Bezirksamtes vom 11. Oktober 2002 gemindert wäre, so stünde dem Rückforderungsanspruch ab diesem Zeitpunkt § 814 BGB entgegen. Denn die Klägerin hat in Kenntnis der Nichtschuld den Mietzins in voller Höhe gezahlt, ohne sich Rechte deswegen vorzubehalten.

Soweit die Klägerin mit der Berufung geltend macht, dass der Beklagten bekannt gewesen sei, dass die beantragte Betriebsgenehmigung gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften verstoße und das Projekt nicht genehmigungsfähig gewesen sei, ist dies im Ergebnis unerheblich. Es ist nicht ersichtlich, was die Klägerin für den Rückzahlungsanspruch daraus herleiten will. In Betracht käme nur eine Anfechtung des Vertrages, die die Klägerin aber zu keiner Zeit erklärt hat. Die Klägerin hat diese Behauptung auch nur pauschal ohne substantiierten Vortrag aufgestellt. Hierfür sind ausreichende Anhaltspunkte nicht dargetan. Die Klägerin hat diese Behauptung erstinstanzlich zudem nicht unter Beweis gestellt. Der erst in der Berufungsinstanz angebrachte Beweisantritt auf Vernehmung des Geschäftsführers der Beklagten als Partei ist gemäß § 531 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen.

2. Der Klägerin steht ein Anspruch auf Schadensersatz wegen der Kosten für die Anschaffung von Maschinen und damit im Zusammenhang stehender Folgekosten nicht zu.

Gemäß § 536 a BGB kann der Mieter Schadensersatz verlangen, wenn ein Mangel bei Vertragsschluss vorhanden ist oder ein solcher später wegen eines Umstandes entsteht, den der Vermieter zu vertreten hat. Ein anfänglicher Mangel besteht aus den unter Abschnitt 1. dargelegten Gründen nicht, so dass ein Schadensersatzanspruch bereits dem Grunde nach nicht besteht. Ein Schadensersatzanspruch wegen eines später eingetretenen Mangels scheidet an der fehlenden Kausalität. Sämtliche Aufwendungen sind zu einer Zeit veranlasst, zu der ein Sachmangel noch nicht vorgelegen hat. Aber selbst wenn eine Haftung dem Grunde nach in Betracht käme – was der Senat aus den dargelegten Gründen verneint –, ist eine Schadenshaftung der Beklagten gemäß § 254 Abs. 1 BGB ausgeschlossen, weil die Klägerin insoweit ein überwiegendes Mitverschulden trifft. § 254 BGB ist eine Ausprägung des in § 242 BGB festgelegten Grundsatzes von Treu und Glauben. Da die Rechtsordnung eine Selbst-

gefährdung und Selbstschädigung nicht verbietet, geht es im Rahmen von § 254 BGB nicht um eine rechtswidrige Verletzung einer gegenüber einem anderen oder gegenüber der Allgemeinheit bestehenden Rechtspflicht, sondern nur um einen Verstoß gegen Gebote der eigenen Interessenwahrnehmung (OLG Düsseldorf Urteil vom 12. Mai 2005 – 10 U 190/04 –, veröffentlicht bei JURIS [= GuT 2005, 228 KL]). Derjenige, der die Sorgfalt außer acht lässt, die nach Lage der Sache erforderlich erscheint, um sich selbst vor Schaden zu bewahren, muss auch den Verlust oder die Kürzung seiner Ansprüche hinnehmen, weil es im Verhältnis zwischen Schädiger und Geschädigten unbillig erscheint, das jemand für den von ihm erlittenen Schaden trotz eigener Mitverantwortung vollen Ersatz fordert (vgl. BGH NJW 1997, 2234 m.w.N.). Diese Voraussetzungen sind hier gegeben. Soweit die Klägerin bereits im Vorfeld des Vertrages – also vor Abschluss des Mietvertrages am 3. Juli 2000 – Aufwendungen getätigt hat, hat sie ohnehin auf eigenes Risiko gehandelt. Dies betrifft nach der Aufstellung im Schriftsatz der Klägerin vom 28. Dezember 2005 (dort Seite 6) die Positionen zu den Ziffern 1) bis 5) und 21). Soweit die Klägerin Aufwendungen nach Abschluss des Mietvertrages getätigt hat, kann sie auch diese nicht ersetzt verlangen. Der Klägerin war bei Abschluss des Mietvertrages am 3. Juli 2000 bekannt, dass das Vorhaben der Genehmigung durch die Behörde bedarf und eine solche durch sie erwirkt werden sollte. Danach musste sie grundsätzlich auch damit rechnen, dass die Genehmigung zur Nutzung der Mietsache zum vorgesehenen Vertragszweck nicht erteilt werden könnte. Die Klägerin hat das Genehmigungsverfahren nicht zügig vorangetrieben, sondern den Antrag erst am 13. März 2001 gestellt. Sie hat sich bei der Behörde – zumindest ist Gegenteiliges von der Klägerin nicht behauptet – auch zu keiner Zeit danach erkundigt, ob das Vorhaben genehmigungsfähig ist. Dennoch hat sie bis zu Beantragung weitere Aufwendungen getätigt (Positionen 6) bis 14)) und danach noch weitere Kosten (Position 15)) aufgewendet, die im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Geschäftsbetrieb stehen. Die Klägerin hätte wegen der ihr obliegenden Schadensminderungspflicht das Genehmigungsverfahren abwarten müssen, bevor sie die Aufwendungen tätigt. Es kann deswegen dahin stehen, ob die Aufwendungen zur Anschaffung von Maschinen u.ä. auch deswegen nicht erstattungsfähig wären, weil sie nicht im Zusammenhang mit der Mietsache stehen, wie die Beklagte geltend macht.

Aus den vorgenannten Gründen ist auch der mit der Berufung weiter verfolgte Feststellungsantrag unbegründet.

B. Berufung der Beklagten

Der Klägerin steht ein Anspruch auf Schadensersatz in Höhe von 9159,79 EUR gemäß § 536 a BGB nicht zu, weil ein anfänglicher Sachmangel nicht gegeben ist und Kausalität zum später eingetretenen Mangel nicht besteht. Zur näheren Begründung wird auf die Ausführungen zur Berufung der Klägerin verwiesen, die hier entsprechend gelten. Die Beklagte wäre der Klägerin nur zum Ersatz des Schadens verpflichtet, der durch den nachträglichen Mangel eingetreten ist. Die von der Klägerin verlangten Kosten wegen der Beauftragung der Architekten und Ingenieure sind aber nicht kausal zu dem erst nachträglich aufgetretenen Mangel. Denn diese Kosten sind sämtlich zu einer Zeit veranlasst, zu der ein Sachmangel noch nicht vorlag. Die Klägerin hat sich nach dem Vertrag verpflichtet, die Kosten für das Genehmigungsverfahren zu übernehmen, obwohl sie wissen musste, dass die Genehmigung auch versagt werden könnte. Dieses Risiko hat sie zu tragen.

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

Mitgeteilt von VRiKG Bieber, Berlin

GuT

Gewerbemiete und Teileigentum

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

§§ 536, 543 BGB

**Gewerberaumiete; Lagerhalle;
Fehlen bauordnungsrechtlicher Nutzungsgenehmigung;
Mangel; fristlose Kündigung des Mieters; Abhilfefrist**

1. Das Fehlen einer für die gewerbliche Nutzung an sich erforderlichen Nutzungsgenehmigung führt nicht automatisch zur Annahme eines Mangels gemäß § 536 BGB und damit zur Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs. Voraussetzung ist vielmehr, dass die fehlende Genehmigung eine Aufhebung oder erhebliche Beeinträchtigung der Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch zur Folge hat. Eine solche liegt regelmäßig nur vor, wenn die zuständige Behörde die Nutzung des Mietobjekts untersagt oder wenn ein behördliches Einschreiten insoweit ernstlich zu erwarten ist.

2. Eine kündigungsrelevante Ungewissheit entsteht für den Mieter erst, wenn er aufgrund des Verhaltens der Behörde bzw. des Vermieters davon ausgehen muss, dass mit ungewissem Ausgang auf Jahre hinaus über die Möglichkeit einer seinen Betrieb stilllegenden Untersagungsverfügung oder – im Falle ihres Erlasses – über deren Wirksamkeit gestritten wird.

3. Zur Auslegung eines Schreibens des Bauaufsichtsamtes als Anhörung gemäß § 28 Abs. 1 VwVfGNRW.

4. Zur Frage, ob bei einer baurechtlich illegalen Nutzung von einer Lagerhalle zum Betrieb einer Spedition eine Abhilfefrist gemäß § 543 BGB erforderlich ist.

(OLG Düsseldorf, Urteil vom 22.12.2005 – I-10 U 100/05)

Zum Sachverhalt: Die Parteien streiten um rückständige Miete für den Monat April 2004 in Höhe von 22.909,62 €. Das Landgericht Düsseldorf hat die Klage mit der Begründung abgewiesen, das Mietverhältnis sei durch die Kündigung der Beklagten vom 8.3.2004 außerordentlich wirksam gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 1 zum 31.3.2004 beendet worden, da der Beklagten der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache entzogen worden sei.

Hiergegen richtet sich die Berufung der Klägerin. Das Landgericht habe fälschlicherweise die Erfüllung der tatbestandlichen Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB angenommen, die Vorschrift des § 543 Abs. 3 Nr. 1 BGB nicht beachtet und sei fehlerhaft zu dem Ergebnis gekommen, die vertraglichen Vereinbarungen seien von der Klägerin gestellte allgemeine Geschäftsbedingungen und wegen § 307 Abs. 1 und 2 BGB unwirksam. Es habe eine rein formelle Baurechtswidrigkeit vorgelegen, deren Beseitigung in angemessener Frist möglich gewesen sei. Eine solche Frist habe die Beklagte – insoweit unstreitig – nicht gesetzt. Die Beklagte hätte die Verfügung des Bauaufsichtsamtes der Stadt D. vom 14.2.2004 mit einem Widerspruch anzufechten müssen. Außerdem verstoße die fristlose Kündigung gegen Treu und Glauben, da die Beklagte sie nicht zuvor von den Terminbenachrichtigungen der Behörde und dem Begehungstermin unterrichtet habe.

Die Beklagte verteidigt das angefochtene Urteil. Aufgrund der erheblichen Beeinträchtigungen sowohl für ihren Geschäftsbetrieb als auch der drohenden Gefahren aufgrund des ebenfalls monierten Verstoßes gegen Brandschutzvorschriften habe sie keine andere Wahl gesehen, als sofort Maßnahmen zur Räumung der Lagerhalle zu ergreifen und den behördlichen Anweisungen fristgerecht nachzukommen. Im Übrigen sei es nicht Sache des Mieters, sich auf einen Rechtsstreit mit den Behörden einzulassen oder auch nur die Rechtswirksamkeit einer ergangenen Verfügung zu prüfen.

Aus den Gründen: II. Die zulässige Berufung der Klägerin hat in der Sache Erfolg. Der Klägerin steht gegen die Beklagte gemäß § 535 Abs. 2 BGB ein betragsmäßig unstrittiger Mietzinsanspruch für den Monat April 2004 in Höhe von 22.909,62 € zu. Das Mietverhältnis der Parteien ist entgegen der Auffas-

sung des Landgerichts nicht durch die „fristlose“ Kündigung der Beklagten vom 8.3.2004 mit sofortiger Wirkung erloschen. Das beruht im Einzelnen auf folgenden Erwägungen:

Gemäß § 543 Abs. 1 BGB kann jede Vertragspartei das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt dabei vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Ein wichtiger Grund liegt nach § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB insbesondere vor, wenn dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache ganz oder teilweise entzogen wird. Diese Voraussetzungen sind im Streitfall nicht bereits deshalb erfüllt, weil für die der Beklagten zur Nutzung als Lager- und Konfektionierungsfläche vermieteten Lagerräume eine bauordnungsrechtliche Nutzungsgenehmigung nicht erteilt war.

Zwar kann der Mieter das Mietverhältnis nach allgemeiner Meinung kündigen, wenn die Mietsache i. S. des § 536 BGB mit einem Mangel behaftet ist. Es entspricht insoweit ständiger Rechtsprechung, dass öffentlich-rechtliche Gebrauchshindernisse und Gebrauchsbeschränkungen, die dem vertragsgemäßen Gebrauch entgegenstehen, dann einen Fehler der Mietsache im Sinne des § 537 BGB a. F. = § 536 BGB n. F. darstellen, wenn sie mit der Beschaffenheit der Mietsache zusammenhängen, nicht in persönlichen oder betrieblichen Umständen des Mieters ihre Ursache haben und mietvertraglich nichts Abweichendes vereinbart ist (vgl. BGH, Urte. v. 16.2.2000, NJW 2000, 1714 [= WuM 2000, 593] m. w. N.). In diesem Sinn kann auch das Fehlen einer öffentlich-rechtlichen Genehmigung einen Mangel darstellen. Das Fehlen einer – wie hier – für die gewerbliche Nutzung als Lagerfläche an sich erforderlichen Nutzungsgenehmigung führt allerdings nicht automatisch zur Annahme eines Mangels gemäß § 536 BGB und damit zur Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs. Voraussetzung ist vielmehr, dass die fehlende Genehmigung eine Aufhebung oder erhebliche Beeinträchtigung der Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch zur Folge hat. Eine solche liegt regelmäßig nur vor, wenn die zuständige Behörde die Nutzung des Mietobjekts untersagt oder wenn ein behördliches Einschreiten insoweit ernstlich zu erwarten ist (vgl. BGH, Versäumnisurte. v. 9.1.2002, XII ZR 182/98; BGH, Urte. v. 20.1.1971, ZMR 1971, 220; Senat, Urte. v. 12.5.2005, DWW 2005, 235 = ZMR 2005, 707 [= GuT 2005, 228 KL]; KG, Urte. v. 7.3.2002, GE 2002, 664). Dass diese Voraussetzungen bei Ausspruch der Kündigung vom 8.3.2004 erfüllt waren, vermag der Senat den im Berufungsverfahren zu Grunde zu legenden Tatsachen (§§ 520 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3, 529 Abs. 1 ZPO) nicht zu entnehmen. Weder hatte die Stadt D. der Beklagten zu diesem Zeitpunkt eine gewerbliche Nutzung untersagt noch stand eine den vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigende Ordnungsverfügung unmittelbar bevor.

Sowohl das der Beklagten im Anschluss an die Betriebsbesichtigung vom 19.1.2004 zugeleitete Schreiben des Bauaufsichtsamtes als auch das Schreiben des Umweltamtes der Stadt D. vom 24.2.2004 enthalten bei verständiger Würdigung und auch für einen juristisch nicht geschulten Durchschnittsmieter ohne weiteres erkennbar nach Aufmachung und Inhalt keine den vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigende Ordnungsverfügung, sondern stellen sich lediglich als die nach § 28 Abs. 1 VwVfGNRW bei einem festgestellten Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Baunutzungsbeschränkungen vorgeschriebene Anhörung dar, mit der für die Beklagte noch keine gebrauchshindernden Auswirkungen verbunden waren. Es kann entgegen der Annahme des Landgerichts insbesondere nicht davon ausgegangen werden, dass für die Beklagte bereits bei Ausspruch der Kündigung am 8.3.2004 eine Ungewissheit über die zukünftige vertragsgemäße Nutzbarkeit der gemieteten Räumlichkeiten bestand, die ihr eine Fortsetzung des Mietverhältnisses zu diesem Zeitpunkt unzumutbar machten. Eine kündigungsrelevante

vante Ungewissheit entsteht für den Mieter nicht bereits dann, wenn die Behörde ihm Gelegenheit gibt, zu einer fehlenden Bau-nutzungsgenehmigung bzw. zu festgestellten Mängeln Stellung zu nehmen, sondern nach der Rechtsprechung des BGH (ZMR 1971, 220) vielmehr erst, wenn der Mieter aufgrund des Verhaltens der Behörde bzw. des Vermieters davon ausgehen muss, dass mit ungewissem Ausgang auf Jahre hinaus über die Möglichkeit einer seinen Betrieb stilllegenden Untersagungsverfügung oder – im Falle ihres Erlasses – über deren Wirksamkeit gestritten wird. Nur in diesem Sinn hat der BGH ausgeführt, dass der Mieter eine sich hieraus ergebende Unsicherheit nicht auf Jahre in Kauf nehmen muss.

Hieran gemessen lagen die Voraussetzungen einer außerordentlichen fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund am 8. 3. 2004 nicht vor. Nach den im Berufungsverfahren zu Grunde zu legenden Tatsachen (§§ 520 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3, 529 Abs. 1 ZPO) ist davon auszugehen, dass die den behördlichen Schreiben vom 17. und 24. 2. 2004 zugrunde liegenden Beanstandungen behebbar waren. Hinsichtlich der gerügten baurechtlich illegalen Nutzung der Lagerräume ergibt sich das schon daraus, dass die zuständige Bauaufsicht mit der Klägerin verhandelt und der Herstellung einer formellen und materiellen bauordnungsrechtlichen Nutzung durch die Klägerin nicht entgegen getreten ist. Ohne sich mit der Klägerin in Verbindung zu setzen und ohne weitere Kommunikation mit den zuständigen Behörden aufgenommen zu haben, hatte die Beklagte allein aufgrund der ihr zugegangenen Verfügungen der Stadt D. vom 17. 2. und 24. 2. 2004 keinen ausreichenden Anlass, bereits am 8. 3. 2004 auf längere Sicht über die Fortführung ihres Betriebes in den Mieträumen im Ungewissen zu sein.

Eine außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund scheidet darüber hinaus auch daran, dass die Beklagte die Voraussetzungen des § 543 Abs. 3 Satz 1 BGB nicht eingehalten hat. Besteht der wichtige Grund – wie hier – in der Verletzung einer Pflicht aus dem Mietvertrag, ist die Kündigung erst nach erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten angemessenen Frist zulässig. Eine solche Frist hat die Beklagte der Klägerin nicht gesetzt, sondern sie hat die Kündigung ausgesprochen, ohne die Klägerin vorab über die ordnungsbehördliche Betriebsbesichtigung und deren Ergebnis sowie über die an sie gerichteten Anhörungsverfügungen zu unterrichten und sie zur Herstellung einer formell und materiell ordnungsgemäßen Nutzbarkeit der Mieträume aufzufordern. Die Fristsetzung war auch nicht gemäß § 543 Abs. 3 Nr. 1 BGB entbehrlich, weil sie offensichtlich keinen Erfolg versprach. Solange noch Verhandlungen zwischen dem Vermieter und der Behörde zur Beseitigung der bauordnungsrechtlichen Beanstandungen schweben, diese nicht offensichtlich aussichtslos sind, sondern sich die Behörde – wie hier – auf eine Beseitigung durch den Vermieter einlässt, ist eine Mieterkündigung ohne Fristsetzung unwirksam (vgl. OLG Hamburg, Urt. v. 27. 3. 1996, NJW-RR 1996, 1356). Weder die einen nicht vergleichbaren Sachverhalt betreffende Entscheidung des 24. Zivilsenats des OLG Düsseldorf (NZM 2003, 556 [= GuT 2002, 74]) noch die von der Beklagten zitierten anders gelagerten Entscheidungen des VII. Zivilsenats des BGH (BauR 2002, 1847; BauR 2000, 1182; BauR 1975, 137) rechtfertigen eine hiervon abweichende Beurteilung.

Gegenteiliges ergibt sich auch nicht daraus, dass die Nutzungsänderungsgenehmigung von der Klägerin bis heute nicht eingeholt worden ist. Nachdem die Beklagte die Nutzung der Mieträume zum 31. 3. 2004 eingestellt und in der Folgezeit auf ihrem Standpunkt, das Mietverhältnis sei durch ihre Kündigung vom 8. 3. 2004 fristlos beendet worden, festgehalten hat, hatte die Klägerin keinen Anlass, die Herstellung einer formell und materiell konformen Nutzung der Lagerräume zu dem mit der Beklagten vereinbarten Betriebszweck zu forcieren. Das gilt um so mehr, als das Mietverhältnis mit Blick auf die hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung in jedem Fall zum 31. 12. 2004 endete. Aus der Dauer der Verhandlungen mit der Stadt lässt sich daher nicht der Rückschluss ziehen, der Klägerin sei eine

Mängelbeseitigung nicht in angemessener Frist, die je nach Sachlage und wegen der notwendigen Planungsleistungen auch mehrere Monate betragen kann, möglich gewesen.

Konkrete Anhaltspunkte, die eine Fristsetzung aus besonderen Gründen und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen nach § 543 Abs. 3 Nr. 2 BGB als entbehrlich erscheinen lassen, sind von der Beklagten nicht in erheblicher Weise dargelegt und ergeben sich insbesondere nicht aus dem substanzlosen Vortrag, wegen der seinerzeit im Werte von mehreren Millionen eingelagerten Kundenwaren sei ihr ein Zuwarten nicht möglich gewesen.

Lagen danach die Voraussetzungen einer außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund am 8. 3. 2004 nicht vor, kommt es mangels konkreter Anhaltspunkte für das Vorliegen von Allgemeinen Geschäftsbedingungen auf die vom Landgericht angenommene Unwirksamkeit der vertraglichen Freizeichnungsklausel nicht an.

Der Schriftsatz vom 19. 12. 2005 gibt keine Veranlassung zur Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung [...]. Da der Senat – wie aus der vorstehenden Urteilsbegründung ersichtlich ist und auch im Senatstermin erörtert worden ist – bereits einen gewährleistungspflichtigen Mangel verneint, ergibt sich hieraus *zwingend*, dass für den streitgegenständlichen Zeitraum auch die Voraussetzungen einer Minderung gemäß § 536 BGB nicht vorgelegen haben.

Mitgeteilt von RiOLG Geldmacher, Düsseldorf

Hinw. d. Mitteilers: Nichtzulassungsbeschwerde mit Beschluss des BGH vom 2. 5. 2007 – XII ZR 16/06 – zurückgewiesen.

§§ 542, 543, 569, 575 BGB

Fristlose Kündigung des Mietvertrags wegen erheblicher Gesundheitsgefährdung; Abmahnungserfordernis; Abhilfefrist

Die außerordentliche fristlose Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum wegen erheblicher Gesundheitsgefährdung nach § 543 Abs. 1, § 559 Abs. 1 BGB ist grundsätzlich erst zulässig, wenn der Mieter dem Vermieter zuvor gemäß § 543 Abs. 3 Satz 1 BGB eine angemessene Abhilfefrist gesetzt oder eine Abmahnung erteilt hat.

(BGH, Urteil vom 18. 4. 2007 – VIII ZR 182/06)

Hinw. d. Red.: Veröffentlichung in WuM 2007, 319. – Zur Gewerberaummiete vgl. § 578 Abs. 2 BGB.

§§ 541, 1004 BGB

Vertragswidriger Gebrauch der Mietwohnung; mietrechtlicher Beseitigungsanspruch des Vermieters; Abmahnungserfordernis; mieterschützender Charakter des § 541 BGB

Im Wohnraummietverhältnis kann ein Beseitigungsanspruch nicht auf § 1004 BGB, sondern allein auf § 541 gestützt werden.

(BGH, Beschluss vom 17. 4. 2007 – VIII ZB 93/06)

Hinw. d. Red.: Veröffentlichung in WuM 2007, 387.

**§§ 372, 378, 535, 765 BGB; §§ 940, 937, 936 ZPO
Mietzinsstreitigkeit; Hinterlegung; Miet-Bürgschaft auf erstes Anfordern; einstweilige Verfügung**

Ist die streitige Monatsmiete mit Erfüllungswirkung hinterlegt, ist auf Antrag des beklagten Mieters bis zur rechtskräftigen Entscheidung in der Hauptsache die Inanspruchnahme der gestellten Mietbürgschaft auf erstes Anfordern durch einstweilige Verfügung zu untersagen.

(LG Darmstadt, Beschluss vom 4. 8. 2006 – 9 O 332/06)

Aus dem Tenor: Die 9. Zivilkammer des Landgerichts Darmstadt hat u. a. es der Antragsgegnerin bis zur rechtskräftigen Entscheidung in der Hauptsache (AZ: 9 O 333/06) untersagt, die von der X.-Bank unter dem 16. 4. 2004 ausgestellte Mietkautionsbürgschaft über einen Kautionsbetrag von 146 173,00 € aus dem Mietverhältnis der Parteien über Mieträume auf dem Anwesen zur Abdeckung der Miete, für August 2006, in Anspruch zu nehmen.

Aus den Gründen: Die Voraussetzungen für eine Regelungsverfügung nach §§ 940, 937 II, 936 ZPO liegen vor.

Die Antragstellerin hat glaubhaft gemacht, dass die Augustmiete mit Erfüllungswirkung hinterlegt sei (§§ 372 S. 2 i.V.m. 378 BGB) und die ungerechtfertigte Inanspruchnahme der gestellten Bürgschaft auf erstes Anfordern unmittelbar bevorstehe. Das Risiko der Rückforderung würde damit die Beklagte tragen. Daraus ergibt sich auch die besondere Dringlichkeit der einstweiligen Regelung des bestehenden Zustands.

Der zugrunde liegende Sachverhalt wurde glaubhaft gemacht durch anwaltliche Versicherung des Antragstellervertreeters und eidesstattliche Versicherung des Prokuristen.

Der Beschlusstenor war dahingehend zu konkretisieren, dass nur die Augustmiete betroffen ist. Mehr wurde entgegen dem Antragswortlaut auch nicht beantragt, wie sich anhand Begründung und Streitwertangabe ergibt.

[Streitwert: 38 000 EUR]

Mitgeteilt von RA Specht, Fries RAe, Nürnberg

§§ 566 a. F., 126 BGB

Mietvertrag über zu errichtende Gewerberäume; Apotheke im Einkaufszentrum EKZ; Schriftform; Nachtragsvereinbarung zur Lagekennzeichnung im Gebäude; Heilung eines Schriftformmangels

a) Die Regelung in einem Mietvertrag, dass das Mietverhältnis mit der künftigen Übergabe der Mietsache beginnt, steht der Wahrung der Schriftform des § 566 BGB a. F. nicht entgegen (Festhaltung an Senatsurteil vom 2. November 2005 – XII ZR 212/03 – NJW 2006, 139 f. [= GuT 2006, 11]).

b) Zur Heilung eines auf unzureichender Kennzeichnung der Lage des Mietobjekts in einem Gebäude beruhenden Mangels der Schriftform durch eine Nachtragsvereinbarung, die eine hinreichende Kennzeichnung des Mietobjekts (hier: „Mieteinheit Nr. 15“) enthält.

(BGH, Urteil vom 2. 5. 2007 – XII ZR 178/04)

1 **Zum Sachverhalt:** Mit ihrer Widerklage, die allein Gegenstand des Revisionsverfahrens ist, begehrt die Beklagte die Feststellung, dass das Mietverhältnis der Parteien durch die Kündigung der Beklagten vom 14. November 2002 zum 30. Juni 2003 beendet worden sei.

2 Insofern streiten die Parteien darüber, ob der von ihren jeweiligen Rechtsvorgängern abgeschlossene Mietvertrag vom 1./24. September 1992 über noch zu errichtende Gewerberäume, der in § 2 Abs. 1 eine feste Laufzeit von 15 Jahren vorsah, der Schriftform genügt.

3 Die zum Betrieb einer Apotheke vorgesehenen Mieträume im Einkaufszentrum „P. E.“ in L., P.-/V.-Straße sind in § 1 dieses Vertrages wie folgt bezeichnet:

4 „Die Lage und Nutzung des Mietobjektes und der vorgenannten Grundstücke ergeben sich aus dem beiliegenden Lageplan, der Vertragsbestandteil ist (Anlage 2). ...

5 An den Mieter werden 119 qm Nettogrundrissfläche (gem. DIN 277) im Erdgeschoss, Bereich P.-Straße, vermietet.

6 Die an den Mieter vermieteten Flächen sind in dem beiliegenden Grundriss gekennzeichnet, der ebenfalls Vertragsbestandteil ist (Anlage 3).“

7 Die Mietzeit ist in § 2 Abs. 1 des Vertrages wie folgt bestimmt:

8 „Das Mietverhältnis beginnt mit dem 1. des Monats, der auf die Übergabe des bezugsfertigen Mietobjektes folgt, voraussichtlich am 1. Oktober 1993.

9 Das Mietverhältnis wird für 15 Jahre Festmietzins (*lies: Festmietzeit*) abgeschlossen ...“

10 Ferner bestimmt § 2 Abs. 1 des Mietvertrages, dass die Übergabe des Mietobjektes in einem Übergabeprotokoll festzuhalten ist.

11 Mit schriftlicher Vereinbarung vom 29. Juli/12. August/19. Oktober 1993, die als „Änderung zum Mietvertrag vom 01.09./24.09.1992“ zwischen den namentlich benannten ursprünglichen Vertragsparteien bezeichnet ist, vereinbarten diese und eine W. L. KG Gesellschaft für Industrie- und Gewerbebau in M., dass letztere anstelle der bisherigen Vermieterin in sämtliche Rechte und Pflichten des Mietvertrages eintritt. Die L. KG wurde am 24. Januar 1996 als Eigentümerin des Grundstücks im Grundbuch eingetragen. Sie veräußerte das Grundstück an G. H., der am 17. Juni 1996 als neuer Eigentümer im Grundbuch eingetragen wurde.

12 In einer weiteren schriftlichen, von beiden Parteien unterzeichneten Vereinbarung vom 2. September 1999 trafen G. H. als Vermieter und die Beklagte als Mieterin „zur Durchführung des Mietvertrages vom 01./24.09.1992 i. d. F. vom 29.07./12.08./19.10.1993 betreffend die Mieteinheit Nr. 15 im Gewerbeobjekt P.-Straße/V.-Straße in L. („P. E.“)“ ergänzende Vereinbarungen zur Untervermietung und zur Beilegung eines anhängigen Rechtsstreits.

13 G. H. verstarb 2002 und wurde von den Klägern als alleinigen Erben beerbt.

14 Mit Anwaltschriftsatz vom 14. November 2002 (Bl. 74 R des vom Berufungsgericht beigezogenen früheren Verfahrens 11 O 5557/02 LG Leipzig) und erneut mit Anwaltschriftsatz vom 14. Juli 2003 im vorliegenden Verfahren erklärte die Beklagte unter Berufung auf einen Mangel der Schriftform jeweils „nochmals“ die Kündigung des Mietverhältnisses zum nächstmöglichen Termin. Aus den Akten dieses früheren Verfahrens ist ferner ersichtlich, dass sie schon zuvor mit Anwaltschriftsatz vom 19. September 2001 die Kündigung zum 31. März 2002 erklärt hatte (Bl. 6, 35 der Beiakte 11 O 5557/02 LG Leipzig).

15 Die Beklagte, die das Mietobjekt unter anderem von Juni 2002 bis März 2003 im Wege der Untervermietung genutzt und im Mai 2003 geräumt hat, vertritt die Auffassung, dass das Mietverhältnis durch ihre Kündigung vom 14. November 2002 zum 30. Juni 2003 beendet worden sei, und begehrt die entsprechende Feststellung im Wege der Widerklage, die sie gegenüber der von den Klägern erhobenen Klage auf Mietzins und Nebenkosten für die Zeit von August 2002 bis März 2003 erhoben hat.

16 Das Landgericht Leipzig gab der Klage statt und wies die Widerklage ab. Die Berufung der Beklagten hatte – abgesehen von einer geringfügigen Herabsetzung des ausgeurteilten Zahlungsbetrages infolge übereinstimmender Teilerledigungserklärung – lediglich insoweit Erfolg, als das Berufungsgericht [OLG Dresden] auf die Widerklage abändernd feststellte, das Mietverhältnis sei zum 30. Juni 2003 beendet worden.

17 Dagegen richtet sich die vom Berufungsgericht nur hinsichtlich der Widerklage zugelassene Revision der Kläger, mit der diese die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils begehren, soweit damit die Widerklage abgewiesen wurde.

18 **Aus den Gründen:** Die Revision hat Erfolg und führt zur Wiederherstellung der landgerichtlichen Entscheidung zur Widerklage.

19 I. 1. Zutreffend geht das Berufungsgericht, dessen Entscheidung in ZMR 2005, 41 f. (m. abl. Anm. Durst/Weber ZMR 2005, 760 ff.) veröffentlicht ist, davon aus, dass an die Stelle des ursprünglichen Vermieters zunächst durch dreiseitigen Ver-

trag die L. KG und sodann gemäß § 571 Abs. 1 BGB a. F. der Grundstückserwerber G. H. trat, dessen Rechtsnachfolger die Kläger sind. Auch die Revision erinnert dagegen nichts.

20 2. Zumindest im Ergebnis nicht zu beanstanden ist auch, dass das Berufungsgericht nicht geprüft hat, ob bereits die Kündigung der Beklagten vom 19. September 2001 das Mietverhältnis beendet hatte, nämlich zum 31. März 2002 und damit zu einem früheren Zeitpunkt als demjenigen, den die Beklagte als Zeitpunkt der Beendigung festzustellen begehrt.

21 Es ist bereits fraglich, ob das Berufungsgericht gehalten war, wegen der Bezugnahme der Parteien auf die im Verfahren 11 O 5557/02 LG Leipzig erklärte Kündigung vom 14. November 2002 nach Beiziehung dieser Akte auch den Wortlaut dieser Kündigungserklärung zu beachten und wegen ihrer Formulierung „... kündige ich nochmals das Mietverhältnis zum nächstmöglichen Termin“ zu prüfen, ob sich aus dieser Akte eine frühere Kündigungserklärung ergab. Die frühere Kündigung vom 19. September 2001 konnte nämlich für die Widerklage ohnehin unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt entscheidungserheblich sein. Denn wenn der Mietvertrag die Schriftform wahrte, war sie wegen der vereinbarten Festmietzeit ebenso unwirksam wie die späteren Kündigungen. Andernfalls wäre sie zwar als ordentliche Kündigung zulässig gewesen, hätte das dann als auf unbestimmte Zeit geschlossen geltende Mietverhältnis aber ebenfalls nicht beendet, weil die Beklagte den Gebrauch der Mietsache nach dem 31. März 2002 (durch ihren Untermieter) fortsetzte und nicht ersichtlich ist, dass eine der Parteien innerhalb der Frist des § 545 BGB ihren entgegenstehenden Willen erklärt hätte. Das nach dieser Vorschrift (wiederum auf unbestimmte Zeit) verlängerte Mietverhältnis hätte somit im Zeitpunkt der erneuten Kündigung vom 14. November 2002 noch bestanden und wäre erst durch diese Kündigung zum 30. Juni 2003 beendet worden.

22 3. Mit Erfolg wendet sich die Revision jedoch gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, die Kündigung der Beklagten vom 14. November 2002 habe das Mietverhältnis zum 30. Juni 2003 beendet, weil der Vertrag wegen eines Mangels der Schriftform nach § 550 Satz 1 BGB (§ 566 Satz 2 BGB a. F.) als auf unbestimmte Zeit geschlossen gelte und deshalb mit der Frist des § 580 a Abs. 2 BGB ordentlich habe gekündigt werden können.

23 a) Den Mangel der gesetzlichen Schriftform des § 126 BGB sieht das Berufungsgericht darin, dass dem Vertrag zwar die fest vereinbarte Laufzeit von 15 Jahren zu entnehmen sei, nicht aber deren Beginn und folglich auch nicht deren Ende. Der mit der Schriftform in erster Linie bezweckte Schutz eines späteren Grundstückserwerbers erfordere es aber auch, dass dieser aus der Mietvertragsurkunde, einer darin in Bezug genommenen weiteren Urkunde oder einem formgültigen Nachtrag auch den Ablauf des Mietverhältnisses ersehen könne. Auf außerhalb der Urkunde liegende tatsächliche Umstände könne insoweit nicht zurückgegriffen werden, da es nicht um die Auslegung des Vertrages gehe. Dies gelte selbst dann, wenn der Zeitpunkt der Übergabe des Mietobjekts – anders als im vorliegenden Fall – unstrittig sei.

24 b) Dem vermag der Senat nicht zu folgen. Er hat – nach Erlass der angefochtenen Entscheidung – eine ähnliche Laufzeitklausel („Das Mietverhältnis beginnt mit der Übergabe der Mieträume. Es endet nach Ablauf von 15 Jahren am darauf folgenden 30. Juni.“) als schriftformwährend angesehen und dabei insbesondere auch das praktische Bedürfnis berücksichtigt, den Mietbeginn bei einer Vermietung vom Reißbrett von einem künftigen Ereignis wie der Fertigstellung oder der Übergabe der Mietsache abhängig zu machen, mithin einem Ereignis, dessen Eintritt die Mietvertragsparteien als gewiss ansehen, ohne den genauen Zeitpunkt des Eintritts vorhersagen zu können (Senatsurteil vom 2. November 2005 – XII ZR 212/03 – NJW 2006, 139 ff. [= GuT 2006, 11]; vgl. auch Senatsurteil vom 7. März

2007 – XII ZR 40/05 – zur Veröffentlichung bestimmt [= GuT 2007, 126]). Daran hält der Senat auch unter Berücksichtigung der Bedenken der Revisionserwiderung fest.

25 c) Die Parteien haben nämlich das, was sie zur zeitlichen Befristung vereinbart haben, vollständig und richtig in der Vertragsurkunde niedergelegt. Zusätzlich haben sie sinnvollerweise vereinbart, die für den Mietbeginn maßgebliche spätere Übergabe in einem Übergabeprotokoll zu dokumentieren. Dass dies in der Folgezeit unterblieb, ist unschädlich, weil das Übergabeprotokoll entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung keine Anlage zum Mietvertrag darstellen sollte, in die weitere im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages bereits getroffene Vereinbarungen „ausgelagert“ werden (vgl. Senatsurteil BGHZ 142, 158, 161 [= WuM 1999, 516]).

26 Ob eine Urkunde die Schriftform wahrte oder nicht, ist grundsätzlich aus der Sicht des Zeitpunktes ihrer Unterzeichnung zu beurteilen. Spätere tatsächliche Geschehnisse können die Wahrung der Form nicht mehr in Frage stellen; dies gilt sogar für die Vernichtung der Urkunde. Allenfalls nachträgliche, nicht formwährend getroffene Änderungsvereinbarungen können dazu führen, dass die Schriftform von nun an nicht mehr gewahrt ist. Die nach dem Willen der Parteien zu protokollierende spätere Übergabe des Mietobjekts stellt aber keine den Ursprungsvertrag abändernde Vereinbarung dar, etwa dergestalt, dass die Mietzeit nunmehr abweichend von der ursprünglichen Bestimmung kalendarisch festgelegt werden sollte. Mit der Übergabe verwirklichte sich vielmehr nur dasjenige tatsächliche Ereignis, das nach dem Ursprungsvertrag den Mietbeginn zum ersten Tag des Folgemonats auslösen sollte.

27 d) Auch der Schutzgedanke des § 550 BGB erfordert keine abweichende Beurteilung. Der Senat hat bereits mehrfach darauf hingewiesen, dass es zahlreiche Fallgestaltungen gibt, in denen § 550 BGB bzw. § 566 BGB a. F. den Zweck, einem späteren Grundstückserwerber Klarheit über die Bedingungen eines langfristigen Mietvertrages zu verschaffen, in den er kraft Gesetzes eintritt, nicht umfassend gewährleisten kann (vgl. Senatsurteile BGHZ 154, 171 f. [= GuT 2003, 132]; 136, 357, 370 f. [= WuM 1997, 667]). Dies gilt auch hinsichtlich der für einen Grundstückserwerber wichtigen Kenntnis, zu welchem Zeitpunkt ein langfristiges Mietverhältnis endet. Wenn die Mietvertragsurkunde etwa eine Verlängerungsoption zugunsten des Mieters vorsieht, kann der Grundstückserwerber der Urkunde nicht entnehmen, ob der Mieter diese Option vor dem Eigentumsübergang ausgeübt hat oder nicht, so dass Ungewissheit darüber bestehen kann, ob das Mietverhältnis bald enden oder gegebenenfalls noch jahrelang fortbestehen wird. Er ist aber durch die aus der Urkunde ersichtliche Einräumung einer solchen Option hinreichend gewarnt, so dass es ihm zuzumuten ist, sich gegebenenfalls bei dem Verkäufer oder bei dem Mieter zu erkundigen.

28 Nichts anderes gilt für den vorliegenden Fall. Aus der Mietvertragsurkunde ist für ihn ersichtlich, dass der Mietbeginn und damit auch das Mietende vom Zeitpunkt des Eintritts eines Ereignisses abhängig sind, der bei Abschluss des Vertrages noch ungewiss war. Er weiß daher, dass das Mietverhältnis nicht bereits 15 Jahre nach Abschluss des Vertrages enden wird, sondern erst zu einem späteren Zeitpunkt, über den er sich erst noch auf andere Weise Gewissheit verschaffen muss und regelmäßig auch kann.

29 II. Entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung erweist sich die angefochtene Entscheidung zur Widerklage auch nicht aus anderen Gründen als richtig.

30 Es kann dahinstehen, ob das Mietobjekt bereits durch den Wortlaut des § 1 des Ursprungsvertrages hinreichend konkretisiert ist, etwa weil an Ort und Stelle festzustellen wäre, dass es im „Erdgeschoss, P.-Straße“ nur eine einzige Mieteinheit gibt, deren Räume eine Nettogrundrissfläche nach DIN 277 von 119 m² aufweisen.

31 Zwar weist die Revisionserwiderung zutreffend darauf hin, die Beklagte habe unbestritten vorgetragen, die im Mietvertrag

erwähnte Anlage 3 – Grundriss mit darin eingezeichneten Mietflächen – (vermutlich Blatt 28 der ebenfalls beigezogenen Akte 11 O 1593/98 LG Leipzig) habe zu keinem Zeitpunkt existiert. Auch wenn deshalb der Ursprungsmietvertrag mangels hinreichender Konkretisierung des Mietobjekts nicht der Schriftform entsprechen haben sollte, wäre dieser Mangel nämlich inzwischen geheilt.

³² Insoweit kann wiederum dahinstehen, ob diese Heilung schon dadurch eingetreten ist, dass die genaue Lage der Mieträume jedenfalls im Zeitpunkt der Errichtung der jeweils formwährend vereinbarten Nachträge anhand der tatsächlichen Nutzungsverhältnisse im Gebäude hätte festgestellt werden können. Denn spätestens die von beiden damaligen Vertragsparteien unterzeichnete Nachtragsvereinbarung vom 2. September 1999, die auf den Ursprungsvertrag nebst Nachtrag aus dem Jahre 1993 Bezug nimmt, enthält eine ausreichende Konkretisierung des Mietobjekts, indem es dieses als „Mieteinheit Nr. 15 im Gewerbeobjekt P.-Straße/V.-Straße in L. (P. E.)“ kennzeichnet. Spätestens seitdem ist die Schriftform des Vertrages gewahrt, weil sich aus der Gesamtheit der durch Bezugnahme zu einer gedanklichen Einheit verbundenen Vertragsurkunden nunmehr hinreichend bestimmbar ergibt, welche Räume vermietet sind. Denn es entspricht der Lebenserfahrung, dass sich bei einem Bauprojekt der vorliegenden Größenordnung (Einkaufszentrum nebst weiteren Gewerbeflächen), das von einer Bauplanungsfirma errichtet wurde, die durch laufende Nummern gekennzeichneten Mieteinheiten jeweils unschwer identifizieren lassen. Dafür spricht hier zusätzlich nicht nur, dass die Beklagten selbst sich in der vorgerichtlichen Korrespondenz dieser Kennzeichnung bedienen, sondern auch, dass sie in den Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 1996 bis 2000 von zwei mit der Verwaltung des Gesamtobjekts nacheinander beauftragten Unternehmen jeweils zur Identifizierung des Mietobjekts verwendet wurde (Blatt 21, 23, 25 der Akte 11 O 9568/00 LG Leipzig und Blatt 22, 28 der Akte 11 O 5557/02 LG Leipzig).

³³ III. Nach alledem erweist sich die Kündigung vom 14. November 2002 zum 30. Juni 2003 als unwirksam, so dass das Landgericht die Feststellungswiderklage zu Recht abgewiesen hat. Das Urteil des Berufungsgerichts war deshalb auf die Revision der Kläger im Umfang seiner Anfechtung aufzuheben und die Berufung der Beklagten gegen die Abweisung der Widerklage zurückzuweisen.

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

§§ 535, 542, 133, 157 BGB
Gewerberaumiete; Vermietung „vom Reißbrett“;
Bestimmung des Vertragsendes;
auslegungsbedürftige Beendigungsklausel mit Auslauffrist

Zur Auslegung der Klausel „Das Mietverhältnis endet am 31. Dezember des 15. Mietjahres nach der Übergabe“ bei einer Vermietung „vom Reißbrett“.

(OLG Düsseldorf, Beschluss vom 25.1. 2007 – I-24 U 143/06)

Aus den Gründen: I. Das Rechtsmittel, mit welchem die Klägerin (Vermieterin) in Weiterverfolgung des abgewiesenen Teils ihrer Klage festgestellt haben will, dass das zwischen den Parteien auf der Grundlage des gewerblichen Mietvertrags (MV) vom 12./15. Juni 1989 am 1. Juli 1991 begonnene Vertragsverhältnis über den 31. Dezember 2006 hinaus bis zum Ablauf des 31. Dezember 2010 fortbesteht, hat keine Erfolgsaussicht, § 522 Abs. 2 Nr. 1 ZPO. Die vorgebrachten Berufungsgründe rechtfertigen keine günstigere Entscheidung. 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).

1. Zutreffend und insofern auch ohne Angriffe der Berufung geht das Landgericht davon aus, dass die Beantwortung der umstrittenen Frage nach der Beendigung des Mietvertrags (und dem davon abhängigen Eingreifen der Optionsklausel, § 4 Abs. 1 MV) entscheidend davon abhängt, wie § 3 Abs. 4 MV (Beendigungsklausel) auszulegen ist, die lautet: „Das Mietverhältnis endet am 31. Dezember des 15. Mietjahres nach der Übergabe.“

a) Der Senat folgt dem Landgericht [Duisburg] in der Beurteilung, dass die Beendigungsklausel wegen Mehrdeutigkeit gemäß §§ 133, 157 BGB auslegungsbedürftig ist. Denn ihr Wortlaut kann (mit Blick auf den Beginn der Mietzeit am 1. Juli 1991, vgl. §§ 2 Abs. 4 Satz 1, 8 Abs. 1 Satz 1 MV) einerseits bedeuten, dass das Mietverhältnis bereits während des (vom 1. Juli 2005 bis 30. Juni 2006 laufenden) 15. Mietjahres mit Ablauf des 31. Dezember 2005, also schon nach 14^{1/2} Jahren enden sollte (so im Ergebnis die Auslegung der Klägerin) oder erst mit dem Ende des Jahres nach Vollendung des 15. Mietjahres (Auslauffrist), also erst am 31. Dezember 2006 (so die Auslegung der Beklagten). Der Senat teilt nicht die Ansicht der Klägerin, der Klauselwortlaut ermögliche nur das erstgenannte Verständnis. Zu inhaltlicher Eindeutigkeit hätte nur eine attributive Ergänzung der Klausel geführt, um zu verdeutlichen, ob als Anknüpfungspunkt schon das begonnene oder erst das beendete 15. Mietjahr gemeint ist.

b) Der Senat folgt mit dem Landgericht der Auslegung der Beklagten. Die daran geübte Kritik der Klägerin ist unberechtigt. Für die vom Landgericht bevorzugte Auslegung der Beendigungsklausel sprechen mehrere Indizien.

aa) Bei der Vermietung vom „Reißbrett“ liegt es regelmäßig im Interesse beider Vertragsparteien, eine längere Mindestvertragslaufzeit zu vereinbaren, um kalkulatorisch zu einer verlässlichen Amortisationsgrundlage zu gelangen, wobei mit Blick auf die im Verhältnis zum Gebäude deutlich geringere betriebsnotwendige Nutzungsdauer der betrieblichen Ausstattung (Inventar, Einbauten) eine verlässliche Amortisationsgrundlage für den Mieter ungleich wichtiger ist als für den Vermieter. Dass die Klägerin nach dem Ablauf von rund 15 Jahren eine Anschlussfinanzierung vereinbaren musste, spricht deshalb nicht gegen eine fest vereinbarte Mindestlaufzeit. Der Einwand der Klägerin hingegen, die Beklagte habe mit Blick auf die Verpflichtung der Vermieterin zur schlüsselfertigen Übergabe der Mietsache (§ 7 Abs. 2 Satz 1 MV) keine amortisierbaren Investitionen gehabt, ist evident unrichtig. Die Beklagte hatte (auf ihre Kosten) das Mietobjekt auszustatten (vgl. § 7 Abs. 2 Satz 1 MV in Verbindung mit Nr. 1.1 lit. g der Anlage 1 zum MV). Dieser von kaufmännischen Überlegungen indizierten Interessenlage widerspricht die Vereinbarung einer variablen Mindestvertragslaufzeit zwischen vierzehn und fünfzehn Jahren, zu der die Auslegung der Beendigungsklausel nach der Lesart der Klägerin (je nach dem Zeitpunkt der Überlassung der Mietsache) aber führen würde.

bb) Für das vom Landgericht gewonnene Auslegungsergebnis spricht auch die vom Senat in mehr als 15-jähriger richterlicher Praxis auf dem Gebiet des gewerblichen Mietrechts gemachte Erfahrung, dass bei langfristigen Mietverträgen bevorzugt Zeitintervalle gewählt werden, die durch fünf teilbar sind, also Verträge mit Laufzeiten von 5, 10, 15 oder 20 Jahren die Regel sind. Dass es sich auch im Streitfall so verhält, bestätigt die Optionsklausel (§ 4 Abs. 1 Satz 1 MV), die es der Mieterin erlaubt, einseitig die Vertragszeit in drei Schritten um jeweils fünf, insgesamt also um 15 Jahre zu verlängern.

cc) Ferner steht die (insgesamt) 15-jährige Optionszeit mit einer Mindestmietzeit von ebenfalls 15 Jahren mit Blick auf § 544 Satz 1 BGB durchaus in plausibler Korrespondenz. Diese Regelung schöpft nämlich mit 30 Jahren Gesamtlaufzeit zugunsten des Mieters die vom Gesetz vorgesehene höchst zulässige Vertragszeit von bestimmter Dauer aus. Nach dem von der Klägerin vertretenen Klauselverständnis könnte die Mieterin diese Höchstzeit nicht zuverlässig in Anspruch nehmen.

dd) Die Beendigungsklausel mit Auslaufzeit ergibt schließlich auch einen eigenständigen Sinn. Er besteht erkennbar darin, unabhängig vom Mietzeitbeginn einerseits die Mindestmietzeit zu wahren, andererseits den Vertragsablauf mit dem Ende des (maßgeblichen) Kalenderjahrs in Übereinstimmung zu bringen, in welchem die 15-jährige Mietzeit vollendet wird und diese Übereinstimmung für die künftigen Optionszeiten von jeweils fünf Jahren (§ 4 Abs. 1 Satz 1 MV) beziehungsweise (bei bloßem Widerspruch gegen die Option) mit der dann eintretenden Verlängerungsautomatik um jeweils ein Jahr (§ 4 Abs. 2 MV) aufrechtzuerhalten. Es macht aus kaufmännisch-planerischer Sicht durchaus Sinn für beide Vertragsseiten, sich mit den vielfältigen Aufgaben, die mit der Vertragsbeendigung regelmäßig verbunden sind, nur zum Ablauf eines Kalenderjahres befassen zu müssen.

II. Es wird darauf hingewiesen, dass die Zurücknahme der Berufung vor Erlass einer Entscheidung nach § 522 Abs. 2 ZPO kostenrechtlich privilegiert ist.

Mitgeteilt von VRiOLG Ziemßen, Düsseldorf

§§ 126, 550, 573 BGB
Schriftform des Verzichts auf die Eigenbedarfskündigung
in für mehr als ein Jahr vereinbartem Mietvertrag

Ein Verzicht des Vermieters auf das Recht, das Wohnraummietverhältnis wegen Eigenbedarfs zu kündigen, bedarf wie der gesamte Mietvertrag gemäß § 550 Satz 1 BGB der Schriftform, wenn der Verzicht für mehr als ein Jahr gelten soll.

(BGH, Urteil vom 4. 4. 2007 – VIII ZR 223/06)

Hinw. d. Red.: Veröffentlichung in WuM 2007, 272. – Zur gewerblichen Miete vgl. § 578 Abs. 1 BGB. S. a. nachfolgend OLG Naumburg.

§§ 535, 580a BGB; Art. 232 § 2 EGBGB;
§§ 120, 121, 122, 131 ZGB
Gewerberaumiete; Beitrittsgebiet;
Ausschluss der ordentlichen Kündigung des Vermieters;
Wegfall des ZGB; Kündigungsrecht des BGB

In einem vor dem 3. Oktober 1990 abgeschlossenen Mietvertrag über Gewerberäume treten die Regelungen des BGB auch bei einer vertraglichen Vereinbarung an deren Stelle, wenn die vertragliche Regelung gegen wesentliche Grundgedanken des gesetzlichen Mietrechts verstößt. Dies ist dann anzunehmen, wenn der Vertrag die ordentliche Kündigung eines unbefristeten Mietvertrages für den Vermieter gänzlich ausschließt.

(OLG Naumburg, Beschluss vom 7. 5. 2007 – 9 U 52/07)

Zum Sachverhalt: Die Beklagte schloss mit der Rechtsvorgängerin der Klägerin (VEB Gebäudewirtschaft H.) am 23. 4. 1990 einen Mietvertrag über Räume zum Betrieb einer Videothek.

Unter II. und IX. des Mietvertrages heißt es u. a.:

„Das Mietverhältnis beginnt am 15. 4. 1990 und gilt auf unbestimmte Zeit.

Das Mietverhältnis endet durch:

- a) Vereinbarung der Vertragspartner
- b) Kündigung durch den Mieter
- c) gerichtliche Aufhebung“

Die Klägerin hat das Objekt mit Kaufvertrag vom 28. 6. 2005 erworben und wurde am 6. 2. 2006 ins Grundbuch eingetragen. Die Klägerin hat das Mietverhältnis mit Schreiben vom 21. 9. 2005, 24. 11. 2005 und letztmalig mit Schreiben vom 20. 12. 2005 zum 30. 6. 2006 gekündigt. Die Beklagte ist der Kündigung entgegengetreten. Sie ist der Ansicht, dass eine or-

dentliche Kündigung im Hinblick auf IX. des Mietvertrages unzulässig sei. Im Wege der Widerklage macht die Beklagte Rechtsanwaltskosten geltend.

Das Landgericht Halle hat der Räumungsklage der Klägerin stattgegeben und die Widerklage teilweise abgewiesen. Die Beendigungsmöglichkeit aus IX. lit. c des Mietvertrages sei im Hinblick auf Art. 232 § 2 EGBGB durch die gesetzlichen Kündigungsregelungen des BGB ersetzt worden. Die am 20. 12. 2005 ausgesprochene Kündigung sei wirksam, weil ihr eine entsprechende Bevollmächtigung der zu diesem Zeitpunkt noch im Grundbuch eingetragenen Verkäuferin beigelegt gewesen sei.

Gegen dieses Urteil wendet sich die Beklagte mit der Berufung, mit der sie ihren erstinstanzlichen Klageabweisungsantrag hinsichtlich des Räumungsantrages sowie ihren Widerklageantrag in vollem Umfang weiterverfolgt.

Der Senat hat der Klägerin im Rahmen des Antrages auf einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung einen schriftlichen rechtlichen Hinweis erteilt, zu dem die Beklagte mit Schriftsatz vom 24. 4. 2007 Stellung genommen hat.

Aus den Gründen: II. Die zulässige Berufung ist durch Beschluss gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen, weil das Rechtsmittel insbesondere keine Aussicht auf Erfolg hat. Der Senat nimmt in vollem Umfang Bezug auf den Inhalt des Beschlusses vom 16. 4. 2007. Der Inhalt des Schriftsatzes vom 24. 4. 2007 rechtfertigt keine abweichende Bewertung.

Die Frage, unter welchen Voraussetzungen mietvertragliche Regelungen aus Verträgen, die vor dem 3. 10. 1990 abgeschlossen wurden, im Hinblick auf Art. 232 § 2 EGBGB in der Zeit danach fortwirken, bedarf für den vorliegenden Fall keiner abschließenden Beurteilung. Im Grundsatz gelten ab dem 3. 10. 1990 die Kündigungsregelungen des BGB (vorliegend insbesondere § 580a Abs. 2 BGB). Das ZGB-DDR (§§ 120 – 122 ZGB i.V.m. § 131 ZGB) sah eine *ordentliche* Kündigungsmöglichkeit ausschließlich für den Mieter, nicht aber für den Vermieter vor. Gegen den Willen des Mieters konnte das Mietverhältnis auf Antrag des Vermieters nur durch das Gericht aufgehoben werden und auch nur in den im Gesetz geregelten Fällen (§ 120 Abs. 1 S. 2 ZGB). Die Fälle, in denen das Gericht das Mietverhältnis aufheben konnte, waren in § 121 Abs. 1 ZGB darauf beschränkt, dass:

1. der Mieter seine Pflichten aus dem Mietvertrag wiederholt gröblich verletzt;
2. der Mieter oder andere zu seinem Haushalt gehörende Personen die Rechte der anderen Mieter gröblich verletzen.

Im Ergebnis folgt aus § 121 Abs. 1 ZGB, der inhaltlich § 543 Abs. 1 S. 2, Abs. 2 BGB entspricht, dass der Vermieter das Mietverhältnis nur außerordentlich bei Vorliegen eines wichtigen Grundes (unter Beteiligung des Gerichts) beenden konnte. Eine fristgebundene, ordentliche Kündigungsmöglichkeit, wie sie § 120 Abs. 2 S. 1 ZGB für den Mieter vorsah, bestand für den Vermieter nicht (was die Berufung selbst ausdrücklich – Schriftsatz vom 24. 4. 2007 – annimmt).

Das BGB geht bei Mietverträgen für *unbestimmte Zeit* im Grundsatz davon aus, dass sowohl der Mieter als auch der *Vermieter* das Mietverhältnis (auch) durch fristgebundene, ordentliche Kündigung beenden können. Die Regelungen sowohl hinsichtlich der ordentlichen wie der außerordentlichen Kündigung unterliegen grundsätzlich dem Vereinbarungsrecht der Parteien. Das ordentliche – wie auch das außerordentliche – Kündigungsrecht kann dabei aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden (Emmerich/Sonnenschein Miete, 8. Aufl., § 543, Rn. 12 m.w.N. «für das außerordentliche Kündigungsrecht»; BGH NJW 2001, 3480, 3482 [= WuM 2001, 440]; OLG Celle MDR 1990, 154 «für die ordentliche Kündigung im Formularvertrag»). Die Möglichkeit, einen auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Vertrag *auch* durch eine ordentliche Kündigung beenden zu können, gehört zu den wesentlichen Grundgedanken des gesetzlichen Mietrechts, die auch der Disposition der Parteien entzogen sind. Zu berücksichtigen ist dabei, dass jedenfalls dann,

wenn der Vermieter (wie vorliegend) auch Eigentümer ist, ihm bei Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts jede Möglichkeit genommen würde, über sein Eigentum anderweitig verfügen zu können. Selbst bei einem Vertrag über 30 Jahre besteht nach Ablauf dieser Frist ein gesetzliches Kündigungsrecht, das nicht abdingbar ist (Palandt/Weidenkaff BGB, 66. Aufl., § 544, Rn. 2 m.w.N.). Im vorliegenden Fall könnte die Klägerin – die Rechtsansicht der Beklagten unterstellt – das Mietverhältnis nicht einmal nach Ablauf dieser Zeitspanne (im Zeitpunkt dieser Entscheidung läuft der Mietvertrag immerhin schon mehr als 17 Jahre) kündigen.

Kann das ordentliche Kündigungsrecht nicht in vollem Umfang ausgeschlossen werden, müssen über Art. 232 § 2 EGBGB die Regelungen des BGB jedenfalls dann an die Stelle der vor dem 3.10.1990 getroffenen vertraglichen Vereinbarungen treten, wenn diese gegen wesentliche Grundgedanken des gesetzlichen Mietrechts verstoßen. Aus der von der Berufung zitierten Entscheidung des Kammergerichts (vom 22. 1. 1998 – 8 REMiet 6765/97 – MDR 1998, 395, 396 [= WuM 1998, 149]) folgt nichts Abweichendes. Im Gegenteil: Im zu entscheidenden Fall ging es um die Vereinbarung einer Kündigungsfrist und den Zeitpunkt, zu dem die Kündigung wirksam wurde. Insofern hat das Kammergericht festgestellt, dass die vertraglichen Regelungen sich im Rahmen der Dispositionsfreiheit der Parteien bewegten und nicht gegen im BGB normiertes zwingendes Recht verstießen (so ausdrücklich a. a. O., re. Sp. a.E.). Der Entscheidung des Kammergerichts kann damit – entgegen der Ansicht der Berufung – gerade nicht entnommen werden, dass vor dem 3.10.1990 getroffene vertragliche Vereinbarungen *ausnahmslos* immer fortgelten, selbst wenn sie gegen wesentliche Grundgedanken des gesetzlichen Mietrechts verstoßen.

Hinsichtlich der Widerklage nimmt der Senat in vollem Umfang Bezug auf die angefochtene Entscheidung.

Die übrigen Voraussetzungen von § 522 Abs. 2 ZPO liegen vor. Insbesondere kann weder ein Fall von § 522 Abs. 2 Nr. 2 noch von Nr. 3 ZPO angenommen werden. Die vom Senat vertretene Ansicht widerspricht entgegen der Ansicht der Berufung nicht der Entscheidung des Kammergerichts.

Mitgeteilt vom Veröffentlichungsverein des OLG Naumburg

§§ 566, 566a BGB

Beendigung des Mietvertrags und Auszug vor einer Grundstücksveräußerung; Mietkaution; Betriebskostenabrechnung

a) Ein Grundstückserwerb nach der Beendigung eines Mietverhältnisses und dem Auszug des Mieters führt nicht zum Eintritt des neuen Eigentümers in Rechte und Pflichten des bisherigen Vermieters aus dem beendeten Mietverhältnis und aus einer Sicherungsabrede zur Mietkaution.

b) Die Abrechnung der Nebenkosten aus der im Zeitpunkt des Auszugs des Mieters laufenden Abrechnungsperiode obliegt dem bisherigen Vermieter (im Anschluss an BGH, Urteil vom 3. Dezember 2003 – VIII ZR 168/03, NJW 2004, 851 [= WuM 2004, 94 = GuT 2004, 102 KL]).

(BGH, Urteil vom 4. 4. 2007 – VIII ZR 219/06)

Hinw. d. Red.: Veröffentlichung in WuM 2007, 267. – Zur gewerblichen Miete vgl. § 578 Abs. 1 BGB.



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

§ 593 BGB

Landpacht; Abtretung von Zahlungsansprüchen an den Verpächter bei Vertragsende; GAP-Reform; Anpassung von Altverträgen; Agrarpolitik; Ackerlandprämien; EU-Direktzahlungen

Die mit dem Systemwechsel der Agrarförderung (GAP-Reform) für den Verpächter von Ackerland verbundenen Nachteile rechtfertigen es – für sich genommen – nicht, Altverträge nach § 593 Abs. 1 Satz 1 BGB in der Weise anzupassen, dass der Pächter verpflichtet wird, zugewiesene Zahlungsansprüche bei Beendigung des Pachtvertrages an den Verpächter abzutreten.

(BGH, Beschluss vom 27. 4. 2007 – BLw 25/06)

1 Zum Sachverhalt: Mit Vertrag vom 1. April 1998 verpachtete der Beteiligte zu 1 dem Beteiligten zu 2 Ackerland. Das Pachtverhältnis wurde einvernehmlich zum 31. März 2007 beendet.

2 Der Beteiligte zu 1 hat vor dem Landwirtschaftsgericht [AG Passau] gegen den Beteiligten zu 2 Klage auf Zahlung von rückständigen Pachtzinsen sowie auf Abgabe einer Verpflichtungserklärung des Inhalts erhoben, die diesem nach Art. 43 der Verordnung (EG) 1782/2003 infolge der Reform der Gemeinsamen Agrarpolitik der Europäischen Union (GAP-Reform) zugewiesenen Zahlungsansprüche bei Beendigung des Pachtvertrages an ihn, den Beteiligten zu 1, abzutreten.

3 Das Landwirtschaftsgericht hat dem Zahlungsantrag durch Teilurteil stattgegeben und die Klage im Übrigen durch Schlussurteil abgewiesen. Das Oberlandesgericht [München] – Landwirtschaftssenat – hat die gegen die Teilabweisung gerichtete Berufung des Beteiligten zu 1, mit der er den Antrag auf Abtretung der Zahlungsansprüche auch im Wege der Vertragsanpassung nach den Regeln der Änderung der Geschäftsgrundlage geltend gemacht hat, als sofortige Beschwerde behandelt und diese zurückgewiesen. Mit der – zugelassenen – Rechtsbeschwerde verfolgt der Beteiligte zu 1 seinen Antrag auf Verpflichtung des Beteiligten zu 2 zur Abtretung von Zahlungsansprüchen (Ackerlandprämien), bzw. auf entsprechende Vertragsanpassung, weiter.

4 Aus den Gründen: II. Das Beschwerdegericht meint, der Antrag des Klägers, gerichtet auf eine inhaltliche Änderung des Landpachtvertrages, habe nicht im Prozessverfahren, sondern nach § 1 Nr. 1, § 9 LwVG im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit geltend gemacht werden müssen. Nach dem Grundsatz der Meistbegünstigung habe der Beteiligte zu 1 indes gegen das formell unrichtige, nämlich im Prozessverfahren erlassene Schlussurteil Berufung einlegen können. Zu entscheiden sei darüber aber in dem Verfahren, das bei richtiger Sachbehandlung einzuschlagen gewesen wäre, also durch Beschluss.

5 Die danach anzunehmende sofortige Beschwerde sei unbegründet. Ein Anspruch aus § 596 Abs. 1 BGB gegen den Beteiligten zu 2 auf Herausgabe der diesem zugewiesenen Zahlungsansprüche bestehe nicht. Die nach der GAP-Reform neu geregelten „EU-Direktzahlungen“ stellten keine Rechte dar, die zum Zustand der Pachtsache in einer bis zur Rückgabe fortgesetzten ordnungsmäßigen Bewirtschaftung gehörten. Der Beteiligte zu 1 könne auch nicht nach § 593 Abs. 1, 4 BGB verlangen, dass der Pachtvertrag um eine Verpflichtung zur Abtretung der Zahlungsansprüche ergänzt werde. Dass eine wesentliche Änderung der dem Vertragsschluss zugrunde liegenden Verhältnisse eingetreten sei, sei seinem Vortrag nicht zu entnehmen.

6 III. 1. Die auf dem Meistbegünstigungsprinzip beruhende Verfahrensweise des Beschwerdegerichts ist nicht zu beanstanden. Sie entspricht der Senatsrechtsprechung (BGHZ 115, 162, 165) und trifft auch in der Sache zu, da über den auf § 593 BGB gestützten Anspruch nach § 1 Nr. 1 LwVG im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit zu entscheiden ist.

7 2. Die nach § 24 Abs. 1 LwVG zulässige Rechtsbeschwerde hat in der Sache keinen Erfolg.

8 a) Soweit das Beschwerdegericht einen Anspruch des Beteiligten zu 1 unmittelbar auf Abtretung von Zahlungsansprüchen nach § 596 Abs. 1 BGB verneint hat, entspricht dies der – allerdings erst nach dessen Entscheidung ergangenen – Senatsrechtsprechung (Urt. v. 24. November 2006, LwZR 1/06, RdL 2007, 94 [= GuT 2007, 146 L]; ebenso Senatsurt. vom selben Tage, LwZR 3/06, AuR 2007, 48). Auf die Begründung dort wird verwiesen. Die Rechtsbeschwerde gibt keine Veranlassung, davon abzurücken.

9 b) Die Voraussetzungen für eine Vertragsanpassung nach § 593 Abs. 1 Satz 1 BGB liegen ebenfalls nicht vor.

10 aa) Eine Änderung des Vertrages kann nach dieser Vorschrift verlangt werden, wenn sich die Verhältnisse, die für die Festlegung der Vertragsleistungen maßgebend waren, nach Abschluss des Pachtvertrags nachhaltig so geändert haben, dass die gegenseitigen Verpflichtungen in ein grobes Missverhältnis zueinander geraten sind. Ob eine wesentliche und nachhaltige Veränderung der Verhältnisse stattgefunden hat, lässt sich nur unter Berücksichtigung sämtlicher Umstände tatsächlicher und rechtlicher Art beantworten, die das wirtschaftliche Interesse an der Nutzung von Pachtland unter Einbeziehung der örtlichen Besonderheiten bestimmen (st. Senatsrechtsprechung, BGHZ 134, 158, 161 f. m.w.N.).

11 bb) Dem Beschwerdegericht ist zuzustimmen, dass solche Umstände dem Vortrag des Beteiligten zu 1 nicht zu entnehmen sind. Dabei ist es zu Recht davon ausgegangen, dass unbeschadet des Grundsatzes der Amtsermittlung nur diejenigen Umstände zu berücksichtigen sind, die nach der Tatsachendarstellung der Partei, die die Anpassung des Vertrages anstrebt, eine solche Anpassung rechtfertigen können. Der Grundsatz der Amtsermittlung befreit die Beteiligten nämlich nicht von der Pflicht, durch eingehende Tatsachendarstellung an der Aufklärung des Sachverhalts mitzuwirken. Von dem Gericht kann nicht erwartet werden, dass es unabhängig vom Vortrag der Beteiligten allen nur denkbaren Möglichkeiten von Amts wegen nachgeht (BGHZ 16, 378, 383; Senat, Beschl. v. 29. April 2005, BLw 21/04, NJW-RR 2005, 1445, 1446).

12 (1) Im Wesentlichen hat sich der Beteiligte zu 1 darauf berufen, dass er bei einem Verkauf der verpachteten Grundstücke nach dem Ende der Pachtzeit einen Mehrerlös von 6500 € erzielen könne, wenn er dem Käufer auch entsprechende Zahlungsansprüche übertragen könne. Daraus kann – wie das Beschwerdegericht zutreffend dargelegt hat – für eine Vertragsanpassung nichts hergeleitet werden. Es ist schon nicht ersichtlich, wieso die Höhe eines Verkaufserlöses Bedeutung für die Festsetzung der Vertragsleistungen des Pachtvertrages gehabt haben sollte. Jedenfalls verweist die Rechtsbeschwerde nicht auf Vortrag in den Tatsacheninstanzen, der einen solchen Zusammenhang aufzeigt. Vorstellbar ist allenfalls, dass das Pachtland durch die veränderten Subventionsverhältnisse einen Wertverlust erlitten hat. Dazu findet sich nach den von der Rechtsbeschwerde nicht angegriffenen Feststellungen des Beschwerdegerichts indes kein Vortrag des Beteiligten zu 1. Aber auch wenn man von einem Wertverlust ausginge, hätte das nicht automatisch nachhaltige Veränderungen der Verhältnisse des Pachtvertrages zur Folge, und vor allem nicht, dass dadurch die gegenseitigen Verpflichtungen in ein grobes Missverhältnis zueinander geraten wären. Das hängt, worauf das Beschwerdegericht zu Recht hingewiesen hat, von der marktwirtschaftlichen Entwicklung ab. Auch dazu fehlt Vortrag des Beteiligten zu 1.

13 (2) Der pauschale Hinweis der Rechtsbeschwerde auf die „gravierende Änderung der Prämienregelung“, durch die der Verpächter „massiv beeinträchtigt“ werde, vermag eine Vertragsanpassung ebenso wenig zu begründen. Der EG-Verordnungsgeber hat sich für eine grundsätzliche Neuregelung der Agrarsubventionen durch eine produktionsunabhängige, von der Bewirtschaftung konkreter Flächen entkoppelte Förderung entschieden, die eine Beihilfe zur Verbesserung der Einkom-

mensverhältnisse des Betriebsinhabers darstellt (dazu Senat, Urt. v. 24. November 2006, LwZR 1/06, RdL 2007, 94, 96 [= GuT a. a. O.]). Für die Grundstückseigentümer und Verpächter mag damit der Nachteil verbunden sein, dass sie bei Veräußerungen des Ackerlands nicht die Preise erzielen, die sie erzielen könnten, wenn sie zugleich über die Subventionen verfügen könnten, sei es, dass sie selbst Adressaten der Zahlungsansprüche wären, sei es, dass diese ihnen bei Pachtende zufließen. Diese mit dem Systemwechsel der Agrarförderung verbundenen Nachteile sind jedoch hinzunehmen. Sie rechtfertigen es nicht, durch die Anwendung von § 593 Abs. 1 Satz 1 BGB auf alle Altverträge die GAP-Reform und die darauf beruhende Neuregelung der Agrarsubventionen, die zudem selbst besondere Verpächterschutzvorschriften für Härtefälle bereit hält, aus den Angeln zu heben (vgl. – zum Kleingartenrecht – BGH, Urt. v. 29. Juni 1995, III ZR 99/94, NJW-RR 1996, 142, 143).

14 (3) Darin liegt, entgegen der Auffassung der Rechtsbeschwerde, kein Verstoß gegen Art. 14 GG. Ansprüche auf staatliche oder überstaatliche Fördermittel, deren Übertragung der Beteiligte zu 1 begehrt, sind nicht Eigentum im Sinne von Art. 14 GG (vgl. BVerfGE 97, 67, 83; BVerfG NVwZ 2002, 197). Dass sein Ackerland durch die Neuregelung der Agrarförderung in einer von Art. 14 GG geschützten Weise entwertet wäre, ist weder vorgetragen noch ersichtlich.

15 IV 1. Die erstinstanzliche Kostenentscheidung ist abzuändern. Sie muss so ausfallen, wie sie bei richtiger Sachbehandlung – nach Trennung der Verfahren – hätte ergehen müssen.

16 Danach hat der Beteiligte zu 1 hinsichtlich des nach § 1 Abs. 1 LwVG zu beurteilenden Antrags zwar nach § 44 Abs. 1 LwVG die Gerichtskosten zu tragen. Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten des Beteiligten zu 2 findet aber insoweit – dem Grundsatz entsprechend (vgl. § 45 Abs. 1 LwVG) – nicht statt. Hinsichtlich des nach Zivilprozessrecht zu behandelnden Antrags bleibt es in der Sache bei der nicht angefochtenen Entscheidung des Landwirtschaftsgerichts. Allerdings muss die Kostenverteilung rechnerisch an den für diesen Antrag verbliebenen Streitwert angepasst werden.

17 2. Der Gegenstandswert für den im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit zu behandelnden Antrag beträgt nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 b LwVG 4000 €, und zwar für alle Instanzen.

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

Hinw. d. Red.: Vgl. BGH GuT 2007, 143; GuT 2007, 146 Leits. m.w.N.

§ 823 BGB; §§ 3, 4 BbGFischereiG
Fischereirecht als „sonstiges Recht“;
Beeinträchtigung durch Bootsanlegestelle;
Seglerverein als Pächter des Bootstegs;
Störereignis; Vorverfahren vor der obersten
Fischereibehörde; Binnenfischereiordnung der DDR

a) Das Fischereirecht ist als „sonstiges Recht“ im Sinne des § 823 Abs. 1 BGB geschützt.

b) Zur Beeinträchtigung von Fischereirechten durch den Bau und Betrieb einer Bootsanlegestelle.

(BGH, Urteil vom 31. 5. 2007 – III ZR 258/06)

1 **Zum Sachverhalt:** Die Klägerin, eine Fischereischutzgenossenschaft, verlangt aus abgetretenem Recht einiger ihrer Mitglieder von dem beklagten Seglerverein Schadensersatz wegen Beeinträchtigung der Fischereirechte durch eine vom Beklagten betriebene Bootssteganlage. Die Zedenten sind Inhaber des „P. Fischereirechts“, eines Koppelfischereirechts nach § 9 Abs. 1 des Brandenburger Fischereigesetzes (BbgFischG) vom 13. Mai 1993 (GVBl. I S. 178), das unter anderem den W. See umfasst und sich nach dem Klagevorbringen seit mehreren hundert Jahren in privatem Besitz befindet. Ausschließlich die Zedenten üben im Bereich des W. Sees die (Berufs-)Fischerei tatsächlich

aus. Der Beklagte unterhält am Westufer des Sees eine Steganlage, die eine Wasserfläche von ca. 1208 qm in Anspruch nimmt. Eigentümerin ist die Gemeinde W. Eine Genehmigung hierfür wurde noch nach DDR-Recht erteilt.

2 Die Klägerin hat behauptet, durch die Bootsanlegestelle entgehe den Fischern ein Reusenfangplatz. Da in diesem Bereich lediglich Reusenfischerei betrieben werden könne, verhindere die Steganlage ganzjährig und rechtswidrig die Fischereiausübung. Mit der Klage hat sie, gestützt auf § 823 Abs. 1 BGB, zuletzt für die Jahre 1993 bis 1996 und 2000 bis 2004 Schadensersatz in Höhe von jährlich 300 €, insgesamt 2700 €, gefordert.

3 Das Amtsgericht Brandenburg an der Havel hat die Klage abgewiesen, das Landgericht Potsdam, sachverständig beraten, hat ihr in Höhe von 1500 € für die Jahre 2000 bis 2004 stattgegeben und die Berufung der Klägerin im Übrigen wegen Verjährung zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision erstrebt der Beklagte die vollständige Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

4 **Aus den Gründen:** Die Revision hat Erfolg. Sie führt zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

5 I. Das Berufungsgericht bejaht in dem zuerkannten Umfang einen an die Klägerin abgetretenen Schadensersatzanspruch aus § 823 Abs. 1 BGB und begründet dies im Wesentlichen wie folgt:

6 1. Der Betrieb der Steganlage stelle einen Eingriff in die Fischereirechte dar. Das (selbständige) Fischereirecht sei nach § 4 Abs. 2 BbgFischG ein das Gewässergrundstück belastendes und damit dingliches Recht. Es gewähre in erster Linie die Befugnis, die Fische zu hegen, zu fangen und sich anzueignen (§ 3 Abs. 1 Satz 1 BbgFischG). Dieses Aneignungsrecht sei ein sonstiges Recht im Sinne des § 823 Abs. 1 BGB. Darüber hinaus werde auch das Fischereiausübungsrecht durch § 823 Abs. 1 BGB geschützt.

7 Nach dem Vortrag der Klägerin werde das Recht zur Fischereiausübung durch das Vorhandensein der Steganlage mindestens in der Hinsicht gestört, dass in dem räumlich von der Anlage beanspruchten Bereich das Ausbringen einer Reuse nicht möglich sei. Allerdings stelle dies einen Eingriff in das Fischereiausübungsrecht nur dann dar, wenn insoweit ein Ausschlussrecht des Fischereiberechtigten bestehe. Schon aus dem Vorhandensein zahlreicher konkurrierender Nutzungsrechte – insbesondere dem Recht des Gewässereigentümers und dem Inhalt des Gemeingebrauchs, aber auch der Nutzung von Gewässern im öffentlichen Interesse, etwa durch den Schiffsverkehr – folge, dass das spezielle Nutzungsrecht nicht umfassend gegen jede tatsächliche Beeinträchtigung geschützt sein könne. Insoweit sei das Fischereiausübungsrecht dem Jagdausübungsrecht vergleichbar, bei dem eine Verletzung nur in Fällen spürbarer Beeinträchtigungen in Betracht komme.

8 Auf dieser Grundlage sei ein Eingriff in das Fischereiausübungsrecht der Klägerin gegeben. Der Betrieb der Steganlage liege weder im öffentlichen Interesse noch bewege er sich in den Grenzen des durch § 43 Abs. 1 Satz 1 des Brandenburger Wassergesetzes (BbgWG) vom 13. Juli 1994 (GVBl. I S. 302), nunmehr in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 2004 (GVBl. I 2005 S. 50), beschriebenen Gemeingebrauchs. Er stelle vielmehr eine Sondernutzung dar und liege damit außerhalb dessen, was die Fischereiberechtigten an tatsächlichen Beeinträchtigungen ihrer Fischereiausübung entschädigungslos hinzunehmen hätten. Die Nutzung und der Betrieb der Steganlage griffen auch konkret in das Fischereiausübungsrecht der Klägerin ein. Die Anlage verhindere nämlich das Aufstellen einer Reuse. Dieser Eingriff sei dem Beklagten zurechenbar, auch wenn er nur Nutzer und nicht Eigentümer der Steganlage sei. Deren nachteilige Auswirkungen beständen nämlich nicht allein in ihrer bloßen Existenz, sondern auch und vor allem in dem Betrieb und der Nutzung durch den Beklag-

ten. Die Inanspruchnahme der Wasserfläche durch liegende Boote ebenso wie durch den im Bereich der Steganlage stattfindenden Bootsverkehr wirke unmittelbar auf die Fischereiausübungsmöglichkeiten der Klägerin ein. Der Beklagte sei für den Eingriff in die Rechte der Klägerin insoweit zumindest mitverantwortlich, da in seinem Interesse die Anlage in Betrieb gehalten und diese allein von ihm genutzt werde.

9 2. Der Eingriff sei auch rechtswidrig. Dass die Errichtung der Anlage mit Genehmigung staatlicher Stellen erfolgt sei, rechtfertige den Eingriff in das Fischereirecht nicht. Zwar sei nicht ersichtlich, ob die Genehmigung unter dem Vorbehalt privater Rechte erteilt worden sei. Selbst wenn ein solcher Vorbehalt aber nicht ausdrücklich ausgesprochen worden wäre, würden private Rechte durch die staatliche Genehmigung nicht endgültig und entschädigungslos beschränkt. Würde man nämlich auf der Grundlage eines öffentlich-rechtlichen Bestandsschutzes stets auch den mit der genehmigten Maßnahme einhergehenden Eingriff in private Rechte als ausgeglichen ansehen, liefe die öffentliche Maßnahme auf einen – in diesem Ausmaß und mit diesen Folgen unzulässigen – enteignenden Eingriff hinaus. Es liege auch weder eine konkludente Einwilligung der Klägerin noch eine Verwirkung ihres Schadensersatzanspruchs vor. Ebenso wenig greife § 906 BGB unmittelbar oder entsprechend ein.

10 3. Ein Verschulden des Beklagten sei zu bejahen. Auch ein Mitverschulden müsse sich die Klägerin nicht anrechnen lassen. Durch das Vorhandensein der Steganlage entgehe ihr ein Reusenfangplatz und damit ein bestimmter Ertrag an Fischen. Nach dem in sich schlüssigen und nachvollziehbaren Sachverständigengutachten entstehe hierdurch ein jährlicher Ertragsausfall von 300 €.

11 II. Diese Ausführungen halten den Angriffen der Revision in entscheidenden Punkten nicht stand.

12 1. Im Ausgangspunkt trifft es zu, dass das selbständige Fischereirecht nach § 4 Abs. 2 BbgFischG ein das Gewässergrundstück belastendes dingliches Recht darstellt und damit deliktsrechtlich geschützt ist (vgl. für das Fischereiausübungsrecht Senatsurteil BGHZ 147, 125, 128; für § 18 PrFischG: BGH, Urteil vom 29. Juni 1973 – V ZR 71/71, VersR 1973, 1048 = MDR 1973, 1013; ferner Breuer, Öffentliches und privates Wasserrecht, 3. Aufl., Rn. 1070; MünchKomm/Wagner, BGB, 4. Aufl., § 823 Rn. 149 m.w.N.). Entsprechend hat der Senat auch das ähnliche Jagdausübungsrecht als „sonstiges Recht“ im Sinne des § 823 Abs. 1 BGB behandelt (Urteil vom 30. Oktober 2003 – III ZR 380/02, NJW-RR 2004, 100, 101 f. [= GuT 2004, 19 KL]). Inhalt und Rang des selbständigen Fischereirechts bestimmen sich gemäß § 4 Abs. 2 Satz 2 BbgFischG nach der Zeit seiner Entstehung. Hierzu hat das Berufungsgericht nichts festgestellt, es hat das in Rede stehende „P. Fischereirecht“ vielmehr inhaltlich den Bestimmungen der heute geltenden brandenburgischen Fischerei- und Wassergesetze unterstellt. Das ist als Anwendung nicht revidiblen Landesrechts (s. hierzu OLG Brandenburg OLG-Report 2001, 424) der Nachprüfung des Senats entzogen (§ 545 Abs. 1, § 560 ZPO); die Revision erhebt insoweit auch keine Einwände.

13 2. Das Fischereirecht gibt nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BbgFischG die ausschließliche Befugnis, in einem Gewässer Fische und sonstige näher bezeichnete Wassertiere zu hegen, zu fangen und sich anzueignen. Seine Grenzen ergeben sich in erster Linie aus dem Wasserrecht. Danach muss der Fischereiberechtigte insbesondere den Gemeingebrauch anderer (vgl. dazu etwa VGH Mannheim ZfW 1988, 283, 288; NuR 2006, 376, 378; Czychowski/Reinhardt, WHG, 8. Aufl., § 23 Rn. 36; Karremann/Laiblin, Das Fischereirecht in Baden-Württemberg, 3. Aufl., Einleitung Rn. 43), namentlich das Baden, Viehtränken, Eissport und das Befahren mit Fahrzeugen bis zu 1500 kg Wasserverdrängung ohne eigene Triebkraft (§ 23 WHG, § 43 Abs. 1 BbgWG), im Einzelfall auch das Befahren von nicht schiffbaren Gewässern mit Motorfahrzeugen (§ 43 Abs. 3 BbgWG), sowie den Eigentümer- und Anliegergebrauch (§ 24 WHG, § 45 Abs. 1 BbgWG) und bei schiffbaren Gewässern allgemein das

Befahren mit Wasserfahrzeugen (§ 46 Abs. 1 Satz 1 BbgWG, § 5 Abs. 1 Satz 1 WaStrG) hinnehmen. Aus dem Bestehen dieser zahlreichen konkurrierenden Nutzungsrechte folgt, wie der Senat bereits für das Jagdausübungsrecht entschieden hat (Urteil vom 30. Oktober 2003 a. a. O. S. 102), dass das Fischereirecht außerhalb seines Kernbereichs (Fang und Aneignung der Fische) nur gegen spürbare Eingriffe geschützt sein kann. Soweit es also lediglich um tatsächliche Behinderungen des Fischfangs geht, wie hier, müssen nach Ausmaß und Dauer wesentliche Beeinträchtigungen vorliegen (anders möglicherweise RG JW 1939, 419; für Bundeswasserstraßen mit Rücksicht auf die Bedürfnisse der Schifffahrt noch enger BGHZ 50, 73, 74 ff. und BVerwGE 102, 74, 77 f.: notwendig sei eine gänzliche oder teilweise Aufhebung des Fischereirechts).

14 3. Derart gravierende Eingriffe in die Fischereirechte seitens des Beklagten stellt das Berufungsgericht indes, wie die Revision mit Recht rügt, nicht fehlerfrei fest.

15 a) Das Berufungsgericht beschränkt sich zur Frage des Eingriffs auf die Prüfung (und Verneinung) der Frage, ob der Betrieb der Steganlage im öffentlichen Interesse liegt oder sich in den Grenzen des in § 43 Abs. 1 Satz 1 BbgWG beschriebenen Gemeingebrauchs bewegt. Allein das Vorliegen einer Sondernutzung und der Wegfall eines Reusenfangplatzes reichen sodann dem Berufungsgericht aus, für die tatsächlichen Behinderungen der Fischereiausübung durch die Steganlage einen Schadensersatzanspruch nach § 823 Abs. 1 BGB zuzuerkennen.

16 aa) Damit überdehnt das Berufungsgericht den Schutz der Fischereirechte. Benutzungen, die sich im Rahmen der oben erwähnten allgemeinen (öffentlich-rechtlichen) Berechtigungen halten, insbesondere des Gemeingebrauchs, berühren den Schutzbereich des Fischereirechts grundsätzlich nicht; zu den „Rechten anderer“ im Sinne des § 23 WHG gehören nicht die privaten Fischereirechte (Czychowski/Reinhardt, a. a. O., § 23 Rn. 36). Aber auch der Umstand, dass für die Gewässernutzung nach öffentlichem Recht eine besondere Erlaubnis erforderlich ist wie die in § 87 BbgWG geregelte Genehmigung für die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen in und an Gewässern, besagt noch nicht, dass bei der zivilrechtlichen Prüfung die Interessen des Sondernutzers ohne weiteres hinter die des Fischereiberechtigten zurücktreten müssten und die genehmigungsbedürftige Nutzung daher ohne dessen Zustimmung stets rechtswidrig wäre. Vielmehr ist insofern eine Abwägung unter Berücksichtigung auch der schutzwürdigen Belange der Uferanlieger und dritter Benutzer erforderlich, die auch in solchen Fallgestaltungen dazu führen muss, dass sich nur spürbare (wesentliche) Behinderungen in der Fischereiausübung als – nach bürgerlichem Recht nicht zu dulden – Eingriffe in das Fischereirecht darstellen. Dabei sind allerdings nach den § 906 BGB zugrunde liegenden Wertungen, die der Senat hier für entsprechend anwendbar hält, summierte Einwirkungen mehrerer auf das Fischereirecht, die nicht schon als Ausübung des Gemeingebrauchs oder wegen des Schifffahrtsverkehrs zu dulden sind, zusammenzurechnen (vgl. zu § 906 BGB: Staudinger/Roth, Neubearb. 2002, § 906 Rn. 186, 278). Dies führt aber nicht zu einer Gesamtschuldnerschaft gemäß den §§ 830, 840 BGB.

17 bb) Nach diesen Maßstäben kommt es im Streitfall darauf an, ob insgesamt die den Zedenten zustehenden Fischereirechte durch Bootsanlegestellen oder ähnliche Anlagen mit Rücksicht auf die den Fischern verbliebenen Fangmöglichkeiten über das zumutbare Maß hinaus beeinträchtigt werden. Hierzu fehlt es an tragfähigen Feststellungen. Dass durch die Steganlage des Beklagten für die Fischerei ein Reusenfangplatz entfällt und dieser Verlust nach den Ausführungen des Sachverständigen nicht durch beliebiges Ausweichen auf andere Seeflächen zu kompensieren ist, genügt für sich allein nicht.

18 b) Darüber hinaus ist bislang nicht hinreichend geklärt, inwieweit dem Beklagten als Pächter nachteilige Auswirkungen der Bootsanlegestelle auf den Fischfang zuzurechnen sind. Beeinträchtigungen, die im Wesentlichen nur auf die Existenz der Anlage zurückzuführen sind, fallen nicht in den Verant-

wortungsbereich des beklagten Vereins, sondern den des Eigentümers. Der Pächter hat den baulichen Zustand des Anlegestegs weder veranlasst noch wäre er berechtigt, die Störung zu beheben (vgl. zur Störereigenschaft nach § 1004 BGB: BGHZ 155, 99, 105; BGH, Urteile vom 4. Februar 2005 – V ZR 142/04, NJW 2005, 1366, 1368 f. und vom 1. Dezember 2006 – V ZR 112/06, NJW 2007, 432 f. [= WuM 2007, 77 = GuT 2007, 44 KL]). Lediglich bei erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen durch den Betrieb der Anlage, etwa wegen der Inanspruchnahme weiterer Wasserflächen durch liegende Boote oder durch den Bootsverkehr, ließe sich ein Eingriff in die Fischereirechte und eine Rechtsverletzung auch von Seiten des Beklagten bejahen. Nähere Feststellungen dazu fehlen ebenfalls.

19 Mit der gegebenen Begründung kann das Berufungsurteil daher insgesamt nicht bestehen bleiben.

20 III. Der Rechtsstreit ist nicht zur Endentscheidung reif.

21 1. Das angefochtene Urteil stellt sich nicht aus anderen Gründen als richtig dar (§ 561 ZPO). In Betracht kommt zwar noch ein Entschädigungsanspruch gegen den Beklagten als Betreiber einer die Ausübung der Fischerei behindernden Anlage auf der Grundlage von § 27 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 BbgFischG, obwohl die Vorschrift keinen Anspruchsberechtigten nennt. Allein der Umstand, dass es sich dem Gegenstand nach um einen öffentlich-rechtlichen Entschädigungsanspruch handelt, stände einer Entscheidung durch die ordentlichen Gerichte bei sonst zulässigem Zivilrechtsweg nicht entgegen (§ 17 Abs. 2 Satz 1 GVG; abweichend OLG Brandenburg OLG-Report 2001, 424, 427). Die Klage auf eine solche Entschädigung setzt indessen voraus, dass das in § 35 BbgFischG bestimmte Vorverfahren vor der obersten Fischereibehörde durchgeführt worden ist. Hieran fehlt es im Streitfall. Besondere Gründe, aus denen ausnahmsweise auf das verwaltungsbehördliche Vorverfahren verzichtet werden könnte, sind nicht ersichtlich.

22 2. Der gegenwärtige Sach- und Streitstand rechtfertigt andererseits auch keine Klageabweisung. Die Auffassung des Berufungsgerichts, dass die für die Steganlage nach DDR-Recht erteilte staatliche Genehmigung einen Eingriff in die – gemäß § 2 Abs. 2 Satz 2 des Fischereigesetzes der DDR vom 2. Dezember 1959 (GBl. I S. 864) aufrecht erhaltenen – privaten Rechte der Fischereiberechtigten nicht legitimieren könnte, ist im Ergebnis nicht zu beanstanden. Die im Berufungsurteil im Anschluss an die in OLG-Report 2001, 424, 428 abgedruckte Entscheidung des Oberlandesgerichts Brandenburg geäußerten rechtsstaatlichen Bedenken, insbesondere unter dem Gesichtspunkt des Eigentumsschutzes, waren zwar dem DDR-Recht trotz seiner herkömmlichen Garantie für das persönliche Eigentum der Bürger in Art. 11 Abs. 1 der Verfassung nach seiner tatsächlichen Handhabung fremd. Dass aber derartige Anlagegenehmigungen auch auf der Grundlage des damaligen Rechts Entschädigungsansprüche der Fischer grundsätzlich nicht ausschließen sollten, ergibt sich jedenfalls aus den in § 10 der Binnenfischereiordnung der DDR vom 16. Juni 1981 (GBl. I S. 290) i. V. m. § 1 der Anordnung über die Zahlung von Entgelten für Boots- und Angelstege, Bootshäuser, Bootsliegeplätze und ähnliche Anlagen sowie von Gebühren für die Genehmigung zur gewerbsmäßigen Entnahme von Zooplankton vom 19. April 1983 (GBl. I S. 142) getroffenen Regelungen. Nach § 10 Satz 1 und 3 der Binnenfischereiordnung hatten Rechtsträger und Eigentümer von Boots- und Angelstegen, Bootshäusern, Bootsliegeplätzen und ähnlichen Anlagen jährlich ein Entgelt an den Fischereiberechtigten zu zahlen. Satz 5 der Vorschrift in ihrer ursprünglichen Fassung nahm allerdings wiederum die „bewaffneten Organe“ sowie den Deutschen Turn- und Sportbund (DTSB) der DDR und den Deutschen Anglerverband (DAV) der DDR hiervon aus. Das stellt indes den grundsätzlichen Vorbehalt einer Kompensation nicht in Frage.

23 IV. Infolge dessen ist das Berufungsurteil aufzuheben und der Rechtsstreit an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, damit es die fehlenden Feststellungen nachholen kann.

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

Hinw. d. Red.: Ebenso im Parallelverfahren Urt. v. 31. 5. 2007 – III ZR 259/06 – in der Variante, dass der beklagte Wassersportverein Eigentümer einer Steganlage an der K. Havel ist. Weiter ebenso im Parallelverfahren Urt. v. 31. 5. 2007 – III ZR 260/06 – in der Variante, dass die klagende Fischereischutzgenossenschaft aus abgetretenem sowie aus eigenem Recht vom beklagten Seglerverein (Pächter einer Steganlage am B. See) die problematisierte Schadensersatzforderung einklagt; die Klägerin hat ihr Fischereirecht verpachtet; das Berufungsgericht hat einen eigenen Schaden aufgrund des verpachteten Fischereirechts mangels Darlegung nicht erkannt.

§ 839 BGB

Geschäftshaus; Gaststätte; Abwasserkanalisation; Haftung der Gemeinde; Abwassersatzung; Rückstau im Hausanschluss

a) Zu den Amtspflichten der Gemeinde bei der Anbindung des Hausanschlusses an die kommunale Abwasserkanalisation.

b) Die Haftung aus § 839 BGB i.V.m. Art. 34 GG kann ohne besondere gesetzliche Grundlage nicht durch eine gemeindliche Satzung beschränkt werden (im Anschluss an BGHZ 61, 7).

(BGH, Urteil vom 21. 6. 2007 – III ZR 177/06)

1 **Zum Sachverhalt:** Der Kläger ist Eigentümer eines 1995 sanierten Wohn- und Geschäftshauses in der P.-Straße in D. Die im Erd- und Kellergeschoss befindlichen Räume hat er auf der Grundlage einer von der beklagten Stadt unter dem 19. Oktober 1995 erteilten Baugenehmigung zu einer gastronomischen Einrichtung ausgebaut. Der Einbau eines Fettabscheiders wurde dabei nicht verlangt; das Gesundheitsamt machte bei seiner Zustimmung zur Erteilung der Gaststättenerlaubnis in Übereinstimmung mit einer früheren Arbeitsanweisung des Bereichs Abwasser der ehemaligen W. GmbH D. vom März 1993 lediglich zur Bedingung, dass täglich nicht mehr als 50 Essenportionen hergestellt und ausgegeben werden dürften.

2 Im Bereich der rückwärtigen Hofentwässerung des Grundstücks traten infolge von Rückstauungen in der Hausanschlussleitung ab Frühjahr 1997 Überschwemmungen auf. Das Wasser gelangte über die Kellertreppe in die im Kellergeschoss gelegene Gaststätte. Für seine auf insgesamt 34 044,67 € bezifferten Schäden macht der Kläger die Beklagte verantwortlich. Unter Bezugnahme auf ein von ihm eingeholtes Privatgutachten hat er vorgetragen, der Mischwasserhauptsammler möge zwar bei seiner Errichtung vor etwa 100 Jahren ausreichend dimensioniert gewesen sein. Er könne aber nach dem Anschluss neuer Baugebiete seine Funktion jetzt nur noch ungenügend erfüllen, weil der Anschlusskanal zu niedrig in den Hauptkanal einbinde und die dort aufgrund der inzwischen hohen Trockenwetterbelastung mitgeführten Verunreinigungen in Form von Absetzungen und Einlagerungen den Anschlussbereich verschlössen.

3 Die Vorinstanzen [LG/OLG Dresden] haben die Klage abgewiesen. Mit der vom Senat zugelassenen Revision verfolgt der Kläger seinen Klageantrag weiter.

4 **Aus den Gründen:** Die Revision führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

5 I. Das Berufungsgericht, sachverständig beraten, begründet sein klageabweisendes Urteil wie folgt:

6 Die Beklagte hafte dem Kläger nicht aufgrund einer Schlechtleistung im öffentlich-rechtlichen Schuldverhältnis. Dass die Dimensionierung der Anlage ausreichend sei und den DIN 1986 entspreche, ergebe sich aus den Feststellungen des Gerichtssachverständigen. Ob sich aufgrund des Umstands, dass der tatsächliche Trockenwetterabfluss permanent über dem Ein-

bindepunkt des Scheitels des Anschlusskanals liege und dies im Wesentlichen zu einem beständigen Rückstau im Anschlusskanal führe, eine Pflichtverletzung (Schlechtleistung) ergebe, könne dahingestellt bleiben. Denn es fehle jedenfalls am Nachweis der Kausalität einer derartigen Pflichtwidrigkeit für den Überschwemmungsschaden. Dasselbe gelte für einen Ersatzanspruch des Klägers nach Amtshaftungsgrundsätzen. Überdies wäre ein Schadensersatzanspruch – gleich ob nach den Grundsätzen der öffentlich-rechtlichen positiven Vertragsverletzung oder gemäß § 839 BGB – auch wegen der Freizeichnung der Beklagten in § 1, § 18 Abs. 1 und § 24 Abs. 3 ihrer Abwassersatzung ausgeschlossen. Der sich aus den vorgenannten Satzungsnormen ergebende Haftungsausschluss sei wirksam. Eine Haftung der Beklagten nach § 2 Abs. 1 HPfIG erstrecke sich nicht auf Schäden, die ihren Grund darin hätten, dass in der Anlage ein Rückstau entstehe, der sich in dem Rohrsystem fortsetze und durch die Anlage in das Haus eintrete. Mangels eines unmittelbaren Eingriffs sei ebenso wenig ein Anspruch aus enteignungsgleichem Eingriff begründet, soweit dieser nicht ohnehin durch das bis zum April 1998 anwendbare Staatshaftungsgesetz der ehemaligen DDR verdrängt werde. Ein auf dieses Gesetz gestützter Ersatzanspruch sei jedenfalls verjährt.

7 II. Diese Ausführungen halten den Angriffen der Revision in mehrfacher Hinsicht nicht stand.

8 1. Für die Entscheidung des Streitfalls ist derzeit ohne Bedeutung, ob eine Haftung der Beklagten aus dem zwischen den Parteien begründeten verwaltungsrechtlichen Schuldverhältnis hergeleitet werden könnte. Allerdings ist in der Rechtsprechung des Senats anerkannt, dass zwischen einer Gemeinde und dem einzelnen Anschlussnehmer der gemeindlichen Abwasserkanalisation ein öffentlich-rechtliches Schuldverhältnis bestehen kann und dass dieses Schuldverhältnis geeignet ist, eine Schadensersatzpflicht der Gemeinde nach den Grundsätzen der §§ 275 ff. BGB zu begründen (BGHZ 54, 299, 302 ff.; 166, 268, 276 f. Rn. 17; Senatsurteil vom 14. Dezember 2006 – III ZR 303/05, NJW 2007, 1061, 1062 Rn. 9 [= WuM 2007, 76 = GuT 2007, 36 KL]; siehe auch Senatsurteil vom 8. März 2007 – III ZR 55/06, Rn. 9). Diese vertragsähnliche Haftung kann, wenn es durch sachliche Gründe gerechtfertigt ist und es den Grundsätzen der Erforderlichkeit und der Verhältnismäßigkeit entspricht, durch Satzung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt werden (Senatsurteil BGHZ 61, 7, 12 f.). Solche Ausnahmevorschriften sind indessen eng auszulegen. Der Senat hat deswegen in BGHZ 54 a. a. O. S. 305 den satzungsmäßigen Haftungsausschluss für Rückstauschäden nicht auf einen durch eine schuldhaft fehlerhafte Erstellung der Anschlussleitung entstehenden Schaden bezogen. Ein erst durch den Anschluss neuer Baugebiete hervorgerufener Mangel wäre nicht anders zu beurteilen.

9 Ob nach diesen Maßstäben hier die in § 24 Abs. 3 der Entwässerungssatzungen der Beklagten bestimmte Haftungsbeschränkung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit eingreift, mag zweifelhaft sein, kann aber offen bleiben. Sie gilt, wie die Revision zu Recht rügt, jedenfalls nicht für den vom Berufungsgericht neben der Haftung aus einem öffentlich-rechtlichen Schuldverhältnis zutreffend geprüften konkurrierenden Amtshaftungsanspruch nach § 839 BGB in Verbindung mit Artikel 34 GG (BGHZ 61 a. a. O. S. 14 f.; Senatsurteil vom 7. Juli 1983 – III ZR 119/82, NJW 1984, 615, 617; MünchKomm/Papier, BGB, 4. Aufl., § 839 Rn. 339; Ossenbühl, Staatshaftungsrecht, 5. Aufl., S. 96, jeweils m.w.N.). Insoweit fehlt es der Gemeinde an der notwendigen Regelungskompetenz. Die in § 14 Abs. 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen vom 21. April 1993 (SächsGVBl. S. 301) – jetzt in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2003 (SächsGVBl. S. 55) – enthaltene Ermächtigung, für bestimmte kommunale Einrichtungen durch Satzung einen Anschluss- und Benutzungszwang zu regeln, reicht hierfür nicht aus (vgl. BGHZ 61 a. a. O. S. 15). Für eine auch die haftungsrechtlichen Folgen umfassende, weitergehende gesetzliche Ermächtigung ist nichts ersichtlich.

10 2. Das Berufungsgericht hat eine (schuldhafte) Amtspflichtverletzung auf Seiten der Beklagten unterstellt, weil nach seinen Feststellungen der tatsächliche Trockenwetterabfluss im Straßkanal durchweg über dem Einbindepunkt des Scheitels der Anschlussleitung zum Haus des Klägers liegt und dies im Wesentlichen zu einem beständigen Rückstau im Hausanschluss mit einer Behinderung des Wasserabflusses führt. Davon ist somit auch im Revisionsverfahren auszugehen. Sollte ferner der Verzicht auf den durch § 18 Abs. 1 der Entwässerungssatzung – allerdings ohne Angaben von Bezugsgrößen – geforderten Fettabscheider in der Baugenehmigung der Beklagten sowie in der Gaststättenlaubnis gemäß Schreiben des Gesundheitsamts vom 21. Dezember 1995 die konkrete Gefahr von Fettablagerungen und Verstopfungen im Anschlusskanal des Klägers mit sich gebracht haben, wie es der gerichtlich beauftragte Sachverständige festgestellt hat und auch die Beklagte in den Tatsacheninstanzen vortragen ließ, so wäre es außerdem amts-pflichtwidrig gewesen, dass die – sachkundige – Beklagte den Kläger nicht über die damit verbundenen Risiken aufgeklärt hat. Hieraus musste der Kläger – ungeachtet etwa verbleibender eigener Prüfungspflichten – den Eindruck gewinnen, ohne Überschreiten der festgesetzten Grenze von 50 Essenportionen täglich sei der Gaststättenbetrieb baurechtlich und entwässerungstechnisch unbedenklich. Infolgedessen traf die Beklagte bei einer trotzdem verbleibenden Verstopfungsgefahr eine entsprechende Hinweispflicht. Da das Berufungsgericht auf diesen Punkt nicht eingegangen ist, muss der Senat zugunsten des Klägers auch insoweit eine der Beklagten anzulastende Pflichtwidrigkeit zugrunde legen.

11 3. Damit ist der die Klageabweisung weiter tragenden Erwägung in dem angefochtenen Urteil, es fehle jedenfalls am Nachweis der Kausalität zwischen einer möglichen Pflichtverletzung der Beklagten (bezogen auf eine unzulängliche Einbindung der Anschlussleitung in den Hauptkanal) und dem Überschwemmungsschaden, der Boden entzogen. Die vom Berufungsgericht dabei geäußerten erheblichen Zweifel an einem ursächlichen Zusammenhang sollen sich in erster Linie aus den gutachtlichen Feststellungen des Gerichtssachverständigen W. ergeben. Dieser sei aufgrund seiner Untersuchungen zu dem Ergebnis gelangt, dass nicht die zu niedrige Einbindung des Hausanschlusses in den Hauptkanal, sondern Fettablagerungen im Anschlusskanal Ursache der Verstopfungen gewesen seien. Eben diese Fettablagerungen könnten indes, wie erörtert, ihrerseits auf Amtspflichtverletzungen von Bediensteten der Beklagten zurückzuführen sein, sei es infolge von Mängeln in der Einbindung des Anschlusskanals, sei es aufgrund unterlassener warnender Hinweise an den Kläger bei der Erteilung der Baugenehmigung mit der Nutzungsänderung. Soweit das Berufungsgericht es in diesem Zusammenhang außerdem für ungeeignet hält, dass der Kläger angesichts wiederkehrender Überschwemmungen den Kellerbereich habe neu fliesen lassen, ist nicht ersichtlich, welchen Rückschluss dies auf die nach objektiven Kriterien zu beantwortende Kausalitätsfrage zulassen sollte.

12 Im Übrigen beanstandet die Revision zu Recht, dass das Berufungsgericht sich nicht hinreichend mit den von dem gerichtlichen Sachverständigen W. abweichenden Feststellungen des Privatgutachters Dr. We. über die Ursachen der Verstopfungen auseinandergesetzt hat. Das Berufungsgericht will zwar dessen allgemeine Fachkunde ausdrücklich nicht in Frage stellen, meint aber, der Privatsachverständige habe den fraglichen Kanal nicht besichtigt und könne auch aus eigener Anschauung keine Umstände nennen, aus denen sich ergäbe, ob Fettablagerungen vorgelegen hätten. Dabei übersieht es, dass auch dem Gerichtssachverständigen W. nach Aktenlage keine besseren Erkenntnisse über die örtlichen Verhältnisse zur Verfügung gestanden hätten. Das selbst nicht sachkundige Berufungsgericht hätte deswegen zumindest den gerichtlichen Sachverständigen W. mit den Ergebnissen des vom Kläger eingereichten Privatgutachtens konfrontieren und eine weitere Stellungnahme des Gerichtssachverständigen herbeiführen oder erforderlichenfalls

ein neues Gutachten einholen müssen. Dass es beides unterlassen hat, verletzt § 286 ZPO. Darauf, ob auch noch die von der Revision erhobenen weiteren Verfahrensrügen gegen sonstige tatsächliche Feststellungen des Berufungsgerichts begründet sind, kommt es nicht mehr an.

13 III. Aus diesen Gründen kann das Berufungsurteil nicht bestehen bleiben. Der Rechtsstreit ist weder ganz noch teilweise zur Endentscheidung reif, insbesondere steht gegenwärtig nicht fest, inwieweit die Beklagte nach Amtshaftungsgrundsätzen für die Schäden des Klägers einschließlich der hauptsächlich geltend gemachten Mietminderung verantwortlich ist. § 2 Abs. 1 HPfLG greift im Streitfall deswegen nicht ein, weil das in den Keller des Hauses geflossene Niederschlagswasser wegen der Verstopfungen im Hausanschluss schon nicht in das Kanalsystem der Beklagten hineingelangt war und deshalb nicht „von“ einer Rohrleitungsanlage ausgegangen ist (vgl. dazu Senatsurteile BGHZ 114, 380, 382 und 149, 206, 210 f. m.w.N.).

14 Infolgedessen ist das angefochtene Urteil aufzuheben und der Rechtsstreit zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Der Senat sieht im jetzigen Verfahrensstadium keinen Anlass, auf die übrigen vom Berufungsgericht erörterten Anspruchsgrundlagen einzugehen.

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

§ 44 GBO
Miteigentumsanteil am Grundstück; Dereliktion;
Verzicht auf den Miteigentumsanteil

Die Eintragung des Verzichts auf den Miteigentumsanteil an einem Grundstück in das Grundbuch ist unzulässig (Fortführung von Senat, BGHZ 115, 1 ff.).

(BGH, Beschluss vom 10. 5. 2007 – V ZB 6/07)

– Vorlagebeschluss OLG Düsseldorf in GuT 2007, 33 –

1 **Zum Sachverhalt:** Die Beteiligten sind Miteigentümer zu je $\frac{1}{118}$ des Grundbesitzes. In einem notariell beglaubigten Schriftstück vom 6. April 2006 erklärten sie den Verzicht auf ihre Miteigentumsanteile und beantragten die Eintragung in das Grundbuch.

2 Das Grundbuchamt hat den Antrag mit der Begründung zurückgewiesen, dass ein Miteigentumsanteil an einem Grundstück nicht nach § 928 Abs. 1 BGB aufgegeben werden könne. Die dagegen gerichteten Beschwerden der Beteiligten hat das Landgericht zurückgewiesen. Dagegen richten sich die weiteren Beschwerden der Beteiligten.

3 Das Oberlandesgericht Düsseldorf möchte den Rechtsmitteln stattgeben. Hieran sieht es sich jedoch durch das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 7. Juni 1991 (Senat, BGHZ 115, 1 ff.) gehindert und hat deshalb die weiteren Beschwerden mit Beschluss vom 5. Januar 2007 (ZMR 2007, 208 ff. [= GuT 2007, 33]) dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt.

4 **Aus den Gründen:** II. Die Vorlage ist statthaft. Das vorlegende Gericht ist der Ansicht, der Verzicht auf einen Miteigentumsanteil an einem Grundstück sei zulässig. Das sei bereits die Auffassung des Gesetzgebers gewesen. Sie sei nur deshalb nicht Gesetz geworden, weil die Regelung der Rechtsfolgen als zu schwierig angesehen worden sei. Die Auswirkungen des Verzichts benachteiligen nach Auffassung des vorlegenden Gerichts die übrigen Miteigentümer nicht unangemessen, weil sich der Fiskus oder ein Dritter den Miteigentumsanteil des Verzichtenden aneignen könne und den neuen Teilhaber die mit dem Anteil verbundenen Pflichten träfen. Auch wenn sich niemand den Anteil aneigne, ändere sich die Belastung der übrigen Teilhaber nicht, weil sie nach § 748 BGB nur entsprechend ihrem Bruchteils zu den Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Gegenstands beitragen müssten. Im Übrigen gebiete die Abstraktheit des Eigentums gegenüber schuldrechtlichen Verpflichtungen, die Kostentragungspflicht der Miteigentümer von der ding-

lichen Rechtslage zu trennen. Es widerspreche dem Abstraktionsprinzip, die Befugnis des Miteigentümers zur freien Verfügung über seinen Anteil (§§ 747 Satz 1, 903 BGB) im Hinblick auf seine schuldrechtlichen Rechte und Pflichten nach § 748 BGB sachenrechtlich dahin einzuschränken, dass die Verfügung über den Miteigentumsanteil in der Form des Verzichts unwirksam sei. Überdies sei es eine die Wirksamkeit des – dinglichen – Anteilsverzichts nicht berührende Frage der schuldrechtlichen Vereinbarungen zwischen den Teilhabern, ob bei dem einseitigen Ausscheiden eines von ihnen seine Kostentragungspflicht bestehen bleibe.

5 Demgegenüber vertritt der Bundesgerichtshof in der Entscheidung vom 7. Juni 1991 (Senat, BGHZ 115, 1, 7 ff.) die Auffassung, der Miteigentumsanteil an einem Grundstück könne nicht durch Verzicht aufgegeben werden. Die Auswirkungen des Verzichts stünden nicht in Einklang mit den Regelungen des Gemeinschaftsverhältnisses und mit der gesetzlichen Interessenbewertung. Jeder Teilhaber sei zur Wahrung des Rechts der anderen Teilhaber, nur nach dem Verhältnis ihrer Anteile die Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums tragen zu müssen, an die Gemeinschaft bis zu deren Aufhebung gebunden. Der gesetzeskonforme Weg zur Loslösung von der Gemeinschaft sei nicht der Anteilsverzicht, sondern das Verlangen nach Aufhebung der Gemeinschaft (§ 749 Abs. 1 BGB) im Wege der Teilungsversteigerung und Erlösverteilung (§ 753 Abs. 1 Satz 1 Alternative 2 BGB). Dass die Versteigerung mangels Abgabe von Geboten ergebnislos bleiben könne, sei hinzunehmen.

6 Die Divergenz dieser beiden Rechtsauffassungen rechtfertigt die Vorlage, weil sie auf der unterschiedlichen Auslegung der in § 928 Abs. 1 BGB enthaltenen Regelung zum Eigentumsverzicht beruht. Denn das Grundbuch betreffende Vorschriften im Sinne von § 79 Abs. 1 Satz 2 GBO sind alle bei der Entscheidung über einen gestellten Eintragungsantrag angewendeten oder zu Unrecht außer Acht gelassenen Normen, soweit sie auf bundesrechtlicher Grundlage beruhen (Senat, BGHZ 151, 116, 119 m.w.N.).

7 III. Die zulässigen weiteren Beschwerden der Beteiligten haben in der Sache keinen Erfolg. Einzelne Miteigentümer eines Grundstücks können ihren Anteil nicht durch Verzicht aufgeben.

8 1. Das Eigentum an einem Grundstück kann nach § 928 Abs. 1 BGB dadurch aufgegeben werden, dass der Eigentümer den Verzicht gegenüber dem Grundbuchamt erklärt und der Verzicht in das Grundbuch eingetragen wird; der Verzicht begründet das Recht des Fiskus zur Aneignung des aufgegebenen Grundstücks (§ 928 Abs. 2 Satz 1 BGB). Das Recht zum Eigentumsverzicht ist Ausfluss der dem Eigentümer nach § 903 Satz 1 BGB zustehenden Befugnis, mit der ihm gehörenden Sache nach Belieben zu verfahren, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen.

9 2. Ob dementsprechend auch ein Miteigentumsanteil an einem Grundstück aufgegeben werden kann, ist seit jeher umstritten. Die überwiegende Meinung im Schrifttum bejahte dies früher, während eine Gegenansicht die Anwendung des § 928 Abs. 1 BGB mit der gesetzlichen Regelung des Gemeinschaftsverhältnisses für unvereinbar hielt (Nachweise in Senat, BGHZ 115, 1, 7). Nunmehr teilen die Rechtsprechung – bisher auch das vorliegende Gericht – und Literatur ganz überwiegend die von dem Senat in seiner Entscheidung vom 7. Juni 1991 (BGHZ 115, 1, 7 ff.) vertretene Ansicht, dass ein Miteigentumsanteil an einem Grundstück nicht entsprechend § 928 Abs. 1 BGB durch Verzicht aufgegeben werden kann (siehe nur OLG Hamm NJWE-MietR 1996, 61; OLG Celle NJW-RR 2000, 227, 228; OLG Düsseldorf NJW-RR 2001, 233 [= WuM 2001, 35]; AnwK-BGB/Grziwotz, § 928 Rdn. 4; Bamberger/Roth/Grün, BGB, § 928 Rdn. 2; Bamberger/Roth/Fritzsche, BGB, § 1008 Rdn. 20; Erman/Lorenz, BGB, 11. Aufl., § 928 Rdn. 2; Jauernig/Stürmer, BGB, 11. Aufl., § 748 Rdn. 16; Jauernig, a. a. O., § 928 Rdn. 2; juris PK-BGB/Benning, 2. Aufl., § 928 Rdn. 6;

Palandt/Bassenge, BGB, 66. Aufl., § 928 Rdn. 1; PWW-BGB/Huhn, 2. Aufl., § 928 Rdn. 1; Soergel/Stürmer, BGB, 13. Aufl., § 928 Rdn. 1; Staudinger/Langhein, BGB <2002>, § 747 Rdn. 17 f.; Staudinger/Pfeifer, BGB <2004>, § 928 Rdn. 8; Demharter, GBO, 25. Aufl., Anh. zu § 44 Rdn. 4; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 13. Aufl., Rdn. 1031; Schwab/Prütting, Sachenrecht, 32. Aufl., Rdn. 368; Wilhelm, Sachenrecht, 2. Aufl., Rdn. 136 f.; zweifelnd MünchKomm-BGB/K. Schmidt, 4. Aufl., § 747 Rdn. 16 und § 1008 Rdn. 16; a.A. MünchKomm-BGB/Kanzleiter, 4. Aufl., § 928 Rdn. 3; Westermann/Gursky/Eickmann, Sachenrecht, 7. Aufl., § 86.1; Wieling, Sachenrecht, 4. Aufl., § 23 III 3a; Finkenauer, Eigentum und Zeitablauf, S. 154 f.; Schnorr, Die Gemeinschaft nach Bruchteilen (§§ 741–758 BGB), S. 284 ff.; Reichard, Festschrift für Otte <2005>, S. 265, 284; Kanzleiter, NJW 1996, 905, 906).

10 3. Der Senat hält an seiner bisherigen Auffassung (BGHZ 115, 1) fest. Der Zulässigkeit des Verzichts auf den Miteigentumsanteil an einem Grundstück entsprechend § 928 Abs. 1 BGB steht entgegen, dass die Rechtsfolgen nicht mit den einschlägigen sachen- und schuldrechtlichen Regelungen über das Miteigentum an Grundstücken in Einklang stehen.

11 a) Miteigentum nach Bruchteilen ist seinem Wesen nach dem Alleineigentum gleichartig (Senat, BGHZ 115, 1, 7); es ist Eigentum und ein selbständiges Recht wie das ganze Recht (BGHZ 36, 365, 368). Die Vorschriften über das Eigentum sind demgemäß auch auf das Miteigentum nach Bruchteilen anzuwenden (Palandt/Bassenge, BGB, 66. Aufl., § 1008 Rdn. 1). Die Anwendbarkeit ist jedoch ausgeschlossen, wenn sich aus dem Gesetz oder aus dem Sinn und Zweck der anzuwendenden Norm etwas anderes ergibt (MünchKomm-BGB/K. Schmidt, 4. Aufl., § 928 Rdn. 16; Staudinger/Gursky, BGB <2006>, § 1008 Rdn. 2).

12 b) Nach diesen Grundsätzen scheidet die – direkte oder entsprechende – Anwendung der Vorschrift des § 928 Abs. 1 BGB auf die Aufgabe des Bruchteileigentums an einem Grundstück durch den Verzicht einzelner Miteigentümer auf ihren Miteigentumsanteil aus.

13 aa) Durch den wirksamen Verzicht auf das Alleineigentum wird das Grundstück herrenlos. Dem Fiskus des Landes, in dem das Grundstück liegt, steht das Recht zur Aneignung des aufgegebenen Grundstücks zu (§ 928 Abs. 2 BGB). Nimmt er sein Recht nicht wahr, sondern verzichtet er darauf, kann sich jeder Dritte das herrenlose Grundstück durch Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt und Eintragung im Grundbuch aneignen (Senat, BGHZ 108, 278, 281 f.). Mit der Grundbucheintragung wird das Eigentum erworben. Es handelt sich um einen ursprünglichen, also nicht um einen von dem Verzichtenden abgeleiteten Erwerb (siehe nur MünchKomm-BGB/Kanzleiter, 4. Aufl., § 928 Rdn. 15).

14 bb) Im Hinblick auf diese Regelung trifft die Annahme eines Verzichts auf einen Miteigentumsanteil an einem Grundstück schon begrifflich auf Schwierigkeiten. Das Grundstück als solches kann nicht herrenlos werden, solange ein oder mehrere Bruchteileigentümer ihre Anteile behalten. Eine – rechtlich mögliche – Herrenlosigkeit eines realen Grundstücksteils kommt nicht in Betracht, weil dem Bruchteileigentümer nur ein ideeller, kein realer Miteigentumsanteil an dem Grundstück zusteht. Folgerichtig müsste angenommen werden, der ideale Miteigentumsanteil würde im Falle des Verzichts herrenlos (vgl. Bamberger/Roth/Fritzsche, BGB, § 1008 Rdn. 20; Staudinger/Pfeifer, BGB (2004), Rdn. 8; siehe auch Senat, BGHZ 115, 1, 8). Das ist aber nicht unproblematisch (a.A. daher MünchKomm-BGB/K. Schmidt, 4. Aufl., § 1008 Rdn. 16); denn den Begriff der Herrenlosigkeit verbindet das Gesetz nur mit dem Verzicht auf das Eigentum an Grundstücken oder beweglichen (oder ihnen gleichgestellten) Sachen (§§ 928, 958 ff. BGB). Rechte werden nach dieser Vorstellung nicht herrenlos, sondern erlöschen.

15 cc) Freilich könnte man diese Begrifflichkeiten überwinden und sich, jedenfalls sachenrechtlich, einen durch Verzicht subjektiv gewordenen ideellen Miteigentumsanteil vorstellen.

Das scheidet aber, worauf der Senat bereits hingewiesen hat (BGHZ 115, 1, 8), daran, dass sich das Miteigentum in der sachenrechtlichen Beziehung gerade nicht erschöpft, sondern zugleich die Beteiligung an einer wechselseitigen Rechte und Pflichten begründenden Miteigentümergeinschaft zum Inhalt hat. Diese Mitgliedschaft kann man sich nicht subjektiv vorstellen, sie müsste mit dem Verzicht zugleich erlöschen. Das unterliefe indes die Regelungen, die das Gesetz für die Auflösung der Bruchteilsgemeinschaft bereithält, und kann folglich nicht angenommen werden. Diese Regelungen gehen vor. Danach ist jeder Teilhaber an die Gemeinschaft bis zu deren gesetzeskonformer Aufhebung gebunden.

16 (1) Mit dem Erlöschen eines Miteigentumsanteils bräche die Miteigentümergeinschaft auseinander; sie wäre damit aufgehoben. Denn das Bestehen der Gemeinschaft setzt voraus, dass die sich auf das gemeinschaftliche Grundstück beziehenden Anteile zusammen ein Ganzes ergeben. Daran fehlte es nach dem Erlöschen eines Anteils. Anders wäre das nur, wenn der Anteil des ausscheidenden Miteigentümers – wie der des aus der Gesellschaft bürgerlichen Rechts ausscheidenden Gesellschafters (§ 738 Abs. 1 Satz 1 BGB) – den verbleibenden Miteigentümern anwüchse. Diese Folge kann nach den gesetzlichen Regelungen über die Bruchteilsgemeinschaft jedoch nicht einseitig durch Verzicht, sondern nur durch eine Vereinbarung herbeigeführt werden, auf die unter ganz besonderen Umständen auch ein Anspruch des Einzelnen gegeben sein mag.

17 (2) Zwar ist die Aufhebung der Gemeinschaft grundsätzlich möglich, aber nicht auf Grund der einseitigen Erklärung einzelner Teilhaber; sie erfordert vielmehr einen auf die Beendigung der Gemeinschaft zielenden einstimmigen Beschluss oder eine Vereinbarung aller Teilhaber. Jeder von ihnen hat allerdings jederzeit einen schuldrechtlichen Anspruch auf Aufhebung der Gemeinschaft (§ 749 Abs. 1 BGB). Dieser Anspruch kann jedoch nicht durch den Verzicht auf den Miteigentumsanteil durchgesetzt werden, weil das bereits zur Aufhebung führte. Vielmehr ist der ausscheidungswillige Teilhaber einer Grundstückseigentümergeinschaft auf den Weg der Teilungsversteigerung (§§ 180 ff. ZVG) verwiesen. Denn die Aufhebung der Gemeinschaft erfolgt bei Grundstücken durch Zwangsversteigerung und Teilung des Erlöses (§ 753 Abs. 1 Alt. 2 BGB). Dass sich ein Grundstück mangels Abgabe von Geboten auch einmal als nicht versteigerungsfähig erweisen kann und deshalb – wenn nicht alle Teilhaber auf ihre Miteigentumsanteile verzichten oder sich auf eine andere Art der Teilung einigen – die Gemeinschaft bestehen bleibt, ist von dem ausscheidungswilligen Teilhaber hinzunehmen (vgl. Senat, BGHZ 115, 1, 9). Denkbar ist auch, dass er in einem solchen Fall das Grundstück ersteigert und Alleineigentum erlangt, auf welches er sodann verzichten kann.

18 (3) Die Vorschrift des § 748 BGB, nach der jeder Teilhaber den anderen Teilhabern gegenüber verpflichtet ist, die Lasten des gemeinschaftlichen Gegenstands sowie die Kosten der Erhaltung, der Verwaltung und einer gemeinschaftlichen Benutzung nach dem Verhältnis seines Anteils zu tragen, lässt ebenfalls den Verzicht einzelner Miteigentümer auf ihren Miteigentumsanteil nicht zu. Denn wenn ein Teilhaber durch Anteilsverzicht aus der Gemeinschaft ausscheiden könnte, müssten die anderen Teilhaber – was das vorliegende Gericht verkennt – zwangsläufig einen dem Anteil des Verzichtenden entsprechenden höheren Beitrag leisten, ohne dass ihnen ein höherer Anteil als vorher zustünde, weil der Miteigentumsanteil eines aus der Gemeinschaft ausscheidenden Teilhabers nicht den übrigen Teilhabern anwächst. Eine Rechtfertigung für diese gesetzeswidrige Mehrbelastung gibt es nicht. Sie lässt sich insbesondere nicht daraus herleiten, dass das Recht der verbleibenden Miteigentümer zur Nutzung des Grundstücks (§ 743 Abs. 2 BGB) nicht mehr durch das Nutzungsrecht des Ausgeschiedenen beschränkt ist. Die anteilige Beitragspflicht aller Miteigentümer beruht nämlich nicht nur auf dem jedem von ihnen zustehenden Recht zur Nutzung der gemeinschaftlichen Sache, sondern auch darauf, dass der für die Sache anfallende Kosten-

aufwand der Werterhaltung jedes Miteigentumsanteils zugute kommt (Senat, BGHZ 115, 1, 9). Mangels Anwachsung des aufgegebenen Anteils käme dessen Wert den verbleibenden Miteigentümern jedoch nicht zugute, obwohl sie die auf ihn entfallenden Kosten tragen müssten.

19 (4) Schließlich wird das Recht jedes Teilhabers, über seinen Anteil zu verfügen (§ 747 Satz 1 BGB), nicht in unzulässiger Weise dadurch beschränkt, dass der Verzicht auf den Miteigentumsanteil nicht möglich ist (a.A. Finkenauer, Eigentum und Zeitablauf, S. 154 f.). Zwar ist der Verzicht auf die Aufhebung des Rechts gerichtet und somit eine Verfügung (vgl. BGHZ 101, 24, 26). Aber diese hätte – wie ausgeführt – das Auseinanderbrechen der Gemeinschaft zur Folge, ohne dass die gesetzlichen Regelungen über die Aufhebung der Gemeinschaft eingehalten würden. Da es auch dafür keine Rechtfertigung gibt, ist es notwendig, von dem Verfügungsrecht jedes Teilhabers die Fälle auszunehmen, in denen die Verfügung zu Rechtsfolgen führt, die das Gesetz nicht vorsieht.

20 c) Die Zulässigkeit des Verzichts einzelner Miteigentümer auf ihren Miteigentumsanteil an einem Grundstück ist nach alledem nicht anzuerkennen. Zulässig ist jedoch der gleichzeitige Verzicht sämtlicher Miteigentümer auf ihre Anteile. Denn in diesem Fall wird das ganze Eigentum aufgegeben. Die rechtliche Situation stellt sich ebenso dar wie bei dem Verzicht auf das Alleineigentum nach § 928 Abs. 1 BGB.

21 4. Dieses Ergebnis steht entgegen der Auffassung des vorlegenden Gerichts nicht in Widerspruch zu der Entstehungsgeschichte der Vorschrift des § 928 BGB; auch werden die Befugnisse des Eigentümers nach § 903 Satz 1 BGB durch den Ausschluss des Verzichts auf einen Miteigentumsanteil an einem Grundstück nicht in unzulässiger Weise beschränkt.

22 a) Der erste Entwurf zum Bürgerlichen Gesetzbuch sah in § 950 i.V.m. § 872 vor, dass ein Miteigentümer durch Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt sein Miteigentum an einem Grundstück aufgeben könne und das Miteigentum mit der Eintragung dieser Erklärung in das Grundbuch erlösche (Mugdan, Materialien zum BGB, Band III, S. XX, XXXVII). Diese Bestimmung wurde jedoch bei den Beratungen zu dem zweiten Entwurf gestrichen, weil über die Regelung der Rechtsfolgen des Miteigentumsverzichts keine Einigung erzielt werden konnte. Die Entscheidung der in § 950 des ersten Entwurfs behandelten Fragen sollte der Wissenschaft und Praxis überlassen bleiben, wozu die Mehrheit der Kommissionsmitglieder meinte, dass diese Entscheidung sachlich übereinstimmend mit § 950 des ersten Entwurfs ausfallen müsse (Prot. S. 3842, abgedruckt bei Mugdan, a. a. O., S. 702 f.). Aus der Entstehungsgeschichte der Vorschrift des § 928 BGB ergibt sich somit nicht, erst recht nicht eindeutig (so aber Kanzleiter, NJW 1996, 905, 906), der Wille des Gesetzgebers, den Verzicht auf einen Miteigentumsanteil an einem Grundstück zuzulassen. Das Gegenteil ist der Fall (Senat BGHZ 115, 1, 7 f.). Die Ansicht der Mehrheit der Kommissionsmitglieder, dass die Wissenschaft und Praxis die Zulässigkeit des Verzichts anerkennen müsse, hat keinen Niederschlag im Gesetz gefunden. Der Gesetzgeber wollte – und hat – nicht nur die Regelung der Rechtsfolgen des Verzichts der Wissenschaft und Praxis überlassen, sondern auch die Beantwortung der Frage, ob der Verzicht zulässig ist. Hätte er die Zulässigkeit bejahen wollen, wäre er nicht gehindert gewesen, eine entsprechende Regelung in das Gesetz aufzunehmen und lediglich von der Regelung der Rechtsfolgen Abstand zu nehmen.

23 b) Nach § 903 Satz 1 Alt. 1 BGB kann der Eigentümer einer Sache, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit der Sache nach Belieben verfahren. Rechtlicher Ausfluss dieser positiven Eigentümerbefugnis ist das Recht zum Verzicht auf das Eigentum an einem Grundstück nach § 928 Abs. 1 BGB (Senat, BGHZ 115, 1, 7). Jedoch ist die Befugnis nicht schrankenlos. Hier kommt – wie ausgeführt – die Beschränkung durch das Gesetz und die Rechte der übrigen Miteigentümer zum Tragen.

24 IV. Nach alledem erweist sich die Beschwerdeentscheidung des Landgerichts als richtig. Die weiteren Beschwerden der Beteiligten sind deshalb zurückzuweisen.

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

Hinw. d. Red.: Vgl. BGH GuT 2007, 237: Verzicht auf das Wohnungs- oder Teileigentum.

**§ 29 a ZPO; §§ 535, 581 BGB
Pferdebox; Miete; Pacht; ausschließlicher Gerichtsstand**

Für Streitigkeiten über Ansprüche aus dem Miet- bzw. Pachtverhältnis über eine Pferdebox ist das Amtsgericht der belegen Räumlichkeit ausschließlich zuständig.

(AG Menden (Sauerland), Beschluss vom 26. 2. 2007 – 4 C 11/07)

Aus den Gründen: II. Das Amtsgericht Menden (Sauerland) erklärt sich seinerseits für unzuständig und verweist den Rechtsstreit gemäß § 281 ZPO an das zuständige Amtsgericht Arnberg.

Das Amtsgericht Arnberg ist gem. § 29 a ZPO ausschließlich zuständig.

Entgegen der in den Akten angedeuteten Ansicht des AG Arnberg greift § 29 a ZPO ein. Nach dieser Vorschrift ist „für Streitigkeiten über Ansprüche aus Miet- oder Pachtverhältnissen über Räume ... das Gericht ausschließlich zuständig, in dessen Bezirk sich die Räume befinden.“

Vorliegend geht es um eine Streitigkeit über Ansprüche aus der Vermietung von Pferdeboxen. Solche Pferdeboxen befinden sich innerhalb einer geschlossenen Halle, welche ihrerseits als „Raum“ i. S. d. § 29 a ZPO anzusehen ist. Bei „Räumen“ im Sinne der genannten Vorschrift handelt es sich um alle Gebäude und Innenräume von Bauwerken, also mit Grundstücken verbundene Räumlichkeiten. Es kommt nicht darauf an, ob die Räume für den Aufenthalt von Menschen, für die Lagerung von Waren oder für andere Zwecke bestimmt sind. Auch die konkrete Nutzung als Wohnraum, Gewerberaum oder als Mischnutzung ist gleichgültig. So gehören zu den Räumen insbesondere Wohnungen, Gaststätten, Fabrikhallen, Werkstätten, Keller, Schuppen, Abstellkammern, Lagerräume usw. Zu den Räumen i. S. d. § 29 a Abs. 1 zählen ferner transportable Behelfsheime, Baracken, Wohnschiffe und dergleichen mehr, sofern diese nicht nur vorübergehend mit dem Grundstück verbunden sind. Vom Begriff der Räume i. S. d. § 29 a ZPO sind lediglich nicht erfasst: Gebäudeaußenflächen, Schaukästen oder bloße Grundstücksflächen, also Freiflächen, wie Garten, Hof- und Lagerplatz, unabhängig von Einfriedung oder anderer Umschließung. Entsprechendes gilt für einen bloßen Platz innerhalb eines Raumes bzw. Gebäudes, z. B. einem Parkplatz in einem Parkhaus. Vergleiche zum Ganzen Musielak ZPO 5. Aufl. 2007, § 29 a ZPO Rdnr. 4; Baumbach/Lauterbach/Albers/Hartmann, ZPO, 65. Aufl. 2007, § 29 a Rdnr. 4; Zöller/Vollkommer, ZPO, 26. Aufl. 2007, § 29 a Rdnr. 5, sowie zu dem Fall der Parkfläche in einem Parkhaus: OLG Frankfurt, OLGR Frankfurt 1998, 214.

Da sich die streitgegenständlichen Pferdeboxen innerhalb und nicht außerhalb eines Gebäudes befinden, handelt es sich jedenfalls nicht um eine Freifläche, wie Garten, Hof oder Lagerplatz, welche unabhängig von einer Einfriedung oder anderen Umschließung keinen Raum i. S. d. § 29 a ZPO darstellt.

Ebenfalls nicht vergleichbar ist der Fall mit dem vom OLG Frankfurt entschiedenen, wonach ein Dauerparkplatz innerhalb eines Parkhauses nicht als „Raum“ i. S. d. § 29 a ZPO angesehen wurde.

Pferdeboxen sind vielmehr durch Gitteranlagen mit Schiebetoren *abgegrenzte* und verschlossene Flächen innerhalb eines Gebäudes bzw. einer Halle, vergleichbar etwa mit Kellerräumen oder Abstellkammern, für welche ebenfalls die Raumeigenschaft i. S. d. § 29 a ZPO durchgängig bejaht wird.

Nach allem hat das Gericht keinen Zweifel daran, dass der ausschließliche Gerichtsstand des § 29 a ZPO für Streitigkeiten über Ansprüche aus dem Miet- bzw. Pachtverhältnis über eine Pferdebox eingreift, so dass sich das Amtsgericht Menden (Sauerland) für unzuständig zu erklären hat und der Rechtsstreit an das ausschließlich zuständige Amtsgericht der belegen Räumlichkeit, welche sich in Sundern und somit im Bezirk des Amtsgerichts Arnberg befindet, zu verweisen ist.

Mitgeteilt von RiAG Sauer, Menden

Hinw. d. Red.: Zum Mietvertrag über eine Pferdebox in Abgrenzung zum Verwahrungsvertrag vgl. LG Hamburg WuM 1979, 239.

**§ 4 ZPO
Streitwert; Berufungswert; Hinzurechnung
vorgegerichtlicher Anwaltskosten; Nebenforderung;
Prozesskosten; Kfz-Miete**

Vorprozessual aufgewendete Kosten zur Durchsetzung des im laufenden Verfahren geltend gemachten Hauptanspruchs wirken nicht werterhöhend (Anschluss BGH, Beschluss vom 30. Januar 2007 – X ZB 7/06).

(BGH, Beschluss vom 15. 5. 2007 – VI ZB 18/06)

1 **Zum Sachverhalt:** Der Kläger nimmt die Beklagte auf Mietwagenkosten in Höhe von 572,30 € nebst Zinsen in Anspruch. Daneben begehrt er den Ersatz des auf die Verfahrensgebühr nicht anrechenbaren Teils der vorprozessualen Geschäftsgebühr seines Prozessbevollmächtigten in Höhe von 33,93 € nebst Zinsen.

2 Das Amtsgericht Krefeld hat die Beklagte mit Ausnahme der begehrten Zinsen beim Freistellungsanspruch antragsgemäß verurteilt. Den Streitwert hat es auf 572,30 € festgesetzt. Die Berufung hat es nicht zugelassen. Gegen das Urteil hat die Beklagte Berufung eingelegt. Sie ist der Auffassung, der Berufungswert werde überstiegen, da die geltend gemachten anrechnungsfreien vorgegerichtlichen Anwaltskosten dem Streitwert hinzuzurechnen seien. Das Berufungsgericht [LG Krefeld] hat durch den angefochtenen Beschluss die Berufung als unzulässig verworfen. Das Amtsgericht habe den Streitwert zutreffend festgesetzt. Die vom Kläger geltend gemachten außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten seien gemäß § 4 Abs. 1 ZPO nicht zu berücksichtigen, weil es sich um eine Nebenforderung im Sinne dieser Vorschrift handle. Hiergegen richtet sich die nicht zugelassene Rechtsbeschwerde der Beklagten.

3 **Aus den Gründen:** II. Die Rechtsbeschwerde ist gemäß § 522 Abs. 1 Satz 4, § 574 Abs. 1 Nr. 1 ZPO statthaft. Ihre ursprünglich zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung gegebene Zulässigkeit ist jedoch weggefallen, weil die hier maßgebliche Rechtsfrage inzwischen durch eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs geklärt ist und das Berufungsgericht zutreffend entschieden hat.

4 Durch Beschluss des Bundesgerichtshofs vom 30. Januar 2007 (X ZB 7/06), der inzwischen in juris veröffentlicht worden ist und dem sich der entscheidende Senat anschließt, ist höchstrichterlich geklärt, dass vorprozessual aufgewendete Kosten zur Durchsetzung des im laufenden Verfahren geltend gemachten Hauptanspruchs unabhängig davon, ob diese Kosten der Hauptforderung hinzugerechnet werden oder neben der im Klagewege geltend gemachten Hauptforderung Gegenstand eines eigenen Antrags sind, nicht werterhöhend wirken. Denn nach § 4 Abs. 1 ZPO, § 43 Abs. 1 GKG und § 23 Abs. 1 Satz 1 RVG bleiben Früchte, Nutzungen, Zinsen und Kosten bei der Wertberechnung unberücksichtigt, wenn sie als Nebenforderungen geltend gemacht werden. Wie bei Zinsen besteht auch bezüglich der Kosten das Wesen einer Nebenforderung darin, dass sie vom Bestehen einer Hauptforderung abhängig ist. Das ist hier der Fall.

5 Einem allgemeinen Grundsatz entsprechend sind die Kosten des laufenden Prozesses bei der Wertbemessung nicht zu berücksichtigen, solange die Hauptsache Gegenstand des Rechtsstreits ist (§ 4 ZPO; vgl. BGHZ 128, 85, 92). Zu den Prozesskosten rechnen nicht nur die durch die Einleitung und Führung eines Prozesses ausgelösten Kosten, sondern grundsätzlich auch diejenigen Kosten, die der Vorbereitung eines konkret bevorstehenden Rechtsstreits dienen (vgl. BGH, Beschlüsse vom 20. Oktober 2005 – I ZB 21/05 – NJW-RR 2006, 501; vom 30. Januar 2007 – X ZB 7/06 – Rn. 6). Soweit derartige Kosten zu den Kosten des Rechtsstreits im Sinne von § 91 Abs. 1 Satz 1 ZPO gehören, können sie im Kostenfestsetzungsverfahren nach den §§ 103, 104 ZPO, § 11 Abs. 1 Satz 1 RVG geltend gemacht werden; soweit derartige Kosten nicht auf diesem Wege festgesetzt werden können, können sie auf der Grundlage eines materiell-rechtlichen Kostenerstattungsanspruchs Gegenstand einer Klage auf Erstattung dieser Kosten sein.

6 Anspruchsvoraussetzung des materiell-rechtlichen Kostenersatzbegehrens ist das Bestehen einer sachlich-rechtlichen Anspruchsgrundlage, nämlich dass der Schuldner wegen einer Vertragsverletzung, Verzugs oder sonstigen Rechtsverletzung für den adäquat verursachten Schaden einzustehen hat. Wird der materiell-rechtliche Kostenerstattungsanspruch neben der Hauptforderung, aus der er sich herleitet, geltend gemacht, ist er von dem Bestehen der Hauptforderung abhängig, so dass es sich bei dem zur Durchsetzung eines Anspruchs vorprozessual aufgewendeten und unter dem Gesichtspunkt des materiell-rechtlichen Kostenerstattungsanspruchs geltend gemachten Geschäftsgebühren um Nebenforderungen im Sinne von § 4 ZPO handelt, solange die Hauptsache – wie hier – Gegenstand des Rechtsstreits ist. Dies gilt unabhängig davon, ob die Kosten der Hauptforderung hinzugerechnet werden oder neben der im Klagewege geltend gemachten Hauptforderung Gegenstand eines eigenen Antrags sind (vgl. BGH, Beschluss vom 30. Januar 2007 – X ZB 7/06 – Rn. 7 f. m. w. N.). Insoweit liegt der Fall anders als bei vorgerichtlichen Sachverständigenkosten im Verkehrsunfallhaftpflichtprozess, wenn diese als eine von mehreren Schadenspositionen geltend gemacht werden und der Sache nach als Herstellungskosten anzusehen sind (vgl. Senatsbeschluss vom 13. Februar 2007 – VI ZB 39/06, z. V. b.).

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

**§ 485 ZPO; §§ 48, 41 GKG
Pacht;**

**Selbständiges Beweisverfahren zur Mängelfeststellung;
Streitwert-Bemessung an der Minderung**

Der Streitwert für ein vom Pächter angestregtes selbständiges Beweisverfahren, das der Feststellung von Mängeln des Pachtobjekts dient, richtet sich nach dem angemessenen Minderungsbetrag (höchstens für ein Jahr) und nicht nach den Mängelbeseitigungskosten.

(OLG Düsseldorf, Beschluss vom 1. 3. 2007 – I-24 W 9/07)

Aus den Gründen: Das gemäß § 32 Abs. 2 RVG, §§ 63 Abs. 3 Satz 2, 68 Abs. 1 Satz 1 GKG statthafte Rechtsmittel, mit welchem die Prozessbevollmächtigten der Antragsgegnerin aus eigenem Recht die Heraufsetzung des mit 6300,00 EUR bestimmten Streitwerts auf 29 400,00 EUR erstreben, hat keinen Erfolg.

I. 1. Geht es wie im Streitfall um die Bewertung eines selbständigen Beweissicherungsverfahrens, richtet sich dessen Streitwert nach dem Wert des zu sichernden Hauptanspruchs. Dies entspricht nach der Änderung der §§ 485 ff ZPO durch das Rechtspflege-Vereinfachungsgesetz vom 17. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2847) inzwischen der überwiegenden Meinung in Schrifttum und Rechtsprechung (Zöller/Hergert, ZPO, 26. Aufl., § 3 Rn. 16 Stichw. „Selbständiges Beweisverfahren“; Schneider/Hergert, Streitwertkommentar, 11. Aufl., Rn. 4024a; MünchKomm/Lappe, ZPO, 2. Aufl., § 3 Rn. 147 jew. m. zahlr.

Rechtsprechungsnachw. auch zur abweichenden Auffassung), der sich der Senat angeschlossen hat (MDR 2001, 354 = OLGR Düsseldorf 2001, 231).

2. Den Antragstellern ging es im Streitfall darum zu beweisen, dass die im Beweissicherungsantrag genannten acht Mängel von der Antragsgegnerin zu verantworten und deshalb von ihr als Verpächterin gemäß §§ 581 Abs. 2, 536 BGB zu beseitigen sind. Der Streitwert des Beweissicherungsverfahrens richtet sich demnach nach dem Erfüllungsinteresse der Antragsteller, nämlich nach ihrem Interesse, von der Antragsgegnerin eine mangelfreie Pachtsache zum Gebrauch überlassen zu erhalten.

3. Wie dieses Interesse zu bewerten ist, richtet sich gemäß § 48 Abs. 1 S. 1 GKG allgemein nach dem für die Zuständigkeit des Prozessgerichts oder die Zulässigkeit des Rechtsmittels maßgeblichen Wert des Streitgegenstands (§§ 3 ff ZPO), es sei denn, es bestehen besondere Wertvorschriften. Eine solche Sonderregelung sieht der durch das Kostenrechtsmodernisierungsgesetz seit dem 1. Juli 2004 in Kraft gesetzte § 41 Abs. 5 Satz 1, 2. Halbs. GKG für Mängelbeseitigungsbegehren vor. Der Gebührenstreitwert wird auf die angemessene Mietminderung für die „streitige Zeit“, höchstens auf die angemessene Mietminderung für die Dauer eines Jahres begrenzt. Diese Regelung gilt nicht nur für die Wohnraummiete (sie war nur der Anlass für die gesetzliche Neuregelung), sondern in generalisierender und typisierender Weise (ebenso wie § 41 Abs. 2 GKG beim Streit um den Bestand des Mietverhältnisses) auch für die gewerbliche Miete (BGH NJW-RR 2006, 378 = ZMR 2006, 190 [= GuT 2006, 81] m. w. N.). Sinn dieser Regelung ist, was die Beschwerdeführer übersehen, die (oft hohen) Mängelbeseitigungskosten als Maßstab für die Bewertung des Erfüllungsinteresses des Mieters auszuschließen (BGH aaO; ebs. schon zum früheren Rechtszustand Senat MDR 2001, 354 = OLGR Düsseldorf 2001, 231 m. w. N.). Die Bemessung des Interesses an der Mangelfreiheit der Pachtsache hat das Landgericht mit 525 EUR monatlich zutreffend geschätzt (§ 287 ZPO analog). Diesbezüglich haben die Beschwerdeführer konkrete Beanstandungen auch nicht erhoben, so dass der Jahresbetrag (6300,00 EUR) das hier streitige Interesse zutreffend widerspiegelt.

Mitgeteilt von VRiOLG Ziemßen, Düsseldorf

§§ 543, 547 ZPO

Revisionszulassung; absoluter Revisionsgrund

Die Revision ist zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung zuzulassen, wenn ein absoluter Revisionsgrund nach § 547 Nrn. 1 bis 4 ZPO geltend gemacht wird und vorliegt.

(BGH, Beschluss vom 15. 5. 2007 – X ZR 20/05)

1 **Zum Sachverhalt:** Der Kläger und der Beklagte zu 2, sein nicht ehelicher Sohn, streiten darum, wem eine Forderung gegen die C. AG (nachfolgend: C.) aus einem Sparvertrag zusteht, den der Kläger am 22. April 1987 mit der Rechtsvorgängerin der C. abgeschlossen hat. Der als ...-Vorsorgeplan bezeichnete Sparvertrag ist auf den Beklagten zu 2 ausgestellt, der jedoch bis zu seinem 26. Lebensjahr von der Verfügung über das Sparguthaben ausgeschlossen sein sollte.

2 Die C. verweigerte dem Kläger die Auszahlung des Guthabens, da dieser die Kontoauszüge nicht vorlegen konnte. Nach den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Bank ist diese berechtigt, an den Inhaber der Sparurkunde und der jährlich erteilten Kontoauszüge zu leisten.

3 Der Kläger hat zunächst die Beklagte zu 1 und sodann den Beklagten zu 2 auf Herausgabe der Kontoauszüge in Anspruch genommen. Das Landgericht Berlin hat durch Teilurteil die Klage gegen die Beklagte zu 1 abgewiesen und durch Schlussurteil den Beklagten zu 2 antragsgemäß verurteilt.

4 Während des Berufungsverfahrens ist über das Vermögen des Klägers das Insolvenzverfahren eröffnet worden. In Unkenntnis dessen hat das Berufungsgericht die Berufung des Klägers gegen das Teilurteil des Landgerichts zurückgewiesen und auf die Berufung des Beklagten zu 2 die Klage auch gegen diesen abgewiesen. Die Revision hat das Berufungsgericht nicht zugelassen.

5 Hiergegen richtet sich die Beschwerde des Klägers.

6 **Aus den Gründen:** II. Die Revision ist zuzulassen, da die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert (§ 543 Abs. 2 Nr. 2 ZPO).

7 1. Wegen der Unterbrechung des Verfahrens (§ 240 ZPO) hätte am 7. Januar 2005 weder mündlich verhandelt noch am 11. Januar 2005 ein Urteil verkündet werden dürfen; auf eine Kenntnis des Gerichts vom Unterbrechungsgrund kommt es nicht an (BGHZ 66, 59, 61). Obwohl die Prozesshandlungen der Parteien unwirksam sind (§ 249 Abs. 2 ZPO), ist das Urteil nicht nichtig, sondern mit dem gegebenen Rechtsmittel anfechtbar (BGHZ 66, 59, 61 f.). Das aufgrund einer nach der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Klägers durchgeführten mündlichen Verhandlung erlassene Berufungsurteil ist zuungunsten einer Partei ergangen, die nicht nach der Vorschrift des Gesetzes vertreten war; ein solcher Verfahrensfehler begründet den absoluten Revisionsgrund des § 547 Nr. 4 ZPO (BGH, Urt. v. 5.11.1987 – VII ZR 208/87, ZIP 1988, 446; Urt. v. 21.6.1995 – VIII ZR 224/94, NJW 1995, 2563).

8 2. Wird einer der absoluten Revisionsgründe des § 547 Nrn. 1 bis 4 ZPO mit der Nichtzulassungsbeschwerde geltend gemacht und liegt dieser tatsächlich vor, gebietet dies die Zulassung der Revision zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung (§ 543 Abs. 2 Nr. 2 ZPO).

9 a) Ein Teil der Literatur vertritt allerdings die Auffassung, das Vorliegen eines absoluten Revisionsgrundes rechtfertige als solches die Zulassung der Revision nicht (Musielak/Ball, ZPO, 5. Aufl., § 547 Rdn. 2; Reichold in Thomas/Putzo, ZPO, 27. Aufl., § 543 Rdn. 5; Wenzel in MünchKomm ZPO, 2. Aufl., Akt. Bd. § 547 Rdn. 2; a.A. Zöller/Gummer, ZPO, 26. Aufl., § 543 Rdn. 15b; Piekenbrock/Schulze, JZ 2002, 911, 921). Zur Begründung wird angeführt, die Funktion der absoluten Revisionsgründe bestehe allein darin, dass die Ursächlichkeit des als absoluter Revisionsgrund gekennzeichneten Verfahrensverstößes für das angefochtene Urteil unwiderlegbar vermutet werde (Musielak/Ball a. a. O.).

10 b) Dem ist jedoch nicht beizutreten.

11 Kennzeichnend für die absoluten Revisionsgründe ist nicht lediglich die unwiderlegbare Vermutung der Ursächlichkeit des Verfahrensverstößes für die Entscheidung. Vielmehr qualifiziert das Gesetz besonders schwerwiegende Verfahrensfehler als absolute Revisionsgründe (so auch Musielak/Ball, Reichold und Wenzel, jeweils a. a. O. § 547 Rdn. 1). Dies wird auch daran sichtbar, dass die absoluten Revisionsgründe des § 547 Nrn. 1 bis 4 mit den Nichtigkeitsgründen des § 579 Abs. 1 ZPO übereinstimmen, die eine Wiederaufnahme des Verfahrens und die Beseitigung eines rechtskräftigen Urteils rechtfertigen, weil es der Gesetzgeber für unzumutbar hält, von der unterlegenen Partei zu verlangen, sich mit dem Urteil abzufinden (Grunsky in Stein/Jonas, ZPO, 21. Aufl., Vor § 578 Rdn. 27).

12 Der Zulassungsgrund der Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung dient über seinen sich unmittelbar aus dem Wortlaut des Gesetzes ergebenden Zweck, Divergenzen in den von der Rechtsprechung der Entscheidungsfindung zugrunde gelegten Rechtssätzen zu vermeiden, auch dazu, die Korrektur von Rechtsanwendungsfehlern zu ermöglichen, die über den Einzelfall hinaus die Interessen der Allgemeinheit nachhaltig berühren (BGHZ 151, 42, 46; 151, 221, 226; 154, 288, 294 f.). Abgesehen von denjenigen Fällen, in denen konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass ohne eine Korrektur durch das Revisionsgericht eine Wiederholung oder Nachahmung des Fehlers droht, liegt ein solcher Rechtsanwendungsfehler insbeson-

dere dann vor, wenn die Verletzung von Verfahrensgrundrechten oder ein Verstoß gegen das Willkürverbot geeignet sind, das Vertrauen in die Rechtsprechung als Ganzes zu erschüttern (BGHZ 154, 288, 295 f.; Musielak/Ball a. a. O. § 543 Rdn. 8d m.w.N.).

13 Jedenfalls die absoluten Revisionsgründe des § 547 Nrn. 1 bis 4 ZPO sind insoweit wie die Verletzung von Verfahrensgrundrechten zu behandeln. Die nicht vorschriftsmäßige Besetzung des erkennenden Gerichts kann sich als Entziehung des gesetzlichen Richters (Art. 101 Abs. 1 Satz 2 GG) darstellen; die fehlende gesetzliche Vertretung einer Partei kann deren Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 103 Abs. 1 GG) verletzen. Unabhängig davon, ob es sich im Einzelfall so verhält, macht der Gesetzgeber mit der Qualifikation schwerwiegender Verfahrensfehler als absolute Revisionsgründe und als Nichtigkeitsgründe deutlich, dass es nicht erträglich erscheint, der betroffenen Partei abzuverlangen, die auf der Grundlage eines solchen Verfahrensfehlers ergangene Entscheidung hinzunehmen. Es erschiene auch verfassungsrechtlich nicht unbedenklich, der Partei in einem solchen Fall das nach der Verfahrensordnung vorgesehene Rechtsmittel zu versagen und sie auf ein Wiedernahmeverfahren zu verweisen.

14 Denn das Bundesverfassungsgericht hat es als „aus rechtsstaatlicher Sicht auf Dauer schwer hinzunehmende(n) Zustand“ bezeichnet, dass auch ein offenkundiger Verfahrensfehler oder ein absoluter Revisionsgrund nach § 72 a. F. ArbGG die Zulassung der Revision im arbeitsgerichtlichen Verfahren nicht rechtfertigte (BVerfG, NJW 2001, 2161, 2163). Der Gesetzgeber hat dem mit dem Anhörungsrügensgesetz vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I 3220) dadurch Rechnung getragen, dass er in § 72 Abs. 2 Nr. 3 ArbGG bestimmt hat, dass die Revision zuzulassen ist, wenn ein absoluter Revisionsgrund gemäß § 547 Nrn. 1 bis 5 ZPO oder eine entscheidungserhebliche Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör geltend gemacht wird und vorliegt. Nach der Begründung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung „entspricht“ diese Regelung „der Erweiterung der Zulassungsgründe, wie sie im Bereich der allgemeinen Zivilgerichtsbarkeit durch das Gesetz zur Reform des Zivilprozesses vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, 1887) bereits eingeführt wurde“ (BR-Drucks. 663/04, S. 47). Auch § 132 Abs. 2 Nr. 3 VwGO, § 160 Abs. 2 Nr. 3 SGG und § 115 Abs. 2 Nr. 3 FGO kennen, worauf die amtliche Begründung weiter hinweist, einen entsprechenden – sogar noch weiter gefassten – Zulassungsgrund des Verfahrensmangels.

15 Auch zur Vermeidung eines weder sachlich gebotenen noch nach dem Vorstehenden dem Willen des Gesetzgebers entsprechenden Auseinanderfallens der Zulassungsgründe in den verschiedenen Verfahrensordnungen ist es hiernach geboten, die Revision jedenfalls dann zuzulassen, wenn einer der absoluten Revisionsgründe des § 547 Nrn. 1 bis 4 ZPO geltend gemacht wird und vorliegt.

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

§ 544 ZPO Nichtzulassungsbeschwerde; Darlegungsanforderungen; BGH-Anwalt

Zu den Darlegungsanforderungen, die nach § 544 Abs. 2 Satz 3 ZPO an eine Nichtzulassungsbeschwerde zu stellen sind.

(BGH, Beschluss vom 24. 5. 2007 – V ZR 251/06)

1 **Aus den Gründen:** I. Die Nichtzulassungsbeschwerde ist unzulässig, weil sie nicht in einer den Anforderungen des § 544 Abs. 2 Satz 3 ZPO genügenden Weise begründet worden ist.

2 1. Die genannte Vorschrift verlangt, dass der Beschwerdeführer die Zulassungsgründe, auf die er die Beschwerde stützt, benennt und zu deren Voraussetzungen substantiiert vorträgt (BGHZ 152, 182, 185 m.w.N.). Wird der Zulassungsgrund der

Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung geltend gemacht und hierzu unter dem Blickwinkel von Art. 103 Abs. 1 GG gerügt, das Gericht habe Parteivorbringen übergangen, müssen besondere Umstände deutlich gemacht werden, die zweifelsfrei darauf schließen lassen, dass tatsächliches Vorbringen eines Beteiligten entweder überhaupt nicht zur Kenntnis genommen oder bei der Entscheidung nicht erwogen worden ist (Senat, BGHZ 154, 288, 300 m. w. N.). Denn grundsätzlich ist davon auszugehen, dass ein Gericht das Vorbringen der Parteien zur Kenntnis genommen und in Erwägung gezogen hat und nicht verpflichtet ist, sich mit jedem Vorbringen in den Entscheidungsgründen ausdrücklich zu befassen (std. Rspr., vgl. nur BVerfGE 88, 366, 375 f.; BVerfG NJW-RR 2002, 68, 69; Senat a. a. O.; jeweils m. w. N.). Eine unzumutbare Zulässigkeitschürde (Art. 2 Abs. 1 GG i. V. m. dem Rechtsstaatsprinzip) wird mit diesen Darlegungsanforderungen schon deshalb nicht errichtet, weil sich die Parteien durch bei dem Bundesgerichtshof zugelassene Rechtsanwälte vertreten lassen müssen, die mit der speziellen Materie des Beschwerdeverfahrens nach § 544 ZPO vertraut sind.

3 2. Den genannten Anforderungen wird die Beschwerdebeurteilung nicht gerecht. Sie erschöpft sich in formelhaften Wendungen und macht im Kern lediglich geltend, die Würdigung des Berufungsgerichts beschränke sich auf einzelne Umstände und lasse die erforderliche Gesamtwürdigung aller für die Beweiswürdigung relevanten Umstände vermissen. Was konkret den Tatbestand einer Gehörsverletzung erfüllen soll, wird nicht dargetan. Auch im Rahmen der – von § 544 Abs. 2 Satz 3 ZPO nicht geforderten – Ausführungen der Kläger zu Revisionsgründen setzt sich die Beschwerde mit Zulassungsgründen nicht auseinander.

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

Kurzfassungen/Leitsätze (KL)
Gewerbemiete etc.

§ 197 BGB – Verjährungsfristen im Erbrecht

Die 30-jährige Verjährungsfrist des § 197 Abs. 1 Nr. 2 BGB gilt für alle Ansprüche aus dem Buch 5 „Erbrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs (hier: § 2218 Abs. 1 BGB in Verbindung mit § 666 BGB), soweit nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist.

(BGH, Urteil vom 18. 4. 2007 – IV ZR 279/05)

§§ 157, 164, 195, 203, 204, 209, 214, 242, 1364 BGB; §§ 202, 211, 225 BGB a. F. – Verjährungshemmende Reichweite der Erklärung eines von zwei Darlehensnehmern, die Rückzahlung hänge vom Ausgang eines anderen Rechtsstreits ab

1. Erklärt einer von zwei Darlehensnehmern, der Rückzahlungsanspruch werde aus dem Erlös eines anderen gerichtlichen Verfahrens erfüllt, und veranlasst er dadurch die Bank, den Prozess wegen der Rückgewähr des Darlehens nicht weiter zu betreiben, kann ein pactum de non petendo vorliegen, das die Verjährung so lange hemmt, bis der Darlehensnehmer das Ergebnis des anderen Rechtsstreits mitteilt.

2. Gibt der Ehemann die zu einer Verjährungshemmung führenden Erklärungen ausschließlich in eigenem Namen ab, kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Verjährung auch gegenüber der mitverpflichteten Ehefrau gehemmt ist.

(OLG Koblenz, Urteil vom 24. 5. 2007 – 5 U 145/07)

Hinw. d. Red.: Die Entscheidung kann bis zum 24. 8. 2007 bei der Redaktion GuT (info@prewest.de) zur kostenfreien Zusendung per e-mail angefordert werden.

§ 249 BGB – Unfallersatztarif; Erforderlichkeit im Einzelfall; Prüfpflichten des Gerichts

Zur Erforderlichkeit eines Unfallersatztarifs.

(BGH, Urteil vom 12. 6. 2007 – VI ZR 161/06)

§ 242 BGB – Gebäudeversicherung; Beratungspflicht des Versicherers

Zur Beratungspflicht des Versicherers bei den Verhandlungen über eine Gebäudeversicherung zum gleitenden Neuwert nach Maßgabe der Versicherungssumme 1914.

(BGH, Beschluss vom 23. 5. 2007 – IV ZR 93/06)

§§ 241, 311, 280 BGB – Gebäudeinhaltsversicherung; Bäckerei in Mieträumen; Betriebseinrichtungen; Unterversicherung; Wasserschaden; Wertschätzung bei Abschluss des Versicherungsvertrags

Der Versicherer kann sich auf eine Unterversicherung nicht berufen, wenn er zur Antragsaufnahme eigene Mitarbeiter entsendet, die die Geschäftseinrichtung in Augenschein nehmen und ihren Wert einschätzen. Erfährt der Versicherer nachträglich durch seinen Schadenregulierer von der Unterversicherung, ist er verpflichtet, den Wert der Geschäftseinrichtung zu überprüfen und den Versicherungsnehmer auf die Unterversicherung hinzuweisen.

(KG, Urteil vom 11. 5. 2007 – 6 U 191/06)

Hinw. d. Red.: Die Entscheidung kann bis zum 24. 8. 2007 bei der Redaktion GuT (info@prewest.de) zur kostenfreien Zusendung per e-mail angefordert werden.

§ 536 BGB – Gewerberaumiete; Mangel; Eröffnung eines Konkurrenzbetriebs durch den Vermieter

Entsteht nach Abschluss des Mietvertrages über Gewerberäume eine vertragswidrige Konkurrenzsituation, indem der Vermieter selbst in 5 Metern Abstand vom Mietobjekt einen Gewerbebetrieb betreibt, liegt ein zur Minderung des Mietzinses berechtigender Sachmangel vor.

(KG, Urteil vom 16. 4. 2007 – 8 U 199/06)

Hinw. d. Red.: Die Entscheidung kann bis zum 24. 8. 2007 bei der Redaktion GuT (info@prewest.de) zur kostenfreien Zusendung per e-mail angefordert werden.

§ 546a BGB; § 55 InsO; §§ 91a, 543 ZPO – Nutzungsentschädigungsanspruch nach Mietvertragsauflösung in der Insolvenz des Mieters; nicht besitzender Insolvenzverwalter

1. a) Ist in der Insolvenz des Mieters das Mietverhältnis vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens aufgelöst, kommt dem Anspruch des Vermieters auf Nutzungsentschädigung für die Zeit ab Insolvenzeröffnung grundsätzlich nicht der Rang einer Masseverbindlichkeit zu.

b) Der Anspruch auf Nutzungsentschädigung wird nicht dadurch zu einer Masseverbindlichkeit, dass der nicht besitzende Insolvenzverwalter auf das Herausgabeverlangen des Vermieters nicht eingeht.

2. Wird die Revision gegen eine Entscheidung zugelassen, die eine Teilentscheidung nach § 91a Abs. 1 ZPO umfasst, kann sich die Überprüfung insoweit nur auf § 91a ZPO selbst und nicht auf den zugrunde liegenden Anspruch erstrecken.

(BGH, Urteil vom 21. 12. 2006 – IX ZR 66/05)

Hinw. d. Red.: Veröffentlichung in WuM 2007, 387.

Dokumentation, Analyse, Entwicklung

GuT

Gewerbemiete und Teileigentum

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

§§ 535, 548, 202, 205 BGB – Rückgabe der Mietsache; Beginn der Verjährungsfrist; Schlüsselrückgabe; Hemmung der Verjährung

1. Rückgabe der Mietsache im Sinne von § 548 Abs. 1 BGB erfordert grundsätzlich eine Veränderung der Besitzverhältnisse zu Gunsten des Vermieters durch vollständige und unzweideutige Besitzaufgabe des Mieters.

2. Mit der Rückgabe beginnt auch die Verjährungsfrist erst noch entstehender Ersatzansprüche wegen Veränderung oder Verschlechterung der Mietsache.

3. Erhält der Mieter zur Durchführung der Renovierung Schlüssel zurück, wird dadurch die kurze Verjährung nicht gehemmt.

(OLG Düsseldorf, Beschluss vom 6. 2. 2007 – I-24 U 111/06)

Hinw. d. Red.: Die Entscheidung kann bis zum 24. 8. 2007 bei der Redaktion GuT (info@prewest.de) zur kostenfreien Zusendung per e-mail angefordert werden.

§§ 535, 556, 581 BGB – Gaststättenräume mit Wirtwohnung; Nachforderungsausschluss bei mietvertraglicher oder pachtvertraglicher Betriebskostenabrechnung; Untervermietungen

Bei Vermietung/Verpachtung von Gaststättenräumen mit untergeordneter Wirtwohnung an eine Brauerei, die ihrerseits an den Wirt untervermietet, findet der wohnraummietgesetzliche Ausschluss einer verspäteten Betriebskostennachforderung auf keiner Ebene statt.

(AG Trier, Urteil vom 25. 5. 2007 – 7 C 522/06)

§§ 1, 2 BetrKV; § 27 II. BV; §§ 535, 556 BGB – Betriebskosten des Gebäudes; Überprüfung der Betriebssicherheit einer technischen Anlage; Berufsgenossenschaft; Instandsetzung

Wiederkehrende Kosten, die dem Vermieter zur Prüfung der Betriebssicherheit einer technischen Anlage (hier: Elektroanlage) entstehen, sind Betriebskosten, die bei entsprechender ausdrücklicher Vereinbarung der Mietvertragsparteien als „sonstige Betriebskosten“ im Sinne von § 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung (bzw. Anlage 3 Nr. 17 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung) auf den Mieter umgelegt werden können.

(BGH, Urteil vom 14. 2. 2007 – VIII ZR 123/06)

Hinw. d. Red.: Veröffentlichung in WuM 2007, 198.

§§ 666, 667, 675 BGB; § 28 BDSG – Geheimhaltungsinteresse des auf Rechnung des Vermieters tätigen Geschäftsbesorgers an den Adressen der Mieter von Ferienwohnungen

Zur Frage, inwieweit ein Geschäftsbesorger, der es übernommen hat, eine Ferienwohnung im Namen und für Rechnung des Eigentümers an Feriengäste zu vermieten, sich auf ein eigenes Geheimhaltungsinteresse und auf datenschutzrechtliche Belange der Mieter berufen kann, wenn der Eigentümer Namen und Anschriften der Mieter erfahren möchte.

(BGH, Urteil vom 8. 2. 2007 – III ZR 148/06)

Hinw. d. Red.: Veröffentlichung in WuM 2007, 205.

§§ 133, 157, 873, 874, 877, 1018, 1027 BGB; § 253 ZPO – Inhaltliche Bestimmtheit einer Grunddienstbarkeit; Auslegung eines dinglichen Rechtsgeschäfts

1. Eine Grunddienstbarkeit, die ein Wegerecht „im Rahmen der vorgegebenen örtlichen Situation“ einräumt, ist inhaltlich zu unbestimmt und daher nicht eintragungsfähig.

2. Eine unschädliche übereinstimmende Falschbezeichnung des tatsächlich Gewollten kann bei einem dinglichen Rechtsgeschäft nur angenommen werden, soweit das angeblich Vereinbarte in der formgerechten Erklärung einen – wenn auch noch

so unvollkommenen – Ausdruck gefunden hat (sogenannte „Anedeutungstheorie“).

(OLG Koblenz, Urteil vom 22. 2. 2007 – 5 U 836/06)

Hinw. d. Red.: Die Entscheidung kann bis zum 24. 8. 2007 bei der Redaktion GuT (info@prewest.de) zur kostenfreien Zusendung per e-mail angefordert werden.

Art. 13 GG; § 105 StPO – Wohnungsdurchsuchung ohne Anrufung eines Ermittlungsrichters; Beweisverwertungsverbot

Eine bewusste Missachtung oder gleichgewichtig grobe Verkennerung der Voraussetzungen des für Wohnungsdurchsuchungen bestehenden Richtervorbehalts kann die Annahme eines Verbots der Verwertung bei der Durchsuchung gewonnener Beweismittel rechtfertigen.

(BGH, Urteil vom 18. 4. 2007 – 5 StR 546/06)

Hinw. d. Red.: Die Entscheidung ist zur Veröffentlichung u. a. in BGHSt vorgesehen.

§§ 488 BGB; §§ 130, 138, 139, 253, 538 ZPO – Anforderungen an die Substantiierung einer Darlehensabrede; Richterliche Hinweispflicht; Hilfsantrag auf Aufhebung und Zurückverweisung

1. Hat eine Partei nach einem richterlichen Hinweis die behauptete Darlehensabrede in einer Weise substantiiert, die sie vertretbar für ausreichend hält, darf das Gericht nicht ohne ergänzenden Hinweis die Klage als un schlüssig abweisen.

2. Die Behauptung, Darlehen gewährt zu haben, ist nicht deshalb un schlüssig, weil der Anspruchsteller zunächst keine näheren Einzelheiten zu Zeit, Ort und Umständen vorgetragen hat. Sind diese Einzelheiten auch nach der Einlassung des Gegners für die Rechtsfolgen nicht von Bedeutung, ist eine Ergänzung des Sachvortrags des Klägers nicht geboten.

3. Die Aufhebung und Zurückverweisung nach § 538 Abs. 2 ZPO darf auch aufgrund eines bloßen Hilfsantrages erfolgen.

(OLG Koblenz, Urteil vom 31. Mai 2007 – 5 U 123/07)

Hinw. d. Red.: Die Entscheidung kann bis zum 24. 8. 2007 bei der Redaktion GuT (info@prewest.de) zur kostenfreien Zusendung per e-mail angefordert werden.

§ 91 ZPO – Prozesskosten; Reisekosten; Auswärtiger Rechtsanwalt V; Beratung entsprechend unternehmensinterner Organisation

Beauftragt ein Unternehmen zur Führung eines Prozesses bei einem auswärtigen Gericht einen Rechtsanwalt an dem Ort, an dem sich zwar nicht der Sitz des Unternehmens befindet, an dem die Sache aber nach der unternehmensinternen Organisation vorprozessual bearbeitet worden ist, sind die Reisekosten dieses Anwalts nach denselben Grundsätzen zu erstatten wie im Falle der Beauftragung eines am Sitz des Unternehmens ansässigen Rechtsanwalts.

(BGH, Beschluss vom 23. 1. 2007 – I ZB 42/06)

§§ 78, 91, 103 ZPO – Prozesskosten; Mietzinsklage gegen Rechtsanwälte in Sozietät als Mietpartei in der BGB-Gesellschaft

Klagt ein Vermieter rückständigen Mietzins nicht gegen die aus Rechtsanwälten bestehende Gesellschaft bürgerlichen Rechts ein, die seine Vertragspartnerin ist, sondern gegen die drei Mitglieder dieser Sozietät persönlich als Gesamtschuldner, so ist es diesen unbenommen, sich im Verfahren jeweils selbst zu vertreten.

Aus dem Prozessrechtsverhältnis folgt jedoch die Pflicht jeder Partei, die Kosten ihrer Prozessführung, die sie im Falle ihres Obsiegens vom Gegner erstattet verlangen will, so niedrig zu halten, wie sich dies mit der Wahrung ihrer berechtigten Belange vereinbaren lässt.

Der Kostenerstattungsanspruch der Beklagten kann daher insgesamt auf den Betrag beschränkt sein, der sich ergeben hätte, wenn sie einen gemeinsamen Prozessbevollmächtigten beauftragt hätten. Dies kommt insbesondere in Betracht, wenn hinsichtlich ihrer Rechtsverteidigung Interessenkonflikte zwischen ihnen weder bestanden noch zu erwarten waren.

(BGH, Beschluss vom 2. 5. 2007 – XII ZB 156/06)

Hinw. d. Red.: Ebenso Parallelsachen – XII ZB 157/06 – und – XII ZB 158/06.

§ 141 ZPO – Persönliches Erscheinen der Partei; Nichterscheinen; ermessensfehlerhaftes Ordnungsgeld

Ein Ordnungsgeld gegen eine geladene Partei, die zwar nicht erscheint, aber gem. § 141 Abs. 3 ZPO durch einen informierten Rechtsanwalt vertreten wird, bezweckt nicht die Bestrafung eines Ungehorsams. Daher ist das Festsetzen eines Ordnungsgeldes trotz Abschlusses eines Vergleichs in Abwesenheit der Partei jedenfalls dann ermessensfehlerhaft, wenn es erst nach Widerruf des geschlossenen Vergleichs gegen die widerrufende Partei erfolgt.

(KG, Beschluss vom 5. 4. 2007 – 12 W 19/07)

§ 141 ZPO – Persönliches Erscheinen der Partei; GmbH-Geschäftsführer

Ist das persönliche Erscheinen der Partei (hier GmbH) gem. § 141 Abs. 1 Satz 1 ZPO in Form des Erscheinens ihres Geschäftsführers angeordnet und erscheint dieser gleichwohl nicht, so ist das Ordnungsgeld gegen die Partei – und nicht gegen den Geschäftsführer persönlich – festzusetzen.

Die Kosten der erfolgreichen Beschwerde gegen die Festsetzung des Ordnungsgeldes sind Teil der Kosten des Rechtsstreits.

(KG, Beschluss vom 20. 4. 2007 – 12 W 18/07)

§§ 91a, 485 ZPO – Selbständiges Beweisverfahren; Kostenentscheidung nach übereinstimmender Erledigungserklärung; Erledigungserklärung als Antragsrücknahme vor dem Hauptsacheverfahren

Erklären Antragsteller und Antragsgegner übereinstimmend, ein gerichtlich angeordnetes, aber nicht mehr zu Ende geführtes selbständiges Beweisverfahren habe sich erledigt, und kommt es nicht zum Hauptsacheverfahren, ist kein Raum für eine Kostenentscheidung, auch nicht in entsprechender Anwendung von § 91a ZPO.

(BGH, Beschluss vom 9. 5. 2007 – IV ZB 26/06)

§§ 16, 45 GKG – Mietrechtsstreitigkeit; Nämlichkeit von Klage und Widerklage

Verlangt der Kläger mit der Klage Feststellung, dass das Mietverhältnis ungekündigt fortbesteht, und macht der Beklagte zugleich mit der Widerklage Zahlung einer über den Mietzins hinausgehenden Nutzungsentschädigung geltend, weil er die Auffassung vertritt, das Mietverhältnis sei beendet, so liegt keine Nämlichkeit von Klage und Widerklage im Sinne von § 45 Abs. 1 Satz 3 GKG vor.

(KG, Beschluss vom 1. 3. 2007 – 8 W 66/06)

Hinw. d. Red.: Die Entscheidung kann bis zum 24. 8. 2007 bei der Redaktion GuT (info@prewest.de) zur kostenfreien Zusendung per e-mail angefordert werden.

§ 23 EGGVG – Bestellung von Insolvenzverwaltern

Zur Berücksichtigung bei einer Bestellung von Insolvenzverwaltern, zur Aufnahme in die Liste beim Gericht und zum justizbehördlichen Verfahren.

(BGH, Beschluss vom 16. 5. 2007 – IV AR(VZ) 5/07)

KL-Mitteleiter: RiBGH Wellner, Karlsruhe; RiOLG Weller, Koblenz; Mitglieder des 6. Zivilsenats des KG; Frau RiKG Chr. Spiegel, Berlin; VRiOLG Ziemßen, Düsseldorf; DMB-Mieterverein Trier u. Umgeb. e.V.; VRiKG Grieb, Berlin.

Menschen sicheren Wohnraum und eine Existenz zu verschaffen und damit das Leben menschenwürdig zu gestalten, ist Auftrag der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. Für die betroffenen Familien wie für ihre Spender und Förderer ist sie ein zuverlässiger und kompetenter Partner. Die DESWOS realisiert seit 35 Jahren Projekte der Entwicklungszusammenarbeit in Ländern Afrikas, Asiens und Lateinamerikas, um Menschen gezielt zu helfen.



DESWOS

Es schafft Geborgenheit und Sicherheit. Es fördert Selbstbewusstsein und soziale Stärke. Bitte unterstützen Sie die Projektarbeit der DESWOS.

DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Gustav-Heinemann-Ufer 84–88, 50968 Köln, www.deswos.de
Stadtparkasse Köln, Kontonummer 660 22 21, BLZ 370 501 98 (Spenden absetzbar)

Im Vordergrund steht der Bau einfacher und sicherer Häuser in Selbsthilfe. Die Menschen selbst planen die Bauprojekte mit fachlicher Unterstützung durch erfahrene Partnerorganisationen der DESWOS aus den jeweiligen Ländern. Die Betroffenen schließen sich in Gruppen zusammen und errichten gemeinsam die Häuser.

Mit der DESWOS gibt die deutsche Wohnungswirtschaft notleidenden Menschen ein menschenwürdiges Zuhause und eine realistische Perspektive für die Zukunft. Das bedeutet mehr als nur eine kurzfristige Hilfsaktion.

Masterstudiengang Facility Management

Strategisches Facility Management wird von Unternehmen, Kommunen und Dienstleistern zunehmend als bedeutender Wirtschaftsfaktor wahrgenommen. Beratung und Dienstleistungen im FM-Bereich werden immer gefragter. Benötigt werden vor allem qualifizierte Fach- und Führungskräfte, die Ressourcen bewerten und optimale Versorgungsstrukturen schaffen.

Sie möchten sich selbst oder Mitarbeiter durch ein berufsbegleitendes Studium professionell im FM weiterbilden?

Masterstudiengang Facility Management an der Georg-Simon-Ohm-Fachhochschule Nürnberg

Sie möchten mehr über das Studium erfahren? Besuchen Sie unsere Homepage: http://www.verbund-iq.de/master_facility_management

Verbund Ingenieur Qualifizierung gemeinnützige GmbH
Dürrenhofstraße 4 · 90402 Nürnberg
Tel.: 0911/424599-14 · Fax.: 0911/424599-50
E-Mail: carsten.schmidhuber@verbund-iq.de



Teileigentum

§ 633 BGB

Werkvertragliche Mängelbeseitigungsansprüche gegen den Veräußerer von Wohnungseigentum; umfassende Modernisierungen und Gebäudeaufstockungen

Hat sich der Veräußerer von Wohnungseigentum in den Verträgen mit den Erwerbern zu umfassenden Modernisierungsarbeiten sowie zur Aufstockung des Gebäudes mit zwei zusätzlichen Geschossen verpflichtet, so sind derartige Arbeiten nach Umfang und Bedeutung Neubauarbeiten vergleichbar und rechtfertigen die Anwendbarkeit von Werkvertragsrecht auf Mängel der gesamten Bausubstanz (im Anschluss an BGH, Urteil vom 16. Dezember 2004 – VII ZR 257/03, BauR 2005, 542 = NZBau 2005, 216 = ZfBR 2005, 263 [= WuM 2005, 148 KL]).

(BGH, Urteil vom 26. 4. 2007 – VII ZR 210/05)

Hinw. d. Red.: Veröffentlichung in WuM 2007, 401.

§ 928 BGB

Teileigentum; Wohnungseigentum; Dereliktion; Verzicht auf den Miteigentumsanteil

Die Eintragung des Verzichts auf das Wohnungs- oder Teileigentum in das Grundbuch ist unzulässig.

(BGH, Beschluss vom 14. 6. 2007 – V ZB 18/07)

– Vorlagebeschluss OLG Düsseldorf in GuT 2007, 42 –

1 Zum Sachverhalt: Der Antragsteller ist Eigentümer des Wohnungseigentums. In einem notariell beglaubigten Schriftstück vom 20. Juni 2005 erklärte er den Verzicht „an dem Grundstück gemäß § 928 BGB“ und beantragte, alle erforderlichen Eintragungen in das Grundbuch vorzunehmen.

2 Das AG – Grundbuchamt – Wuppertal hat den Antrag als auf die Eintragung des Verzichts auf das Wohnungseigentum gerichtet ausgelegt und mit der Begründung zurückgewiesen, dass das Wohnungseigentum nicht durch Verzicht aufgegeben werden könne. Die dagegen gerichtete Beschwerde des Antragstellers hat das Landgericht Wuppertal zurückgewiesen. Das greift er mit seiner weiteren Beschwerde an.

3 Das Oberlandesgericht Düsseldorf möchte dem Rechtsmittel stattgeben. Hieran sieht es sich jedoch durch Entscheidungen anderer Oberlandesgerichte (BayObLG NJW 1991, 1962 [= WuM 1991, 298]; OLG Zweibrücken ZMR 2003, 137; OLG Celle MDR 2004, 29) gehindert und hat deshalb die weitere Beschwerde mit Beschluss vom 6. Februar 2007 (NZM 2007, 219 [= GuT 2007, 42]) dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt.

4 Aus den Gründen: II. Die Vorlage ist statthaft. Das vorliegende Gericht vertritt die Auffassung, dass der Verzicht auf das Wohnungseigentum in das Grundbuch eingetragen werden könne. Bereits der Gesetzgeber habe die Aufgabe von Grundstücksmiteigentum für zulässig gehalten. Die Auswirkungen des Verzichts auf den Miteigentumsanteil benachteiligten die übrigen Miteigentümer nicht unangemessen, weil sich der Fiskus oder ein Dritter den Miteigentumsanteil des Verzichtenden aneignen könne und den neuen Teilhaber die mit dem Anteil verbundenen Pflichten träfen. Auch wenn sich niemand den Anteil aneigne, ändere sich die Belastung der übrigen Teilhaber nicht, weil sie nach § 748 BGB nur entsprechend ihrem Bruchteil zu den Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Gegenstands beitragen müssten. Im Übrigen gebiete die Abstraktheit des Eigentums gegenüber schuldrechtlichen Verpflichtungen, die Kostentragungspflicht der Miteigentümer von der dinglichen Rechtslage zu trennen. Es widerspreche dem Abstraktionsprin-

zip, die Befugnis des Miteigentümers zur freien Verfügung über seinen Anteil im Hinblick auf seine schuldrechtlichen Rechte und Pflichten nach § 748 BGB sachenrechtlich dahin einzuschränken, dass die Verfügung über den Miteigentumsanteil in der Form des Verzichts unwirksam sei.

5 Diese Erwägungen gelten nach Ansicht des vorlegenden Gerichts auch für den Verzicht auf das Wohnungs- und Teileigentum. Es gebe keine Besonderheiten des Wohnungseigentumsrechts, die eine von dem „gewöhnlichen“ Miteigentum abweichende Beurteilung erforderten. Insbesondere stehe der in § 11 WEG enthaltene Grundsatz der Unauflöslichkeit der Gemeinschaft der Wirksamkeit des Verzichts auf Wohnungs- und Teileigentum nicht entgegen. Durch diese Bestimmung solle die Verkehrsfähigkeit von Wohnungseigentum und dessen Attraktivität erhöht werden, indem die Gemeinschaft auf Dauer angelegt sei und es dadurch keinem einzelnen Eigentümer ermöglicht werde, die Aufhebung der Gemeinschaft zu betreiben und die im Wohnungseigentum verkörperten Werte einseitig zu „sprengen“. Bei diesen Werten handele es sich um die jeweilige Verknüpfung eines Miteigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen Eigentum mit dem Sondereigentum an einer Wohnung bzw. an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen. Denselben Zweck der Beständigkeit verfolge § 6 WEG, durch den eine grundsätzlich unlösbare Verknüpfung von Miteigentumsanteil und Sondereigentum angeordnet werde. Diese Zusammenhänge würden jedoch durch eine Eigentumsaufgabe am Wohnungseigentum insgesamt, d. h. an Miteigentumsanteil und Sondereigentum, nicht berührt. Ebenso wenig würden durch den Verzicht die anderen Wohnungseigentumseinheiten in ihrem Wert „gesprengt“. Zu einer Zerschlagung der Gemeinschaft führe die Dereliktion von Wohnungseigentum nicht. Auch § 16 Abs. 2 WEG stehe der Zulässigkeit des Verzichts auf Wohnungs- und Teileigentum nicht entgegen.

6 Demgegenüber vertreten das Bayerische Oberste Landesgericht, das Oberlandesgericht Celle und das Oberlandesgericht Zweibrücken (jeweils a. a. O.) die Auffassung, Wohnungs- und Teileigentum könne nicht durch Verzicht aufgegeben werden. Mit ihm seien im Rahmen eines gesetzlich begründeten Schuldverhältnisses Verpflichtungen der Wohnungseigentümer untereinander verbunden, insbesondere die sich aus § 16 Abs. 2 WEG ergebende Verpflichtung, die gemeinschaftlichen Lasten und Kosten anteilig zu tragen. Die in § 11 WEG vorgeschriebene Unauflöslichkeit der Gemeinschaft stelle sicher, dass dieses gesetzliche Schuldverhältnis nicht einseitig beendet werden könne. Dieser Grundsatz würde durch die Möglichkeit der Aufgabe von Wohnungs- und Teileigentum durchbrochen. Der das Eigentum aufgebende Wohnungseigentümer entzöge sich nicht nur den mit dem Grundeigentum verbundenen öffentlichrechtlichen Verpflichtungen, sondern auch den mit dem Wohnungseigentum untrennbar verbundenen Verpflichtungen gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft. Weil diese Verpflichtungen unmittelbar mit dem Wohnungseigentum verbunden seien und ohne dieses nicht weiter bestünden, könnten sie nur dadurch aufrechterhalten werden, dass der Verzicht auf Wohnungs- und Teileigentum nicht zugelassen werde.

7 Die Divergenz der Rechtsauffassungen rechtfertigt die Vorlage, weil sie auf der unterschiedlichen Auslegung der in § 928 Abs. 1 BGB enthaltenen Regelung zum Eigentumsverzicht beruht. Denn das Grundbuch betreffende Vorschriften im Sinne von § 79 Abs. 1 Satz 2 GBO sind alle bei der Entscheidung über einen gestellten Eintragungsantrag angewendet oder zu Unrecht außer Acht gelassenen Normen, soweit sie auf bundesrechtlicher Grundlage beruhen (Senat, BGHZ 151, 116, 119 m.w.N.).

8 III. Die zulässige weitere Beschwerde des Antragstellers hat in der Sache keinen Erfolg. Der einzelne Eigentümer kann

sein Wohnungs- oder Teileigentum nicht durch Verzicht aufgeben (a.A. Pick in Bärman/Pick/Merle, WEG, 8. Aufl., § 3 Rdn. 79 f.; MünchKomm-BGB/Kanzleiter, 4. Aufl., § 928 Rdn. 4; Kanzleiter, NJW 1996, 905, 907 f. n. 2).

9 1. Der Senat hat bereits früher entschieden, dass ein Miteigentumsanteil an einem Grundstück nicht entsprechend § 928 Abs.1 BGB durch Verzicht des einzelnen Miteigentümers aufgegeben werden kann (BGHZ 115, 1, 7 ff.). An dieser Rechtsprechung hat er in seinem Beschluss vom 10. Mai 2007 (V ZB 6/07, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt [= GuT 2007, 228]) festgehalten. Darin stützt er sich für seine Auffassung darauf, dass im Hinblick auf die Regelung in § 928 Abs.2 BGB die Annahme des Verzichts auf einen Miteigentumsanteil an einem Grundstück schon begrifflich auf Schwierigkeiten stößt und sich das Miteigentum in der sachenrechtlichen Beziehung nicht erschöpft, sondern zugleich die Beteiligung an einer wechselseitige Rechte und Pflichten begründenden Miteigentümergeinschaft zum Inhalt hat, an die jeder Teilhaber bis zu deren gesetzeskonformer Aufhebung gebunden ist (Umdruck S. 7 ff.); weiter weist der Senat darauf hin, dass der Ausschluss des Verzichts auf den Miteigentumsanteil nicht in Widerspruch zu der Entstehungsgeschichte der Vorschrift des § 928 BGB steht und die Befugnisse des Eigentümers nach § 903 Satz 1 BGB nicht in unzulässiger Weise beschränkt (Umdruck S.11 f.).

10 2. Für den Verzicht auf das Wohnungs- und Teileigentum gilt nichts anderes.

11 a) Nach der Definition in § 1 Abs.2 und 3 WEG besteht Wohnungs- und Teileigentum aus dem Sondereigentum an einer Wohnung bzw. an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentum an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Gemeinschaftliches Eigentum ist nach § 1 Abs.5 WEG u. a. das Grundstück. Das Miteigentum daran (§ 1008 BGB) ist die Grundlage des Wohnungs- und Teileigentums; das ergibt sich aus den Regelungen über das Entstehen dieser Eigentumsformen in §§ 3 Abs.1, 8 Abs.1 WEG (Senat, BGHZ 49, 250, 251). Ohne einen Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Grundstück gibt es kein Wohnungs- und Teileigentum (vgl. § 6 WEG). Kann aber – wie ausgeführt – ein einzelner Miteigentümer sein Miteigentum an einem Grundstück nicht durch Verzicht aufgeben, führt das dazu, dass auch Wohnungs- und Teileigentum nicht durch Verzicht aufgegeben werden können.

12 b) Setzt man sich über diese begriffliche Betrachtungsweise hinweg, gelangt man zu keinem anderen Ergebnis. Denn einer anderen Wertung stehen Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes entgegen, welche Rechte und Pflichten der Wohnungs- und Teileigentümer regeln und zur Folge haben, dass kein Eigentümer außer durch Übertragung seines Eigentums einseitig aus der Eigentümergemeinschaft ausscheiden kann.

13 aa) Problematisch ist die – vereinzelt vertretene – Annahme, dass das Wohnungs- oder Teileigentum durch den Verzicht herrenlos würde (so aber Pick, a. a. O., § 11 Rdn. 23); denn den Begriff der Herrenlosigkeit verbindet das Gesetz nur mit dem Verzicht auf das Eigentum an beweglichen (oder ihnen gleichgestellten) Sachen oder Grundstücken (§§ 928, 958 ff. BGB). Rechte werden nach dieser Vorstellung nicht herrenlos, sondern erlöschen. Die – sachenrechtliche – Vorstellung eines durch Verzicht subjektlos gewordenen Wohnungs- oder Teileigentums scheidet daran, dass sich diese Eigentumsarten – wie das bloße Miteigentum – in der sachenrechtlichen Beziehung nicht erschöpfen, sondern zugleich die Beteiligung an der wechselseitige Rechte und Pflichten begründenden Wohnungs- oder Teileigentümergeinschaft zum Inhalt haben. Diese Mitgliedschaft kann man sich nicht subjektlos vorstellen; sie müsste mit dem Verzicht erlöschen. Das unterliefe jedoch die vorrangigen Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes und kann folglich nicht angenommen werden.

14 bb) Das Erlöschen hätte nämlich – entgegen der Auffassung des vorliegenden Gerichts – die Aufhebung der Woh-

nungseigentümergeinschaft zur Folge. Denn ihr Bestehen setzt auch voraus, dass die Miteigentumsanteile an dem gemeinschaftlichen Grundstück zusammen ein Ganzes ergeben; daran fehlte es, weil das Erlöschen des Wohnungs- oder Teileigentums zwingend das Erlöschen des Miteigentumsanteils zur Folge hätte.

15 cc) Anders als bei der „gewöhnlichen“ Miteigentümergeinschaft (§ 749 Abs.1 BGB) kann jedoch kein Wohnungs- oder Teileigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen, nicht einmal aus wichtigem Grund (§ 11 Abs.1 Satz 1 und 2 WEG). Eine von diesem Grundsatz abweichende Vereinbarung dürfen die Eigentümer nur für den Fall treffen, dass das Gebäude ganz oder teilweise zerstört wird und eine Verpflichtung zum Wiederaufbau nicht besteht (§ 11 Abs.1 Satz 3 WEG). Ließe man den Verzicht auf das Wohnungs- und Teileigentum zu, setzte man sich über diese Regelungen hinweg. Dafür gibt es jedoch keinen rechtfertigenden Grund.

16 (1) Der von dem Beschwerdeführer angenommene und von dem vorlegenden Gericht erwogene Verstoß gegen Art. 14 GG liegt nicht vor. Die Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes regeln Rechte und Pflichten der Wohnungs- und Teileigentümer. Dazu gehört der Ausschluss des Rechts, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen oder – von einem Ausnahmefall abgesehen – es zu vereinbaren. Derjenige, der Wohnungs- oder Teileigentum begründet (§§ 3, 8 WEG) oder erwirbt, begibt sich freiwillig dieses Rechts. Seine Eigentümerbefugnisse werden dadurch jedoch nicht eingeschränkt. Er kann sein Wohnungs- oder Teileigentum – gegebenenfalls nur mit Zustimmung anderer Eigentümer oder eines Dritten (§ 12 Abs.1 WEG) – veräußern; dass es sich mangels Kaufinteressenten auch einmal als nicht veräußerungsfähig erweisen kann, ist ein rein wirtschaftliches Problem und von dem Veräußerungswilligen hinzunehmen.

17 (2) Der verzichtswillige Eigentümer ist auch nicht auf Dauer an die Eigentümergemeinschaft gebunden. Der Ausschluss des Rechts, die Aufhebung der Eigentümergemeinschaft zu verlangen, hat nicht ihre Unauflöslichkeit zur Folge. Sie kann durch die Aufhebung des Sondereigentums nach § 4 WEG, durch eine Aufhebungsvereinbarung sämtlicher Wohnungseigentümer und durch das einseitige Aufhebungsverlangen nach § 11 Abs.1 Satz 3 WEG aufgelöst werden. Auch kommt in den von dem vorlegenden Gericht hervorgehobenen Fällen der wirtschaftlichen Wertlosigkeit des Wohnungs- oder Teileigentums („Schrottimmobilie“) unter Berücksichtigung des der Regelung in § 22 Abs.2 WEG, wonach kein Eigentümer zur Mitwirkung an dem Wiederaufbau des Gebäudes gezwungen werden kann, wenn dieser ab einem bestimmten Maß unwirtschaftlich ist, zugrunde liegenden Gedankens nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) ein Anspruch jedes Eigentümers gegen die übrigen Eigentümer auf Aufhebung der Eigentümergemeinschaft in Betracht (vgl. KK-WEG/Elzer, § 11 Rdn. 20).

18 (3) In allen diesen Fällen entsteht mit der Aufhebung der Wohnungseigentümergeinschaft eine Bruchteilsgemeinschaft an dem Grundstück, deren Aufhebung jeder Miteigentümer jederzeit verlangen kann (§ 749 Abs.1 BGB). Somit ist es nicht notwendig, entgegen der gesetzlichen Regelung die Möglichkeit zu eröffnen, dass ein Wohnungseigentümer einseitig durch Verzicht auf sein Eigentum die Aufhebung der Eigentümergemeinschaft herbeiführen kann.

19 dd) Der Zulässigkeit des Verzichts des einzelnen Eigentümers auf sein Wohnungs- oder Teileigentum steht auch entgegen, dass nach § 16 Abs.2 WEG jeder Wohnungs- und Teileigentümer verpflichtet ist, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils an dem Grundstück zu tragen. Diese gesetzliche Regelung des Umfangs der Kosten- und Lastentragepflicht würde bei der Aufgabe des Wohnungs- oder Teileigentums durch Verzicht unterlaufen. Denn wenn ein Eigentümer auf diese Weise aus der Eigentümergemeinschaft aus-

scheidet, müssten die verbleibenden Eigentümer – was das vorliegende Gericht verkennt – zwangsläufig einen dem Miteigentumsanteil des Verzichtenden entsprechenden höheren Anteil an den Lasten und Kosten tragen, ohne dass ihnen – mangels Anwachsung – ein höherer Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Grundstück zustünde. Eine Rechtfertigung für diese gesetzeswidrige Mehrbelastung gibt es nicht.

20 3. Nach alledem ist die Zulässigkeit des Verzichts einzelner Wohnungs- oder Teileigentümer auf ihr Eigentum nicht anzuerkennen. Zulässig ist allerdings der Verzicht sämtlicher Eigentümer. Denn in diesem Fall wird zugleich das ganze Eigentum an dem Grundstück aufgegeben. Die rechtliche Situation ist dieselbe wie bei dem Verzicht auf das Alleineigentum nach § 928 Abs.1 BGB.

21 IV. Somit erweist sich die Beschwerdeentscheidung des Landgerichts als richtig. Die weitere Beschwerde des Antragstellers ist deshalb zurückzuweisen.

22 Die Kostenentscheidung und die Festsetzung des Gegenstandswerts [3000,- EUR] beruhen auf §§ 131 Abs.1 Nr.1 und Abs.2, 30 KostO.

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

§ 16 WEG; § 387 BGB

Wohnungseigentumsrecht; Teileigentümer; Aufrechnung gegen die Wohnungsforderung; Gegenforderung des Grundstücksnachbarn

Das Verbot, mit Wohngeldforderungen eine - streitige - Gegenforderung aufzurechnen, gilt auch, wenn die Gegenforderung nicht als Wohnungseigentümer erworben wurde (hier: Beschädigung des im Alleineigentum eines Wohnungseigentümers stehenden Nachbarhauses).

(OLG Düsseldorf, Beschluss vom 18. 4. 2007 – I-3 Wx 53/07)

Zum Sachverhalt: Die Beteiligten sind die Eigentümer der Wohnungseigentumsanlage. Der Beteiligte zu 2 ist Miteigentümer dieser Anlage und Sondereigentümer von 4 Tiefgarageneinstellplätzen. Aus den Jahresabrechnungen 2002 und 2003 sowie den Wirtschaftsplänen 2004 und 2005 schuldet er bis September 2005 insgesamt 1031,76 Euro.

Der Beteiligte zu 2 hat gegen die von der Beteiligten zu 1 geltend gemachte Forderung hilfsweise die Aufrechnung mit ihm angeblich zustehenden Schadensersatzansprüchen wegen Beeinträchtigung und Gefährdung des an die Wohnungseigentumsanlage angrenzenden und in seinem Eigentum stehenden Gebäudes B. 10 erklärt. Er meint, das Aufrechnungsverbot gelte nicht für die Schadensersatzforderung eines Außenstehenden.

Aus den Gründen: II 2. b) Der Beteiligte zu 2 ist nicht berechtigt, mit den gegen ihn bestehenden Forderungen seine – bestrittene – Gegenforderung aufzurechnen. Das grundsätzliche Aufrechnungsverbot für Wohngeldforderungen gilt auch hier. Gegenüber dem Anspruch auf Wohngeld kann nach gefestigter Rechtsprechung nur mit gemeinschaftsbezogenen Gegenforderungen nach § 21 Abs. 2 WEG (Notmaßnahmen) oder §§ 680, 683 BGB (Geschäftsführung ohne Auftrag) aufgerechnet werden, es sei denn, die Gegenforderung ist anerkannt oder rechtskräftig festgestellt (Niedenführ/Schulze WEG 7. Aufl. § 28 Rn. 142 m.w. N.). Notmaßnahmen oder eine Geschäftsführung ohne Auftrag sind nicht Rechtsgrund der Gegenforderungen des Beteiligten zu 2.

Das Verbot der Aufrechnung ist darin begründet, dass eine ordnungsmäßige Verwaltung nur dann gewährleistet ist, wenn alle Wohnungseigentümer ihren Zahlungspflichten nachkommen (OLG München – 34 Wx 128/06 – vom 30.1. 2007 bei Juris [= WuM 2007, 213]; KK-WEG/Happ § 16 Rdz. 39; Merle in Bärmann/Pick/Merle WEG 9. Auflage § 28 Rdz. 148; Weitnauer/Gottschalg, WEG 9. Auflage § 16 Rdz 28). Nur dann ist die Zahlungsfähigkeit der Gemeinschaft gesichert. Diese darf

nicht durch eine Auseinandersetzung über Gegenansprüche gefährdet werden (vgl. OLG München a. a. O.). Rechtsgrundlage sind die zwischen den Wohnungseigentümern bestehenden Schutz- und Treuepflichten (Staudinger-Bub § 28 Rdz 228). Daher trifft das Aufrechnungsverbot hier den Beteiligten zu 2. Entgegen seiner Ansicht rechtfertigt sich eine abweichende Beurteilung nicht daraus, dass seine vermeintliche Aufrechnungsforderung aus einer angeblichen Beschädigung des in seinem Alleineigentum stehenden Hauses B. 10 durch Baumaßnahmen am benachbarten Gemeinschaftseigentum resultiert.

Das wirtschaftliche Interesse des Beteiligten zu 2, seinen Gegenanspruch möglichst zeitnah durch Aufrechnung getilgt zu sehen, ist weder intensiver noch schutzwürdiger gegenüber dem Interesse der Gemeinschaft, über die zur Wahrnehmung ihrer Aufgaben erforderlichen wirtschaftlichen Mittel verfügen zu können, wenn der Anspruch nicht unmittelbar dem Gemeinschaftsverhältnis entsprungen ist. Die bestrittene Aufrechnungsforderung, kann vielmehr – weil gemeinschaftsferner – erst recht nicht dem Wohngeldanspruch entgegen gehalten werden.

Nach alledem ist das Rechtsmittel des Beteiligten zu 2 zurückzuweisen.

Mitgeteilt von RiOLG von Wnuck-Lipinski, Düsseldorf

§ 21 WEG; § 1004 BGB

Wohnungseigentumsrecht; keine Anspruchs begründung durch Mehrheitsbeschluss

Entgegen in der obergerichtlichen Rechtsprechung teilweise vertretener Auffassung kann eine Leistungspflicht einzelner Wohnungseigentümer, etwa zur Beseitigung baulicher Veränderungen, nicht durch bestandskräftigen Mehrheitsbeschluss begründet werden.

(OLG Zweibrücken, Beschluss vom 5. 6. 2007 – 3 W 98/07)

Aus den Gründen: 1. Die sofortige weitere Beschwerde des Beteiligten zu 1) ist verfahrensrechtlich bedenkenfrei und somit zulässig (§§ 43 Abs.1 Nr. 1, 45 Abs.1 WEG, §§ 27, 29 Abs.1 und Abs.4, 22 Abs.1 FGG).

Das Landgericht [Koblenz] hat auch zu Recht im Eingang seines Beschlusses als Antragsteller für das mit dem Gegenantrag verfolgte Beseitigungsbegehren die Wohnungseigentümer mit Ausnahme des Beteiligten zu 1) angesehen und nicht den teilrechtsfähigen Verband der Wohnungseigentümergeinschaft. Denn der Verband ist weder Mitglied der Eigentümergemeinschaft noch Miteigentümer und mithin nicht Inhaber von Abwehr- oder Beseitigungsansprüchen aus dem Miteigentum an dem Grundstück (vgl. BGH GuT 2007,161, 162 m.w. N.; BGH ZMR 2006, 457 [= WuM 2006, 270]; Riecke/v. Rechenberg MDR 2007, 128 f.).

2. Das Rechtsmittel hat in der Sache Erfolg und führt hinsichtlich des in den Rechtsmittelinstanzen allein verfahrensgegenständlichen Beseitigungsverlangens zur Wiederherstellung der den darauf gerichteten Gegenantrag der Beteiligten zu 2) abweisenden Entscheidung des Amtsgerichts.

Entgegen der Auffassung des Landgerichts können die Beteiligten zu 2) von dem Beteiligten zu 1) nicht nach § 1004 Abs.1 Satz 1 BGB i.V.m. §§ 15 Abs.3, 22 Abs.1 WEG verlangen, den Zugang zum Balkon seiner Wohnung Nr. 19 zu beseitigen und die ursprünglich vorhandene Gaubenkonstruktion wieder herzustellen. Das kann der Senat als Rechtsbeschwerdegericht selbst entscheiden, da weitere tatsächliche Feststellungen nicht erforderlich sind: Der bereits in erster Instanz verfahrensrechtlich einwandfrei festgestellte Sachverhalt ist allein in rechtlicher Hinsicht anders zu würdigen als dies das Landgericht getan hat.

a) Die Zivilkammer hat gemeint, einer Prüfung der sachlichen Berechtigung des geltend gemachten Anspruchs auf Störungsbeseitigung deshalb ledig zu sein, weil die Beseiti-

gungs- und Wiederherstellungspflicht des Beteiligten zu 1) durch den – in dem vorliegenden Verfahren nach Beendigung der ersten Instanz bestandskräftig gewordenen – Mehrheitsbeschluss zu TOP 15 der Wohnungseigentümerversammlung vom 28. April 2003 konstitutiv festgelegt worden sei und die Gerichte an die Bestandskraft dieses Eigentümerbeschlusses gebunden seien.

Das trifft nicht zu. Selbst wenn – wie tatsächlich nicht (vgl. unten b)) – dem in Rede stehenden Beschluss vom 28. April 2003 inhaltlich ein Feststellungswille bezüglich der Begründetheit des Anspruchs auf Vornahme der verlangten Handlungen durch den Beteiligten zu 1) zu entnehmen wäre, hätte es den Wohnungseigentümern jedenfalls an der erforderlichen Beschlusskompetenz gefehlt. Denn durch Beschlussfassung können nur solche Angelegenheiten geordnet werden, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach einer rechtsändernden Vereinbarung (§ 10 Abs. 2 WEG) die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden dürfen (vgl. BGHZ 145, 158 = NJW 2000, 3500 [= WuM 2000, 620]).

Eine solche Beschlusskompetenz zur Begründung von Leistungspflichten einzelner Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschluss gibt es jedoch nicht (Senat, Beschluss vom 22. November 2005, – 3 W 104/05 –).

Die Wohnungseigentümer sind folglich nicht legitimiert, außerhalb des Bereichs der Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums Ansprüche durch Beschluss der Mehrheit von ihnen entstehen zu lassen. Sie können zwar beschließen, ob und in welchem Umfang ein Leistungsanspruch gegen einen Miteigentümer geltend gemacht werden soll, nicht dagegen auch einen entsprechenden Anspruch ohne gesetzlichen Schuldgrund konstituieren.

Das gilt namentlich auch für Beschlüsse, die einem Eigentümer die Beseitigung bestimmter baulicher Veränderungen aufgeben, und zwar unabhängig davon, ob die betreffende Baumaßnahme rechtmäßig war oder nicht (Wenzel, NZM 2004, 542, 544 m. w. N.; Bärmann/Pick/Merle WEG 9. Aufl. § 22 Rdnr. 269; Schmidt/Riecke ZMR 2005, 252, 260 f.; vgl. weiter auch Briesemeister WE 2003, 307 ff.).

b) Soweit sich das Landgericht für seine gegenteilige Beurteilung der Rechtslage auf obergerichtliche Rechtsprechung berufen kann (namentlich zitiert: OLG Köln NZM 1999, 424 [= WuM 1999, 306 KL]; ebenso: OLG Köln ZMR 2004, 215; OLG Hamburg ZMR 2003, 447; BayObLG NZM 2003, 239 [= WuM 2003, 292 = GuT 2003, 104 KL]), sind die Voraussetzungen für eine Vorlage an den Bundesgerichtshof nach § 28 FGG nicht gegeben.

Zunächst sieht sich der Senat, was die Frage der fehlenden Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer angeht, im Einklang mit der grundlegenden Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 20. September 2000 (BGHZ 145, 158 [= WuM 2000, 620]).

Selbst wenn aber der Auffassung zu folgen sein sollte, durch bestandskräftige Mehrheitsbeschlüsse könnten selbstständige Leistungspflichten für einzelne Wohnungseigentümer begründet werden, setzte dies für den jeweils zu entscheidenden Einzelfall immer noch die eindeutige Feststellung voraus, dass das Bewusstsein und der Wille der Mehrheit bei der Beschlussfassung tatsächlich dahin gingen, die Sonderverpflichtung gerade durch den Beschluss konstitutiv, also unabhängig von möglichen gesetzlichen Ansprüchen, festzulegen (vgl. OLG Hamm ZWE 2006, 228, 231 [= WuM 2006, 585 KL]). Ob Letzteres der Fall ist, muss im jeweiligen Einzelfall nach Wortlaut und Sinn des Mehrheitsbeschlusses durch Auslegung ermittelt werden.

Da der insoweit maßgebliche Beschluss zu TOP 15 der Eigentümerversammlung vom 28. April 2003 in jedem Fall auch für mögliche Sonderrechtsnachfolger Wirkung entfaltet (§ 10 Abs. 3 WEG), wäre der Senat als Rechtsbeschwerdegericht zu

einer eigenen Auslegung befugt (BGH NJW 1998, 3713, 3714 [= WuM 1998, 738] m. w. N.). Diese Auslegung, die an objektiven Grundsätzen auszurichten ist, ginge im Streitfall dahin, dass der Eigentümerbeschluss vom 28. April 2003 lediglich die gerichtliche Verfolgung eines möglichen Beseitigungsanspruchs gegen den Beteiligten zu 1) vorbereiten sollte, damit von der Mehrheit aber gerade nicht unmittelbar der Zweck verfolgt wurde, einen solchen Anspruch konstitutiv festzulegen.

Hierfür spricht bereits der Beschlusswortlaut, der zunächst nur eine Aufforderung („Bitte“) an den Beteiligten zu 1) zur Beseitigung seines Balkonzugangs bis zum 31. Juli 2003 und für die Zeit danach eine Beauftragung der Verwaltung zur gerichtlichen Durchsetzung des Anspruchs auf Wiederherstellung des vorherigen Zustands beinhaltet, nicht aber die selbstständige Festlegung einer materiellen Verpflichtung des Beteiligten zu 1) zum Rückbau.

Ein inhaltlich so wie im vorliegenden Fall gehaltener Eigentümerbeschluss ist aber regelmäßig, so auch hier, nicht als materiell-rechtliche Festlegung der Miteigentümerpflichten, sondern nur als Vorbereitung eines gerichtlichen Verfahrens auszulegen. Denn die Eigentümer wollen sich im Zweifel in den Grenzen ordnungsgemäßer Verwaltung bewegen. Diese erlaubt jedoch, wie oben ausgeführt, gerade nicht die Festlegung materieller Sonderpflichten der Mitglieder, sondern allenfalls die Inverzugsetzung und Androhung gerichtlicher Maßnahmen (vgl. in diesem Zusammenhang auch KG NJW-RR 1997, 1033, 1035 [= WuM 1997, 291]).

Danach wäre auch bei grundsätzlicher Bejahung der von einem Teil der obergerichtlichen Rechtsprechung befürworteten Anspruchsbegründung durch Mehrheitsbeschluss für den hier zu entscheidenden Fall eine konstitutive Wirkung des Eigentümerbeschlusses vom 28. April 2003 zu verneinen. Mangels konkreter Entscheidungserheblichkeit der Abweichung des Senats von den in Verfahren der weiteren Beschwerde ergangenen Entscheidungen anderer Oberlandesgerichte ist damit für eine Divergenzvorlage nach § 28 Abs. 2 FGG kein Raum.

c) Einen nach dem vorstehend Ausgeführten allein in Betracht kommenden gesetzlichen Beseitigungs- und Wiederherstellungsanspruch der Beteiligten zu 2) gegen den Beteiligten zu 1) hat das Amtsgericht ohne Rechtsfehler verneint.

Es steht im Verfahren außer Streit, dass nach der Willensbildung innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft der Beteiligte zu 1) – ebenso wie die übrigen Eigentümer der Dachgeschosswohnungen – grundsätzlich das Recht hat, durch Umbau der Dachgaube seiner Wohnung einen Zugang zu der nachträglich bis zur Höhe des Dachgeschosses errichteten Balkonkonstruktion herzustellen. Nach den durch Inaugenscheinnahme der Örtlichkeit getroffenen tatsächlichen Feststellungen des Erstrichters, gegen die aus Rechtsgründen nichts zu erinnern ist, wirkt sich die von dem Beteiligten zu 1) gewählte Art der Bauausführung (weitgehende Erhaltung der Gaube in ihrem ursprünglichen Zustand) auf das Erscheinungsbild der Wohnanlage in ihrer Gesamtheit objektiv nicht nachteiliger aus als die von anderen Miteigentümern – mit Billigung der Mehrheit – vorgenommenen Baumaßnahmen. Ursprünglich vorhandene bautechnische Mängel bei der Herstellung des Zugangs zum Balkon der Wohnung des Beteiligten zu 1) wurden – so die abschließenden Feststellungen des vom Amtsgericht beauftragten Bausachverständigen – vor Abschluss der ersten Instanz vollständig beseitigt. [...] Die von dem Amtsgericht der Sache nach getroffene Entscheidung, dass die Beteiligten zu 2) durch die Baumaßnahme des Beteiligten zu 1) keinen über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgehenden objektiven Nachteil erfahren (§ 22 Abs. 1 Satz 1, § 14 Nr. 1 WEG), hat deshalb Bestand.

Mitgeteilt vom 3. Zivilsenat des Pfälzischen Oberlandesgerichts Zweibrücken

§§ 28, 43, 45 WEG; §§ 675, 666, 259 BGB
Erstellung der Jahresabrechnung bei Verwalterwechsel

Scheidet ein Verwalter während oder zum Ende eines Wirtschaftsjahres aus, so hat grundsätzlich der neue Verwalter die Abrechnung für dieses Wirtschaftsjahr zu erstellen, es sei denn, die Jahresabrechnung war bis zum Zeitpunkt des Verwalterwechsels bereits fällig.

Der ausgeschiedene Verwalter bleibt demgegenüber zur Rechnungslegung auf den Zeitpunkt des Ausscheidens verpflichtet.

(OLG Zweibrücken, Beschluss vom 11. 5. 2007 – 3 W 153/06)

Aus den Gründen: Die Kammer hat die Zurückweisung der Anfechtungsanträge betreffend die zu TOP 4, TOP 5 und TOP 8 gefassten Beschlüsse der Wohnungseigentümer zu Recht als unbegründet erachtet.

Der zu TOP 4 gefasste Beschluss, wonach der Beteiligte zu 17) als neuer Verwalter die Jahresabrechnung 2004 erstellen soll, verstößt nicht gegen den Grundsatz der ordnungsgemäßen Verwaltung. Denn zur Erstellung der Jahresabrechnung ist grundsätzlich derjenige verpflichtet, der bei Fälligkeit der Abrechnung Verwalter ist. Scheidet demnach ein Verwalter während oder zum Ende eines Wirtschaftsjahres aus, so hat daher grundsätzlich der neue Verwalter die Abrechnung für dieses Wirtschaftsjahr zu erstellen (vgl. Senat, etwa Beschlüsse vom 4. Oktober 1990 – 3 W 69/90 – und vom 8. April 2005 – 3 W 223/04; BayObLG WuM 1995, 341 mit Hinweis auf BayObLGZ 1979, 30, 33; OLG Hamm NJW-RR 1993, 847 ff.; OLG Celle ZMR 2005, 718 f. OLG Düsseldorf ZMR 2001, 275 ff.; OLG Köln WE 1986, 18; OLG Hamburg WE 1987, 83), es sei denn, die Jahresabrechnung war zum Zeitpunkt des Verwalterwechsels bereits fällig. Der ausgeschiedene Verwalter bleibt demgegenüber zur Rechnungslegung (§§ 675, 666 BGB) auf den Zeitpunkt seines Ausscheidens verpflichtet. Den Umfang der Rechnungslegungspflicht bestimmt § 259 BGB.

Ausgehend von dieser herrschenden Rechtsprechung hat das Landgericht [Koblenz] zutreffend ausgeführt, dass die Verpflichtung des Verwalters aus § 28 Abs. 3 WEG zur Vorlage der Abrechnung zu dem Zeitpunkt, als die Beteiligte zu 18) als Verwalterin ausgeschieden war, noch nicht fällig war. Denn die Jahresabrechnung ist nicht bereits mit dem Ablauf der Abrechnungsperiode, sondern erst nach Ablauf einer angemessenen Frist fällig, die in der Regel drei Monate, höchstens jedoch sechs Monate nach Ablauf des Wirtschaftsjahres endet (vgl. hierzu etwa OLG Celle a. a. O. und BayObLG WE 1991, 223). Nach der vorstehend dargelegten und auch vom Senat geteilten überwiegenden Ansicht in Rechtsprechung und Literatur trifft demnach die Abrechnungspflicht denjenigen Verwalter, der im Zeitpunkt der Entstehung dieser Pflicht das Verwalteramt innehatte. Ausgehend von der dem Verwalter zur Erstellung der Jahresabrechnung regelmäßig einzuräumenden Frist von drei Monaten hat das Landgericht den zu TOP 4 gefassten Beschluss der Wohnungseigentümer zu Recht nicht beanstandet.

Die hiergegen im Verfahren der weiteren Beschwerde erhobenen Einwände verhelfen dem Rechtsmittel nicht zum Erfolg. Entgegen der Auffassung der Beteiligten zu 1) und 2) ist es auch durchaus nicht ins Belieben der Verwaltungen gestellt, zu welchem Zeitpunkt die Abrechnung fällig ist. Diese ist auf der Grundlage des § 28 Abs. 3 WEG nach Ablauf des Kalenderjahres, jedoch – wie bereits ausgeführt – mit der Einräumung einer angemessenen Frist zu erstellen. Entscheidend ist damit lediglich, wer zum Zeitpunkt des Eintrittes der Fälligkeit Verwalter war. Dies gilt gleichermaßen für den Fall, dass der Verwalter mit Ablauf des Kalenderjahres ausscheidet als auch für den Fall, dass er im Laufe des folgenden Jahres sein Amt beendet (vgl. OLG Celle a. a. O. für die Beendigung des Verwalteramtes zum 1. August; BayObLG WuM a. a. O. für das Aus-

scheiden während eines Wirtschaftsjahres; OLG Hamm NJW-RR a. a. O. zum Ausscheiden des Verwalters „im Laufe eines Kalenderjahres“).

Von diesem dreimonatigen Zeitraum ist hier auszugehen, da nach den Feststellungen der Vorinstanz und auch nach dem Vorbringen der Beteiligten ein anderer Fälligkeitszeitpunkt weder in der Teilungserklärung noch in der Gemeinschaftsordnung oder in einem Beschluss der Eigentümer festgelegt worden ist.

Das Landgericht hat auch das Begehren auf Ungültigerklärung der zu TOP 5 und 8 gefassten Beschlüsse der Wohnungseigentümer zu Recht als unbegründet erachtet. [...]

Mitgeteilt vom 3. Zivilsenat des Pfälzischen Oberlandesgerichts Zweibrücken

Hinw. d. Red.: Zur Rechnungslegungspflicht des ausgeschiedenen Verwalters vgl. auch KG WuM 1988, 189.

§§ 14, 15, 43, 47, 48 WEG; § 1004 BGB;
§§ 5, 240, 249 ZPO; §§ 3, 4 UWG

Unterbrechung des Verfahrens auf Unterlassung gewerblicher hotelähnlicher Zwischenvermietung bei Insolvenz des antragstellenden Wohnungseigentümers; Wirksamkeit der Antragsrücknahme während Unterbrechung; Kostenentscheidung bei aussichtsreichem Antrag; Geschäftswert bei identischen Unterlassungsanträgen

1. Das Verfahren eines Wohnungseigentümers gegen Mit-eigentümer auf Unterlassung gewerblicher hotelähnlicher Zwischenvermietung ihrer Wohnungen wird durch die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des antragstellenden Wohnungseigentümers unterbrochen.

2. Die während der Unterbrechung des Verfahrens erklärte Antragsrücknahme ist dem Gericht gegenüber wirksam. Ihre relative Unwirksamkeit gegenüber dem Antragsgegner wird durch dessen Genehmigung geheilt.

3. Bei der Kostenentscheidung nach Antragsrücknahme können die Erfolgsaussichten nach summarischer Prüfung berücksichtigt werden.

4. Eine gewerbliche hotelähnliche Zwischenvermietung von Wohneinheiten beeinträchtigt die Wohnungseigentümergeinschaft typischerweise stärker als eine Wohnnutzung und ist daher regelmäßig zu unterlassen.

5. Bei identischen Unterlassungsanträgen mehrerer Antragsteller ist der Geschäftswert ausgehend vom höchsten Interesse eines Antragstellers an der Unterlassung unter Berücksichtigung des Interesses des Antragsgegners an der Fortsetzung der beanstandeten Nutzung angemessen zu erhöhen.

(KG, Beschluss vom 2. 7. 2007 – 24 W 34/07)

Zum Sachverhalt: Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist die Unterlassung der hotelähnlichen gewerblichen Zwischenvermietung der Wohneinheiten der Antragsgegner. Das Amtsgericht Charlottenburg hat mit Beschluss vom 22. Oktober 2004 die Anträge der Beteiligten zu I., III. und V. zurückgewiesen und ihnen die Verfahrenskosten als Gesamtschuldner auferlegt. Auf die Erstbeschwerde des Beteiligten zu I. hat das Landgericht Berlin durch den angefochtenen Beschluss seinen Unterlassungsanträgen stattgegeben. Der Beschlusstenor ist im Anschluss an die mündliche Verhandlung am 28. Juli 2006 verkündet worden. In vollständiger Form ist der Beschluss erst im Februar 2007 der Geschäftsstelle übergeben worden. Hiergegen haben die Antragsgegner am 6. März 2007 sofortige weitere Beschwerde eingelegt und mit einem Verstoß gegen §§ 27 Abs. 1 FGG, 547 Nr. 6 ZPO begründet.

Über das Vermögen des Beteiligten zu I. ist mit Beschluss des Amtsgerichts Charlottenburg vom 23. März 2007 das Insolvenzverfahren eröffnet worden. Mit Schreiben vom 3. April

2007, eingegangen am folgenden Tag, hat er persönlich erklärt, er „trete“ in dem Verfahren „als Antragsteller und Beschwerdeführer zurück“ und „werde die Anträge und Beschwerden nicht weiter verfolgen noch führen“. Der Insolvenzverwalter hat mit Schreiben vom 30. April 2007 die Freigabe des Wohnungseigentums aus der Insolvenzmasse erklärt. Die Beteiligten zu II. (Antragsgegner) haben mit Schriftsatz ihrer Verfahrensbevollmächtigten vom 14. Mai 2007 die Aufnahme des Verfahrens und ihre Zustimmung zur Antragsrücknahme erklärt sowie die Feststellung der Wirkungslosigkeit des angefochtenen Beschlusses und die Auferlegung der Kosten des Verfahrens auf den Beteiligten zu I. beantragt.

Aus den Gründen: B. Die sofortige weitere Beschwerde der Beteiligten zu II. ist gemäß §§ 27, 29 FGG, 45 Abs. 1 WEG ursprünglich zulässig, insbesondere form- und fristgerecht, eingelegt worden. Das Verfahren des Beteiligten zu I. ist nach Einlegung der sofortigen weiteren Beschwerde dadurch beendet worden, dass der Beteiligte zu I. mit Schreiben vom 3. April 2007 seinen verfahrenseinleitenden Antrag wirksam zurückgenommen hat. Die Beteiligten zu II. haben der Antragsrücknahme zugestimmt und die sofortige weitere Beschwerde auf den Kostenpunkt beschränkt. Der Senat hat daher in entsprechender Anwendung des § 269 Abs. 3 Satz 1 ZPO die Wirkungslosigkeit des landgerichtlichen Beschlusses und der Entscheidung des Amtsgerichts, soweit sie im Verfahren des Beteiligten zu I. gegen die Beteiligten zu II. ergangen ist, auszusprechen und über die Gerichtskosten des gesamten Verfahrens des Beteiligten zu I. gegen die Beteiligten zu II. und über deren außergerichtliche Kosten zu befinden.

I. Die Erklärung des Beteiligten zu I. im Schreiben vom 3. April 2007 ist als Zurücknahme seines verfahrenseinleitenden Antrags auszulegen und als solche wirksam.

1. Die Erklärung des Beteiligten zu I., er „trete“ in dem Verfahren „als Antragsteller und Beschwerdeführer zurück“ und „werde die Anträge und Beschwerden nicht weiter verfolgen noch führen“, bedarf als verfahrensrechtliche Erklärung der Auslegung. Sie lässt erkennen, dass der Beteiligte zu I. das Verfahren nicht mehr fortführen will, und zwar weder als Antragsteller noch als Beschwerdeführer, und eine Entscheidung in der Sache nicht mehr wünscht. Sie ist als Antragsrücknahme auszulegen, da sie unter den vorliegenden Umständen zulässig ist und im Hinblick auf ihre weitergehenden Wirkungen gegenüber einer Zurücknahme seiner Erstbeschwerde auch seiner Interessenlage gerecht wird.

Die Zurücknahme des Verfahrensantrags ist in Antragsverfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit in jeder Verfahrenslage bis zur formellen Rechtskraft der Entscheidung möglich. Sie bedarf nach weithin, auch vom Senat vertretener Auffassung nicht der Zustimmung des Antragsgegners. Nach der Gegenauffassung ist es im Hinblick auf die Ausgestaltung des Wohnungseigentumsverfahrens als echtes Streitverfahren und die materielle Rechtskraft, die in ihm ergangenen Entscheidungen zukommt, gerechtfertigt, in entsprechender Anwendung des § 269 Abs. 1 ZPO eine Antragsrücknahme ohne Einwilligung des Antragsgegners nur bis zum Beginn der mündlichen Verhandlung zuzulassen, es sei denn, dass – wie in Beschlussanfechtungsverfahren nach Ablauf der Anfechtungsfrist – ein erneutes Verfahren unzulässig wäre (vgl. zu Vorstehendem Senat WE 1988, 62 [= WuM 1988, 191]; ZMR 1998, 656 Rdn. 16 nach juris [= WuM 1998, 503]; BayObLG ZMR 2001, 989/990; Bärmann/Pick/Merle, WEG, 9. Aufl., § 44 Rdn. 92, jew. m. w. N.). Welcher Auffassung zu folgen ist, kann vorliegend dahingestellt bleiben, nachdem die Antragsgegner ihre Zustimmung zur Antragsrücknahme ausdrücklich erklärt haben.

Die Antragsrücknahme ist unter den gegebenen Umständen auch sachgerecht und daher als vom Beteiligten zu I. gewollt anzusehen, weil sie die Wirkungslosigkeit der Entscheidungen der Vorinstanzen zur Folge hat und eine Kostenentscheidung für

alle drei Instanzen ermöglicht, während bei Zurücknahme seiner Erstbeschwerde die Entscheidung des Amtsgerichts auch ihm gegenüber rechtskräftig würde.

2. Die Erklärung der Antragsrücknahme ist auch in Ansehung des Umstands wirksam, dass sie während der Unterbrechung des vorliegenden Verfahrens entsprechend § 240 Satz 1 ZPO infolge der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Beteiligten zu I. erfolgt ist.

a) Grundsätzlich tritt in Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit im Fall der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen eines Beteiligten keine Unterbrechung ein. In Wohnungseigentumsverfahren als echten Streitverfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit findet § 240 Satz 1 ZPO jedoch entsprechende Anwendung, wenn Verfahrensgegenstand ein Individualanspruch des insolventen Antragstellers bzw. eine Individualschuld des insolventen Antragsgegners ist und die Insolvenzmasse betroffen ist (vgl. zu Vorstehendem Senat ZMR 2005, 647/648 [= GuT 2005, 186 KL = WuM 2005, 418 KL]; OLG Frankfurt ZMR 2005, 145; Palandt/Bassenge, BGB, 66. Aufl., WEG, § 43 Rdn. 17; KK-WEG/Abramenko, vor §§ 43 ff. Rdn. 57; Zöller/Greger, ZPO, 26. Aufl. § 240 Rdn. 2).

Eine Unterbrechung eines anhängigen Verfahrens findet gemäß § 240 Satz 1 ZPO statt, wenn sein Gegenstand ein Vermögensgegenstand ist, der rechtlich zur Insolvenzmasse gemäß § 35 InsO gehört; eine nur wirtschaftliche Beziehung reicht nicht aus. Keine Unterbrechung tritt ein, wenn [der Verfahrensgegenstand] nur unpfändbare oder vermögensmäßig neutrale Gegenstände, höchstpersönliche oder nichtvermögensrechtliche Ansprüche betrifft. Auch wenn nur Teile des Verfahrensgegenstands die Masse betreffen, wird das Verfahren einheitlich unterbrochen (vgl. zu Vorstehendem BGHR 2004, 146; Zöller/Greger a. a. O. Rdn. 8 m. w. N.). Unterlassungsansprüche des Schuldners gehören zur Insolvenzmasse, soweit sie dem Schutz von Massegegenständen, z. B. des schuldnerischen Gewerbebetriebs, dienen (vgl. Hess, InsO, §§ 35, 36 Rdn. 366 m. w. N.).

Vorliegend macht der Beteiligte zu I. gegen die Antragsgegner Individualansprüche aus § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB in Verbindung mit §§ 15 Abs. 3, 14 Nrn. 1 und 2 WEG, gerichtet auf Unterlassung der Nutzung ihrer Wohneinheiten zur gewerblichen hotelähnlichen Zwischenvermietung geltend. Die von ihm vorgetragene und vom Landgericht festgestellten Auswirkungen der beanstandeten Nutzung auf sein Sondereigentum (die Wohnung Nr. 54 der Wohnanlage) und das Gemeinschaftseigentum sind jedenfalls teilweise vermögensrechtlicher Art. Denn danach führt die hotelähnliche Nutzung der Wohnungen durch zahlreiche, ständig wechselnde kurzzeitige Mieter zu einem Anstieg der auf alle Miteigentümer umzulegenden Bewirtschaftungskosten der Gemeinschaft, soweit die dadurch bedingte erhöhte Verschmutzung und Abnutzung von Treppenhaus und Aufzug zu höheren Reinigungs- und Instandhaltungskosten führt. Auch sonst ist die hotelähnliche Nutzung einiger Wohnungen geeignet, sich wertmindernd auf die übrigen auszuwirken, indem sie das Wohnumfeld für dauernde Bewohner beeinträchtigt.

Nach alledem sind die Unterlassungsansprüche jedenfalls teilweise vermögensrechtlicher Art und gehörten rechtlich zur Insolvenzmasse, da sie dem Schutz des ihr zugehörigen Wohnungseigentums des Beteiligten zu I. dienen. Das anhängige Verfahren ist daher entsprechend § 240 Abs. 1 ZPO unterbrochen worden.

b) Die Erklärung der Antragsrücknahme war gleichwohl – entgegen der im richterlichen Schreiben vom 8. Mai 2007 geäußerten Auffassung – dem Gericht gegenüber wirksam und ist auch durch Genehmigung der Antragsgegner ihnen gegenüber wirksam geworden.

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs beschränkt sich die Unwirksamkeit nach § 249 Abs. 2 ZPO auf Prozesshandlungen, die gegenüber dem Gegner vorzunehmen sind. Prozesshandlungen, die gegenüber dem Gericht erklärt werden müssen, sind dagegen trotz der Unterbrechung voll wirk-

sam (vgl. BGHR ZPO § 249 Abs. 2, Prozesshandlung 1 m.w.N.). Als Prozesshandlungen gegenüber der Gegenseite sind sie nur relativ unwirksam und nicht schlechthin nichtig. Der Erklärende bleibt an sie gebunden und kann sich nicht auf ihre Unwirksamkeit berufen. Der Gegner kann sie ausdrücklich oder stillschweigend genehmigen (vgl. zu Vorstehendem BGH NJW 1952, 507; 1969, 48/49; Zöller/Greger a. a. O. § 249 Rdn. 4 m.w.N.).

Da die Antragsrücknahme gegenüber dem Gericht zu erklären ist, bei dem das Verfahren anhängig ist (vgl. Keidel/Schmidt, FGG, 15. Aufl., § 12 Rdn. 39), war die dem Senat gegenüber abgegebene Erklärung des Beteiligten zu I. wirksam. Ihre relative Unwirksamkeit gegenüber den Beteiligten zu II. entsprechend § 249 Abs. 2 ZPO ist jedenfalls durch ihre Genehmigung geheilt worden. Im Übrigen könnte sich der Beteiligte zu I. – wie dargelegt – auf ihre Unwirksamkeit auch nicht mit Erfolg berufen.

II. Nachdem der Insolvenzverwalter den streitbefangenen Gegenstand, das Wohnungseigentum des Beteiligten zu I., aus der Insolvenzmasse freigegeben hat und die Beteiligten zu II. die Aufnahme des Verfahrens entsprechend § 250 ZPO erklärt haben, ist das Verfahren nunmehr fortzuführen. Durch die Freigabeerklärung wird der Gegenstand des Rechtsstreits in Aktivprozessen freies Vermögen des Schuldners; die Unterbrechung endet aber erst mit der Aufnahme durch den Schuldner oder den Prozessgegner (vgl. BGH NJW 1962, 589/590; Zöller/Greger, a. a. O. § 240 Rdn. 11 m.w.N.).

III. Da die Antragsrücknahme zur Beendigung des Verfahrens in der Hauptsache geführt hat, ist entsprechend § 269 Abs. 3 Satz 1 ZPO die Wirkungslosigkeit des landgerichtlichen Beschlusses und der Entscheidung des Amtsgerichts, soweit sie im Verfahren des Beteiligten zu I. gegen die Beteiligten zu II. ergangen ist, auszusprechen und über die Gerichtskosten des Verfahrens des Beteiligten zu I. gegen die Beteiligten zu II. und über deren außergerichtliche Kosten gemäß § 47 WEG für alle drei Instanzen zu befinden. In Bezug auf die übrigen Antragsteller erster Instanz (Beteiligte zu III. und V.) ist die Kostenentscheidung des Amtsgerichts rechtskräftig geworden und einer Abänderung daher nicht mehr zugänglich.

1. Bei der Zurücknahme eines Antrags oder Rechtsmittels hat regelmäßig derjenige, der das (Rechtsmittel-) Verfahren in Gang gesetzt hat, gemäß § 47 Satz 1 WEG die Gerichtskosten zu tragen, wenn nicht besondere Umstände, die zur Zurücknahme des Antrags oder des Rechtsmittels geführt haben, eine andere Entscheidung nach billigem Ermessen rechtfertigen (vgl. Senat ZMR 1998, 656 [= WuM 1998, 503]; BayObLG ZWE 2001, 155/156 m.w.N. [= WuM 2001, 157 KL]). Bei einer Antragsrücknahme ist insbesondere der mutmaßliche Ausgang des Verfahrens „summarisch“ zu würdigen und die Tatsache der Antragsrücknahme unter Berücksichtigung ihres Grundes zu würdigen. Es ist nicht zwingend, dem Antragsteller entsprechend § 269 Abs. 3 Satz 2 ZPO die Gerichtskosten aufzuerlegen (vgl. Bärmann/Pick/Merle a. a. O. § 47 Rdn. 20 m.w.N.).

2. Vorliegend sind besondere Umstände gegeben, die eine Auferlegung der Gerichtskosten erster (anteilig) und zweiter Instanz auf die Beteiligten zu II. rechtfertigen. Nach der – wie dargelegt – allein gebotenen summarischen Prüfung durch den Senat hat das Landgericht den Anträgen des Beteiligten zu I. aufgrund verfahrensfehlerfrei getroffener Feststellungen und rechtsfehlerfreier Erwägungen stattgegeben. Es liegt nahe, dass die Antragsrücknahme auf seine verschlechterte wirtschaftliche Situation zurückzuführen ist, denn die abzusehende Aufhebung der Entscheidung des Landgerichts aus verfahrensrechtlichen Gründen und Zurückverweisung der Sache an das Landgericht wäre mit einem Fortgang des Verfahrens und der Entstehung weiterer Kosten verbunden.

Zu den Erfolgsaussichten der Anträge des Beteiligten zu I. wird lediglich ergänzend und zusammenfassend zur Begründung des Landgerichts Folgendes bemerkt:

Die Anträge des Beteiligten zu I. auf Unterlassung der hotelähnlichen gewerblichen Zwischenvermietung der verfahrensgegenständlichen Wohnungen der Beteiligten zu II. als Appartements oder Ferienwohnungen waren gemäß § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB in Verbindung mit §§ 15 Abs. 3, 14 Nr. 1 und 2 WEG in Verbindung mit Teil III. § 4 Abs. 1 und 2 der Teilungserklärung begründet.

Gemäß § 15 Abs. 3 WEG kann jeder Wohnungseigentümer einen Gebrauch der im Sonder- und Teileigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen, der dem Gesetz, den Vereinbarungen und Beschlüssen entspricht. Die Nutzung der verfahrensgegenständlichen Wohnungen durch die Antragsgegner hält sich nicht im Rahmen der durch die Teilungserklärung festgeschriebenen Wohnnutzung und beeinträchtigt die Wohnungseigentümergeinschaft stärker, als dies bei einer Nutzung entsprechend dem in der Teilungserklärung festgelegten Zweck der Fall wäre.

a) Rechtsfehlerfrei hat das Landgericht festgestellt, dass die Antragsgegner die Wohnungen gewerblich nutzen. Nach allgemeiner Verkehrsanschauung stellt die Vermietung eigenen Wohnungseigentums dann keine Wohnnutzung, sondern eine gewerbliche Nutzung dar, wenn der Vermieter sich aus der Vermietung eine berufsmäßige Erwerbsquelle zu verschaffen beabsichtigt und die Vermietung einen Umfang an unternehmerischer Tätigkeit erfordert, der über die übliche Verwaltungsarbeit eines Hauseigentümers hinausgeht. Dies ist nach den rechtsfehlerfreien, insbesondere auf den Internetauftritten der unter der Bezeichnung „F. C.“ auftretenden Zwischenvermieterin beruhenden Feststellungen des Landgerichts vorliegend der Fall. Diese betreibt eine gewerbsmäßige hotelähnliche Nutzung, wobei Buchungen der Wohnungen über ihre Internetseite möglich sind. Sie beschäftigt Personen, die die anreisenden Mieter begrüßen, sie in die jeweiligen Wohnungen einweisen, ihnen Schlüssel zur Wohnung und zum Gebäude übergeben, Wäsche zur Verfügung stellen und die benutzten Wohnungen nach deren Abreise reinigen, die benutzte Wäsche entfernen und durch neue Wäsche ersetzen. All dies sind Tätigkeiten, die normalerweise im Rahmen der Vermietung einer Wohnung nicht anfallen, sondern einem Hotelbetrieb angenähert sind und ihnen das Gepräge einer selbständigen, von Gewinnerzielungsabsicht getragenen gewerblichen Betätigung geben.

b) Die gewerbliche Nutzung der Wohnung durch Vermietung an ständig wechselnde Personen, die sich nur vorübergehend in Berlin aufhalten, beeinträchtigt die Wohnungseigentümergeinschaft stärker als dies bei einer Nutzung entsprechend dem in der Teilungserklärung festgelegten Zweck der Fall wäre.

Eine Wohnnutzung ist durch das auf Dauer angelegte Bewohnen durch denselben Nutzer geprägt, der an seiner baulichen und sozialen Umgebung ein Mindestmaß an Interesse aufbringt und seine Haushaltsführung mehr oder weniger selbst gestaltet. Dies ist bei ständig wechselnden Bewohnern in kürzeren Zeitabständen nicht der Fall. Die hotelartige Nutzung der Wohnungen der Antragsgegner rechtfertigt bei der gebotenen typisierenden Betrachtungsweise die Annahme, dass die Nutzung über eine solche zu Wohnzwecken hinausgeht und für die anderen Miteigentümer Nachteile begründet, die über die mit einer zulässigen Wohnnutzung einhergehenden Nachteile hinausgehen und die von ihnen auch nicht gemäß § 14 Nr. 1 WEG im Interesse eines gedeihlichen Zusammenlebens in der Wohnanlage hinzunehmen sind. Bei der vorzunehmenden typisierenden Betrachtungsweise (vgl. KK-WEG/Abramenko, § 14 Rdn. 11 m.w.N.) ist davon auszugehen, dass durch die ständig wechselnden Bewohner die Anonymität zwischen den Nachbarn erhöht und ihr Sicherheitsgefühl verringert wird. Das Gebäude wird für einen unüberschaubaren Personenkreis geöffnet. Dies ist für ein Wohngebäude atypisch und nicht mit der Fluktuation der Mieter in einem Mietwohnhaus vergleichbar. Auch ist die Gefahr größer, dass die Bewohner, die eine Nutzung von kurzer Dauer ohne Kontakte zur Nachbarschaft beabsichtigen, weniger auf die Interessen der Hausgemeinschaft und die Sorge für das gemeinsame Eigentum Rücksicht nehmen

als diejenigen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Wohnungseigentumsanlage haben und im Interesse ihrer Nachbarn und im Eigeninteresse auf ihre Umgebung achten. Schließlich ist nicht von der Hand zu weisen, dass die Vermietung einer Wohnung an ständig wechselnde Bewohner mit einer höheren Beanspruchung des Gemeinschaftseigentums einhergeht.

c) Aus den vorgenannten Gründen liegen auch die Voraussetzungen für eine Einwilligung des Verwalters entsprechend Teil III. § 4 Abs. 2 der Teilungserklärung nicht vor. Von der Wiederholungsgefahr gemäß § 1004 Abs. 1 Satz 2 BGB ist auszugehen, weil die Erwartung gerechtfertigt ist, dass die Antragsgegner auch in Zukunft die gewerbliche Nutzung ihrer Wohnungen fortsetzen lassen.

3. Es entspricht nach alledem billigem Ermessen, den Beteiligten zu II. die anteilig auf das Verfahren des Beteiligten zu I. gegen sie entfallenden Gerichtskosten erster Instanz sowie die Gerichtskosten zweiter Instanz aufzuerlegen.

Bei der Gerichtskostenentscheidung für die erste Instanz hat der Senat berücksichtigt, dass es für die vom Amtsgericht ausgesprochene gesamtschuldnerische Haftung der Antragsteller an einer gesetzlichen Grundlage fehlt. Vielmehr haften mehrere Kostenschuldner im Außenverhältnis zu den Kostengläubigern grundsätzlich analog § 100 Abs. 1 ZPO nach Kopfteilen (vgl. BGH NJW 2007, 1869/1872 Rdn. 20 m.w.N. [= WuM 2007, 290 = GuT 2007, 164 KL]). Da der Beteiligte zu I. lediglich Unterlassungs- und keine Feststellungsanträge (wie die übrigen Antragsteller erster Instanz) gestellt hat, hat der Senat den auf sein Verfahren entfallenden Gerichtskostenanteil – ausgehend von der Bewertung der Unterlassungsanträge mit 20 000,00 EUR und der Feststellungsanträge mit 4000,00 EUR (s.u.) – mit einem Sechstel bewertet. Diesen Anteil von einem Sechstel haben die Beteiligten zu II. als Teilschuldner zu tragen, wobei auf den Beteiligten zu II. 1. als Eigentümer von drei der insgesamt sechs verfahrensgegenständlichen Wohnungen – davon und auf die übrigen (die Beteiligten zu II. 3. gesamtschuldnerisch) je 1/6 davon entfallen, da sie bei Rechtshängigkeit jeweils Eigentümer einer Wohnung waren bzw. noch sind.

4. Die Gerichtskosten des Verfahrens dritter Instanz bleiben außer Ansatz, weil die angefochtene Entscheidung auf einer unrichtigen Sachbehandlung im Sinne des § 16 Abs. 1 S. 1 KostO beruht.

Wird die Beschwerdeentscheidung des Landgerichts nicht binnen fünf Monaten nach Verkündung des Tenors in vollständiger Form der Geschäftsstelle übergeben, so ist gemäß § 27 Abs. 1 S. 2 FGG in Verbindung mit § 547 Nr. 6 ZPO die Entscheidung als nicht mit Gründen versehen anzusehen und auf eine zulässige Rechtsbeschwerde hin aufzuheben (vgl. – im Anschluss an GemS-OGB NJW 1993, 2603 – Senat WE 1994, 216 [= WuM 1994, 109]; NZM 2005, 429, Rdn. 4 nach juris [= GuT 2005, 71 KL = WuM 2005, 277 KL]; Keidel/Meyer-Holz, a. a. O. Vorbem. §§ 8-18 Rdn. 17 m.w.N.). Dies ist vorliegend der Fall, weil der am 28. Juli 2006 verkündete Beschluss erst im Februar 2007 zur Geschäftsstelle gelangt ist.

5. Es besteht vorliegend keine Veranlassung, von dem in wohnungseigentumsrechtlichen Verfahren geltenden Grundsatz der Nichterstattung der außergerichtlichen Kosten ausnahmsweise abzuweichen, zumal die Anträge in erster Instanz zurückgewiesen worden sind (§ 47 Satz 2 WEG).

III. Der Geschäftswert ist gemäß § 48 Abs. 3 Satz 1 WEG nach dem Interesse aller Beteiligten an der Entscheidung von Amts wegen festzusetzen. Gemäß § 31 Abs. 1 Sätze 2 und 3 KostO ist der Senat auch zur Überprüfung und gegebenenfalls Abänderung der Wertfestsetzungen der Vorinstanzen von Amts wegen berechtigt und im Rahmen pflichtgemäßen Ermessens auch verpflichtet.

1. Die Geschäftswertfestsetzung für die erste Instanz auf insgesamt 24 000,00 EUR begegnet keinen Bedenken. Das Amtsgericht hat für jede der verfahrensgegenständlichen sechs Wohnungen einen Wert von 4000,00 EUR angesetzt. Der sich da-

raus ergebende Gesamtwert von 24 000,00 EUR erscheint nach den Umständen angemessen, zumal auch die Beteiligten keine Einwände erhoben haben.

a) Bei den verfahrensgegenständlichen Unterlassungsansprüchen aus § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB in Verbindung mit §§ 15 Abs. 3, 14 Nrn. 1 und 2 WEG handelt es sich um rechtlich selbständige individuelle Unterlassungsansprüche, die jedem der Antragsteller unabhängig voneinander zustehen und auch jeden der Antragsgegner rechtlich selbständig und unabhängig voneinander treffen. Maßgebend für deren Bewertung ist gemäß § 48 Abs. 3 Satz 1 WEG sowohl das Interesse der Antragstellerseite an der Unterlassung als auch dasjenige der Antragsgegnerseite an der Möglichkeit der Fortsetzung der beanstandeten Nutzung (vgl. BayObLG ZMR 2001, 556 Rdn. 23 nach juris [= GuT 2002, 121 KL]; KK-WEG/Abrahamenko, § 48 Rdn. 17, S. 670 m.w.N.). Die abweichende Ansicht des Senats, nach der es allein auf das Interesse der Antragstellerseite ankam (vgl. WE 1993, 223; ebenso Bärmann/Pick/Merle a. a. O. § 48 Rdn. 40) wird nicht aufrechterhalten, weil sie mit der Regelung des § 48 Abs. 3 Satz 1 WEG nicht vereinbar ist (vgl. BayObLG a. a. O.).

Für die Feststellungsanträge der Beteiligten zu III. und V. gilt Vorstehendes entsprechend.

b) Im Hinblick darauf, dass auf Seiten der Antragsgegner keine wirtschaftliche Identität der Einzelansprüche gegeben ist, sind für die Anträge gegen jeden von ihnen (wobei derjenige gegen die Antragsgegner zu 3. als einheitlicher Antrag anzusehen ist, da sie gemeinsam Eigentümer einer Wohnung sind) an sich – an der Zahl ihrer Wohnungen orientierte – Einzelwerte anzusetzen und diese sodann entsprechend § 5 ZPO zusammenzurechnen. Da die Antragsgegner jedoch gemeinsam anwaltlich vertreten wurden, ist eine Aufteilung des Gesamtwerts von 24 000,00 EUR auf sie entbehrlich. Von diesem Betrag entfallen auf die Unterlassungsanträge im Hinblick auf deren Bedeutung 20 000,00 EUR und auf die Feststellungsanträge 4000,00 EUR.

c) Auf Antragstellerseite ist zusätzlich die teilweise Identität ihrer Anträge zu berücksichtigen.

Nach wohl herrschender Auffassung erfolgt bei einer subjektiven Klagen- bzw. Antragshäufung, d. h. wenn mehrere Kläger oder Antragsteller ein identisches Unterlassungsbegehren verfolgen, keine Zusammenrechnung, sondern ist vom höchsten Interesse eines Klägers oder Antragstellers auszugehen und für jeden weiteren ein Zuschlag in der Höhe vorzunehmen, der seinem Interesse an einer eigenen Titulierung des Anspruchs entspricht (vgl. BGH GRUR 1998, 958 – Verbandsinteresse – Rdn. 6 nach juris; KG – 5.ZS. – KGR 1999, 344; Zöller/Herget, a. a. O. § 3 Rdn. 16 Stichwort „Unterlassung“, jew. m.w.N.).

Vorliegend ist jedenfalls von teilweiser Identität der Ansprüche der Antragsteller auszugehen, nämlich soweit sie auf die Abwehr von Beeinträchtigungen des Gemeinschaftseigentums gerichtet sind. Unterschiedlich sind sie nur, soweit sie auf ihr jeweiliges Sondereigentum bezogen sind, wobei die Beteiligten zu V. als Verfahrensstandschafterin wirtschaftlich die Interessen weiterer Wohnungseigentümer vertreten hat. Dies rechtfertigt eine einheitliche Bewertung der Anträge in Bezug auf alle Antragsteller in der festgesetzten Höhe, wobei jedoch zu berücksichtigen ist, dass in dem angesetzten Gesamtgeschäftswert angemessene Zuschläge für mehrere Antragsteller enthalten sind.

2. Bei der Festsetzung des Geschäftswerts für die zweite Instanz ist ausgehend von vorstehenden Erwägungen zu berücksichtigen, dass nur der Beteiligte zu I. seine Unterlassungsanträge weiterverfolgt hat. Von dem auf diese entfallenden Geschäftswert erster Instanz von 20 000,00 EUR ist daher im Hinblick auf den Wegfall der übrigen Antragsteller ein angemessener Abschlag zu machen, den der Senat unter Berücksichtigung der gesamten Umstände auf 4000,00 EUR bemisst. Der Geschäftswert für die für die zweite Instanz ist deshalb auf 16 000,00 EUR festzusetzen.

3. Der Geschäftswert dritter Instanz entspricht bis zur Antragsrücknahme am 4. April 2007 ebenfalls dem Betrag von 16 000,00 EUR. Ab Antragsrücknahme entspricht der Wert den bis dahin entstandenen Gerichtskosten und außergerichtlichen Kosten der Beteiligten. Eine gesonderte Wertfestsetzung ist jedoch nicht geboten, weil Gerichtskosten für diese Instanz nicht zu erheben sind und weitere außergerichtliche Kosten – soweit ersichtlich – nicht mehr angefallen sind.

Mitgeteilt von Frau RiKG Dr. S. Kasprick-Teperoglou, Berlin

Ann. d. Red.: Zum Boarding-House-System in Wohnungen der WE-Anlage vgl. OLG Saarbrücken GuT 2007, 159.

§§ 885, 886, 888 ZPO

Teileigentum; Gemeinschaftseigentum; Zwangsvollstreckung; Räumung und Herausgabe von gemeinschaftlichen Flächen; Rückbau erweiterter Ladenflächen; vermietetes Teileigentum

Ist Gegenstand der Zwangsvollstreckung ausschließlich die Herausgabe und Räumung einer unbeweglichen Sache, richtet sich die Zwangsvollstreckung nur nach §§ 885, 886 ZPO und nicht, auch nicht ergänzend, nach § 888 ZPO.

(BGH, Beschluss vom 14.12.2006 – I ZB 16/06)

1 **Zum Sachverhalt:** Die Schuldnerin ist Eigentümerin der im Aufteilungsplan der Wohnungseigentümergeinschaft L. platz 2/2a in G. mit den Nrn. 1 bis 4 bezeichneten, im Erdgeschoss gelegenen Ladenflächen. Im November 1999 ließ die Schuldnerin die Ladenfront zur Straße hin versetzen und die Vordereingänge des Gebäudes schließen. Die Hausflure wurden in die Ladenflächen einbezogen. Die Ladenlokale vermietete die Schuldnerin an insgesamt sieben verschiedene Mieter.

2 Das Amtsgericht Gießen hat die Schuldnerin mit Beschluss vom 17. April 2002 verpflichtet, den von ihr und ihren Mietern bzw. Pächtern im Erdgeschoss des Hauses L.-Platz 2/2a in G. allein genutzten Bereich des Gemeinschaftseigentums der Wohnungseigentümergeinschaft L.-Platz 2/2a (Teil der früheren Passage und den ursprünglichen Vordereingangsbereich) des Hauses L.-Platz 2/2a zu räumen und an die genannte Wohnungseigentümergeinschaft herauszugeben. Es hat ferner die Schuldnerin verpflichtet, die von ihr veranlassten und durchgeführten baulichen Veränderungen an der Vorderseite des Gebäudes L.-Platz 2/2a in G. zu beseitigen und dabei den baulichen Zustand der Vorderseite des Gebäudes gemäß der Teilungserklärung vom 11. September 1997, wie er sich aus dem Plan Blatt 509 ergibt, wieder herzustellen und hierbei durch entsprechenden Rückbau auch die beiden ursprünglichen Vordereingänge L. platz 2/2a wieder herzustellen.

3 Da die Schuldnerin die Flächen nicht geräumt und herausgegeben hat, haben die Gläubiger beantragt, gegen die Schuldnerin ein Zwangsgeld, ersatzweise Zwangshaft, festzusetzen. Den daraufhin von der Schuldnerin ausgesprochenen Kündigungen der Mietverhältnisse haben vier Mieter widersprochen.

4 Mit Beschluss vom 21. Oktober 2005 hat das Amtsgericht Gießen zur Erzwingung der in dem Beschluss vom 17. April 2002 ausgesprochenen Verpflichtung zur Räumung und Herausgabe gegen die Schuldnerin ein Zwangsgeld in Höhe von 3000 €, ersatzweise für je 100 € einen Tag Zwangshaft, festgesetzt. Das Landgericht Gießen hat die sofortige Beschwerde der Schuldnerin zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich die zugelassene Rechtsbeschwerde der Schuldnerin.

5 **Aus den Gründen:** II. Die gemäß § 574 Abs.1 Satz 1 Nr. 2, Abs. 3 Satz 2 ZPO statthafte und auch im Übrigen zulässige Rechtsbeschwerde ist begründet.

6 1. Das Beschwerdegericht hat ausgeführt:

7 Der Anspruch auf Herausgabe sei nach § 888 ZPO zu vollstrecken. Zwar erfolge die Vollstreckung von Herausgabean-

sprüchen grundsätzlich nach §§ 885, 886 ZPO. Etwas anderes habe aber zu gelten, wenn sich aus dem Vollstreckungstitel weitergehende Handlungspflichten des Schuldners ergäben. Davon sei vorliegend auszugehen. Um den Gläubigern ungehinderte Verfügungsgewalt über die herauszugebenden Flächen zu verschaffen, reiche eine Besitzaufgabe verbunden mit der Verschaffung des Zugangs zu den Ladenflächen nicht aus. Vielmehr sei eine Mitwirkung der Mieter erforderlich. In einem solchen Fall liege eine nach § 888 ZPO zu vollstreckende unvertretbare Handlung vor.

8 Allerdings scheidet die Verhängung von Zwangsmitteln nach § 888 ZPO aus, wenn die Handlung nur unter Mitwirkung Dritter zu erfüllen sei und der Schuldner auf den Dritten keinen Einfluss ausüben könne oder vergeblich ausgeübt habe. Der Schuldner müsse aber die Möglichkeiten einer Einflussnahme auf den Dritten voll ausschöpfen. In diesem Zusammenhang müsse der Schuldner darlegen, dass er das ihm rechtlich und tatsächlich Mögliche zur Einwirkung auf den Dritten unternehmen habe. Dies habe die Schuldnerin nicht getan. Sie habe nicht vorgetragen, dass sie in tatsächlicher Hinsicht alle Möglichkeiten genutzt habe, auf die Mieter einzuwirken. Die Schuldnerin habe nichts zu ihren Bemühungen dargelegt, die Mieter außergerichtlich zur Räumung der herauszugebenden Flächen zu bewegen, sondern nur geltend gemacht, die Zahlung entsprechender Abfindungsbeträge sei ihr unzumutbar. Dass sie zur Zahlung von Abfindungsbeträgen finanziell außerstande sei, habe die Schuldnerin nicht dargetan.

9 2. Diese Beurteilung hält der rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

10 a) Ist Gegenstand der Zwangsvollstreckung ausschließlich die Herausgabe und Räumung einer unbeweglichen Sache, richtet sich entgegen der Annahme des Beschwerdegerichts die Zwangsvollstreckung nur nach §§ 885, 886 ZPO und nicht, auch nicht ergänzend, nach § 888 ZPO.

11 Eine Vollstreckung nach § 888 ZPO neben der Herausgabevollstreckung nach §§ 885, 886 ZPO käme nur in Betracht, wenn Gegenstand der Zwangsvollstreckung aufgrund des Vollstreckungstitels neben der Herausgabeverpflichtung noch weitergehende Handlungspflichten des Schuldners wären (BGH, Beschl. v. 19. 3. 2004 – IXa ZB 328/03, NJW-RR 2005, 212; Musielak/Lackmann, ZPO, 5. Aufl., § 883 Rdn. 4; Walker in Schuschke/Walker, Vollstreckung und Vorläufiger Rechtsschutz, 3. Aufl., § 883 ZPO Rdn. 3; MünchKomm.ZPO/Schilken, 2. Aufl., § 883 Rdn. 8 ff.; Wieczorek/Schütze/Storz, ZPO, 3. Aufl., § 883 Rdn. 19). Davon ist im Streitfall nicht auszugehen.

12 b) Gegenstand des vorliegenden Vollstreckungsverfahrens sind ausschließlich die Räumungs- und Herausgabeverpflichtung der Schuldnerin. Dagegen ist die weitergehende Verpflichtung, die baulichen Veränderungen zu beseitigen und den näher beschriebenen baulichen Zustand der Vorderseite wieder herzustellen (Ziff. 2 des Beschlusses des Amtsgerichts Gießen vom 17. 4. 2002), von dem modifizierten Vollstreckungsantrag der Gläubiger vom 28. Juli 2005 nicht umfasst. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass die Gläubiger zunächst Zwangsvollstreckungsmaßnahmen zur Beseitigung der baulichen Veränderungen beantragt haben. Diese haben sie mit dem Antrag vom 28. Juli 2005 nicht mehr weiterverfolgt. Entsprechend haben die Vorinstanzen den Vollstreckungsantrag vom 28. Juli 2005 auch ausgelegt und das beantragte Zwangsgeld nach § 888 ZPO ausschließlich zur Durchsetzung der Räumungs- und Herausgabeverpflichtung der Schuldnerin verhängt.

13 c) Ist danach Gegenstand der Zwangsvollstreckung ausschließlich die Herausgabe- und Räumungsvollstreckung, ist eine Verhängung von Zwangsmitteln nach § 888 ZPO zur Erzwingung unvertretbarer Handlungen, die mit der Räumung und Herausgabe im Zusammenhang stehen, unzulässig. Das hat der Bundesgerichtshof bereits für den Fall entschieden, dass auf dem herauszugebenden Grundstück ein Unternehmen betrieben wird (BGH, Beschl. v. 14. 2. 2003 – IXa ZB 10/03, BGH-Rep 2003, 707). Nichts anderes gilt, wenn der Schuldner die unbe-

wegliche Sache an einen Dritten vermietet hat. Kann der Gläubiger aufgrund des erwirkten Vollstreckungstitels nicht gegen den Dritten vollstrecken (zur Notwendigkeit eines gegen den Dritten gerichteten Vollstreckungstitels: BGHZ 159, 383, 385 [= WuM 2004, 555]; BGH, Beschl. v. 18. 7. 2003 – IXa ZB 116/03, NJW-RR 2003, 1450, 1451 [= GuT 2003, 231 = WuM 2003, 577]) und ist der Dritte nicht zur Herausgabe bereit, muss der Gläubiger einen Vollstreckungstitel gegen den Dritten entweder aufgrund eines eigenen Herausgabeanspruchs oder nach Pfändung und Überweisung des Herausgabeanspruchs des Schuldners gemäß § 886 ZPO erwirken. Daneben kann der Gläubiger, wenn sich die Verurteilung des Schuldners auf die Herausgabe und Räumung beschränkt und keine weitergehenden Handlungspflichten umfasst, nicht zusätzlich gegen den Schuldner im Wege des § 888 ZPO vorgehen.

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

Kurzfassungen/Leitsätze (KL)
Teileigentum etc.

Art. 229 § 6 EGBGB; §§ 195, 199, 280 BGB; § 256 ZPO – Erwerb vermieteter Eigentumswohnung; falsche Mietpool-Berechnung; Anrechnung der Täuschungshandlung des Vermittlers zulasten der finanzierenden Bank

1. Die Angabe eines prospektierten Mietpoolergebnisses in einem persönlichen Berechnungsbeispiel, das der Vermittler im Rahmen der Beratung zum Ankauf einer vermieteten Eigentumswohnung erstellt, kann zu einer Haftung der finanzierenden Bausparkasse und der mit ihr zusammenwirkenden Bank aus eigenem Verschulden bei Vertragsschluss aufgrund eines Wissensvorsprungs führen, wenn die Angabe objektiv grob falsch ist und im Rahmen des institutionalisierten Zusammenwirkens die Bausparkasse bzw. Bank sich die arglistige Täuschung des Vermittlers zurechnen lassen muss.

2. Für einen am 1. Januar 2002 nicht verjährten Anspruch, dessen Verjährungsfrist nach neuem Recht kürzer ist als nach altem Recht, ist gemäß Art. 229 § 6 Abs. 4 EGBGB die 3-Jahresfrist des § 195 BGB n. F. in Anwendung des § 199 BGB n. F. einschließlich dessen subjektiven Voraussetzungen zu berechnen (Anschluss an die herrschende Meinung; Ablehnung der so genannten „Stichtagsregelung“).

3. Ein Antrag auf Feststellung des Annahmeverzuges ist im Regelfall nur ohne zeitliche Bestimmung nach § 256 Abs. 1 ZPO zulässig.

(KG, Urteil vom 30.1. 2007 – 4 U 192/05)

Hinw. d. Red.: Vgl. BGH GuT 2007, 163/164 KL. – Die Entscheidung des KG kann bis zum 24. 8. 2007 bei der Redaktion GuT (info@prewest.de) zur kostenfreien Zusendung per e-mail angefordert werden.

§§ 1, 10, 15 WEG; § 1004 BGB – Zweckbestimmung als Ferienwohnung; Nutzung als Seminar- und Veranstaltungsraum; Individualanspruch auf Unterlassung teilungserklärungswidriger Nutzung von Räumen

A. 1. Die Zweckbestimmung eines Wohnungseigentums als „Ferienwohnung“ oder „Ferienappartement“ legt im Allgemeinen eine vorübergehende Nutzung als Wohnung durch wechselnde Gäste fest.

2. Ob die Nutzung einer „Ferienwohnung“ als Seminar- und Veranstaltungsraum nicht mehr stört als eine zweckentsprechende Nutzung, kann nur entschieden werden, wenn die Vor- und Nachteile der unterschiedlichen Nutzung durch den Tatrichter umfassend abgewogen werden. Dabei kann auch die Lage der Wohnung im Gebäude eine Rolle spielen.

(BayObLG, Beschluss vom 2. 6. 2004 – 2Z BR 029/04)

B. Der von einzelnen Wohnungseigentümern geltend gemachte Individualanspruch auf Unterlassung von teilungserklärungswidrigen Nutzungen von Räumen bedarf nicht der Ermächtigung durch die übrigen Wohnungseigentümer.

(BayObLG, Beschluss vom 11. 4. 2005 – 2Z BR 240/04)

Hinw. d. Red.: Die Teilungserklärung vom 12. 12. 1984 enthält zum Umfang der Nutzung folgende Regelung:

4.1 Die Gesamtanlage dient entsprechend ihrer Zweckbestimmung vornehmlich der gewerblichen Nutzung durch den Fremdenverkehr, wobei die Wohnungseigentümer die Ferienwohnungen im Rahmen ihrer privaten Vermögensverwaltung zur zweckgebundenen, touristischen Nutzung zur Verfügung stellen. ...

§§ 14, 15, 21 WEG; § 1004 BGB – Differenzierung Handlungsstörerhaftung von Zustandsstörerhaftung bei (Trittschall-)Störungen nach baulicher Veränderung im Bereich des Sondereigentums; Wohnungserwerber als Zustandsstörer

1. Im Bereich behaupteter Störungen – etwa auch durch (Tritt-)Schallimmissionen – ist danach zu differenzieren, ob eine Handlungsstörerhaftung oder eine Zustandsstörerhaftung in Rede steht.

2. Überschreitet ein Wohnungseigentümer den zulässigen Gebrauch, indem er – etwa durch Vornahme baulicher oder sonstiger Veränderungen – eine die Grenze des § 14 Nr. 1 WEG übersteigende Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer verursacht, setzt er sich als Handlungsstörer Ansprüchen gemäß §§ 15 Abs. 3 WEG, 1004 Abs. 1 BGB aus, die auf Unterlassung oder Beseitigung des Zustands gerichtet sein können, der die Einhaltung der von § 14 Nr. 1 WEG auferlegten Verpflichtung verhindert. Haftet ein Wohnungseigentümer hiernach auf Unterlassung oder Beseitigung der Störung, so muss die Auswahl unter den geeigneten Abwehrmaßnahmen grundsätzlich ihm überlassen bleiben.

3. Hat der Wohnungseigentümer nicht selbst zumindest mittelbar die von einer in seinem Sondereigentum stehenden Einrichtung oder die von einer im Bereich seines Sondereigentums befindlichen Einrichtung des gemeinschaftlichen Eigentums ausgehende Beeinträchtigung verursacht, kann er nicht als Handlungsstörer in Anspruch genommen werden. Eine Rechtsnachfolge in Wiederherstellungsansprüche aus Handlungsstörung ist nicht anzuerkennen. Der betreffende Wohnungseigentümer kann in diesem Fall allenfalls Zustandsstörer sein.

4. Als Zustandsstörer haftet ein Wohnungseigentümer nicht auf Beseitigung einer störenden Einrichtung, sondern allenfalls auf Duldung der Beseitigung durch die Gemeinschaft. Bei dem Anspruch auf Duldung handelt es sich um einen von einem Beseitigungsanspruch zu unterscheidenden Verfahrensgegenstand; dieser steht grundsätzlich allein der Wohnungseigentümergeinschaft zu. Die einzelnen beeinträchtigten Wohnungseigentümer können in diesem Fall nur eine ordnungsmäßige, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechende Verwaltung verlangen, die sich unter anderem auf die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums richtet.

(KG, Beschluss vom 19. 3. 2007 – 24 W 317/06)

Hinw. d. Red.: Veröffentlichung in WuM 2007, 339.

§ 18 WEG – Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft; Entziehung des Wohnungseigentums; Abmahnungserfordernis

a) Die fortlaufend unpünktliche Erfüllung von Wohngeld- und anderen Zahlungsansprüchen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann den anderen Wohnungseigentümern die Fortsetzung der Gemeinschaft mit dem säumigen Wohnungseigentümer unzumutbar machen und die Entziehung des Wohnungseigentums nach § 18 Abs. 1 WEG rechtfertigen, wenn sie die ordnungsgemäße Verwaltung nachhaltig beeinträchtigt.

b) Bei einer Entziehung aus diesem Grund muss der säumige Wohnungseigentümer vor Beschlussfassung abgemahnt werden. Von einer Abmahnung kann nur abgesehen werden, wenn sie den anderen Wohnungseigentümern unzumutbar ist oder keinen Erfolg verspricht.

c) Ein wegen fehlender Abmahnung nicht ausreichender Entziehungsbeschluss stellt sich rechtlich als Abmahnung dar. Er erlaubt nach entsprechender Beschlussfassung eine Entziehungsklage, wenn der betroffene Wohnungseigentümer, und sei es auch nur einmal, die abgemahnten Pflichten versäumt. Etwas anderes gilt nur, wenn der Beklagte unter Berücksichtigung aller Umstände, insbesondere der Dauer seines Wohlverhaltens, annehmen darf, die zur Abmahnung führenden Vorgänge hätten sich für die Gemeinschaft erledigt.

(BGH, Urteil vom 19.1.2007 – V ZR 26/06)

Hinw. d. Red.: Veröffentlichung in WuM 2007, 155.

§ 48 WEG – Geschäftswert bei Anfechtung der Jahresabrechnung in Hinblick auf die Regelung der WEG-Novelle

In Anbetracht der bevorstehenden Neuregelung des Wohnungseigentumsgesetzes einschließlich der Verfahrensvorschriften ist entsprechend dem mit dieser Novelle einzuführenden § 49a GKG als Geschäftswert für ein Beschlussanfechtungsverfahren, das eine Jahresabrechnung betrifft, das Fünffache des Wertes des Interesses des Antragstellers zugrunde zu legen.

(OLG Köln, Beschluss vom 2.2.2007 – 16 Wx 256/06)

Hinw. d. Red.: Veröffentlichung in WuM 2007, 345. – Die Entscheidung kann bis zum 24.8.2007 bei der Redaktion GuT (info@prewest.de) zur kostenfreien Zusendung per e-mail angefordert werden.

§ 43 WEG; §§ 137, 8, 14 KostO – Kostenhaftung in WEG-Sachen; Beschlussanfechtungsverfahren

Wird das Gericht – wie im wohnungseigentumsrechtlichen Beschlussanfechtungsverfahren – nur aufgrund eines Antrages tätig, so haftet der Antragsteller für die Kosten aller Maßnahmen, die das Gericht zur ordnungsgemäßen Erledigung des beantragten Geschäftes vornimmt, auch wenn er einzelne Handlungen, etwa eine Beweisaufnahme, nicht besonders beantragt hat.

(OLG Zweibrücken, Beschluss vom 15.5.2007 – 3 W 197/06)

Hinw. d. Red.: Die Entscheidung kann bis zum 24.8.2007 bei der Redaktion GuT (info@prewest.de) zur kostenfreien Zusendung per e-mail angefordert werden.

§§ 129, 133, 143 InsO – Erbbaurecht; Heimfallanspruch in der Insolvenz des Erbbauberechtigten

Ist die Vereinbarung eines Heimfallanspruchs in einem Erbbaurechtsvertrag gläubigerbenachteiligend und daher anfechtbar, kann der Insolvenzverwalter verlangen, dass die Masse so gestellt wird, wie wenn der Vertrag ohne diese Vereinbarung abgeschlossen worden wäre (Anschluss an BGHZ 124, 76).

(BGH, Urteil vom 19.4.2007 – IX ZR 59/06)

KL-Mitteiler: Mitglieder des 4. Zivilsenats des KG; RiBayObLG a. D. Demharter, München; RiKG Einsiedler, Berlin; RiBGH Wellner, Karlsruhe; VRiOLG Jennissen, Köln; Mitglieder des 3. Zivilsenats des OLG Zweibrücken.

Wettbewerb

Internet – Umschau Juli 2007

Rechtsanwalt Daniel Dingeldey, Berlin

Schutzschriften – BGH-Anwalt führt Register ein

Das Anwaltsleben einfacher machen, mit diesem hehren Ziel hat der BGH-Anwalt Axel Rinkler ein zentrales Schutzschriftenregister gestartet. Das Projekt soll helfen, Kosten und Papier zu sparen, Verwaltungsaufwand zu senken und dabei das Internet zu nutzen.

Schutzschriften sind ein gesetzlich nicht geregeltes, jedoch allgemein anerkanntes Instrument, um im Vorfeld eines im Raum stehenden einstweiligen Rechtsschutzverfahrens Rechtsnachteilen vorzubeugen. Wer beispielsweise wegen Verletzung von Markenrechten durch eine Domain abgemahnt wird, die Abmahnung jedoch aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen für unbegründet hält, läuft Gefahr, dass ein Gericht im Eilverfahren dennoch zu Gunsten des Abmahnenden urteilt, da bei Eilbedürftigkeit eine Entscheidung in der Regel auch ohne die gerichtliche Anhörung der Antragsgegner- bzw. Beklagtenseite ergeht. Um dem Gericht dennoch den eigenen Rechtsstandpunkt zu verdeutlichen, hat sich in der Praxis die Möglichkeit etabliert, quasi vorbeugend für ein drohendes Eilverfahren eine Schutzschrift bei Gericht einzureichen; diese hat das Gericht dann gegebenenfalls aufgrund seiner Sorgfaltspflicht gegenüber den Parteien zu berücksichtigen. Gegenwärtig werden etwa 20 000 Schutzschriften jährlich bei Gericht eingereicht.

Allerdings gibt es meist einen großen Haken: in marken- oder wettbewerbsrechtlichen Fällen, in welchen typischerweise Eil-

verfahren angestrengt werden, stehen dem Antragsteller wegen des fliegenden Gerichtsstandortes des § 32 ZPO meist mehrere Gerichtsstände offen, so dass er die Wahl hat, wo er seinen Antrag stellt. Wollte man sich gegen ein drohendes Eilverfahren zur Wehr setzen, musste man daher seine Schutzschrift bei allen in Betracht kommenden Gerichten einreichen, möglicherweise also bei allen 116 bundesweit in Betracht kommenden Landgerichten – ein erheblicher, zeit- und kostenintensiver Aufwand. In den Zeiten des Internets liegt daher der Gedanke nahe, ein zentrales Schutzregister zu führen, bei welchem Schutzschriften hinterlegt und dort von allen Gerichten abgerufen werden können. An der Umsetzung dieser Idee arbeitet der BGH-Anwalt Axel Rinkler, dem auch die Domain schutzschriftenregister.de gehört, gemeinsam mit der Europäischen EDV-Akademie des RechtsGmbH (EEAR).

Die Hinterlegung der Schutzschriften erfolgt online und ist ausschließlich für Rechtsanwälte nach vorheriger Anmeldung möglich; die Abfrage bleibt Gerichten vorbehalten. Nach Veröffentlichung sind inhaltliche Änderungen an der Schutzschrift ausgeschlossen. Je Hinterlegung fallen Kosten in Höhe von EUR 45,- zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer an, vorerst ist das Angebot testweise sogar kostenlos. Eine gesetzliche Verpflichtung der Gerichte, das Register einzusehen, besteht derzeit allerdings nicht; auf die Tagesordnung der Bund-Länderkommission für Datenverarbeitung und Rationalisierung in der Justiz ist das Register jedoch bereits gelangt.

Weitere Informationen finden Sie hier:
<https://www.schutzschriftenregister.de/>

Quelle: Uni Münster, markenbusiness.com

OLG München – Grabbing ist wettbewerbswidrig

Gerne geht einem Domain-Rechtsstreit eine Abmahnung voraus. Die Kosten hat in der Regel der Abgemahnte zu tragen. Dem OLG München (Urteil vom 05.10.2006, Az.: 29 U 3143/06) stellte sich die Frage nach dem Ersatz von Abmahnkosten bei Domain-Grabbing. Es kam zu einem interessanten Ergebnis.

Der Kläger mahnte den Beklagten wegen einer Kennzeichen- und Namensrechtsverletzung ab, da dieser zeitweise Inhaber der vom Kläger genutzten Domain-Namen fwt-koeln.de war, unter welcher der Beklagte Internetnutzer unter anderem auf kostenpflichtige, pornographische Seiten weiterleitete. Der Beklagte gab zwar die strafbewehrte Unterlassungserklärung ab, weigerte sich jedoch, Kosten zu tragen. Der Kläger begehrt nun die Erstattung vorgerichtlicher Abmahnkosten vom Beklagten, und bekam von Seiten des LG München I in erster Instanz Recht (Urteil vom 04.04.2006, Az. 33 O 15828/05), allerdings nicht aus den von ihm bezeichneten Gründen heraus. Das Gericht sah keine kennzeichenrechtliche Verletzung. Der Beklagte nutzte die Domain lediglich als Adresse für den Zugang zu Internetseiten, die mit den Kennzeichen des Klägers in keinerlei Zusammenhang standen. Allerdings sei die Geltendmachung der vorgerichtlichen Abmahnkosten berechtigt, §§ 12 Abs. 1 Satz 2 UWG i.V.m. §§ 3, 4 Nr. 10 UWG, denn zwischen den Parteien bestehe ein Wettbewerbsverhältnis, da der Beklagte die zuvor vom Kläger genutzte Domain seinerseits genutzt habe. Damit stellte er sich in Konkurrenz zum Kläger, der Inhaber des Unternehmenskennzeichens ist. Diesem Konkurrenzverhältnis stehe weder entgegen, dass der Kläger zum fraglichen Zeitpunkt nicht mehr Inhaber des Domain-Namens war, noch dem zwischen den Parteien strittigen Umstand, dass er die Domain vielleicht freiwillig aufgegeben habe. Der Beklagte sprach über die Domain gezielt Kunden des Klägers an. In Summa konstatierte das Landgericht, liege ein besonders dreister Fall des Domain-Grabbing vor, da der Beklagte eine bereits genutzte Domain unter Missachtung jeglicher schutzwürdiger und berechtigter Interessen des vormaligen Domain-Inhabers für eigene Zwecke nutzte. Bei dem Erstattungsanspruch handele es sich um die erforderlichen Aufwendungen im Sinne von § 12 Abs. 1 Satz 2 UWG.

Gegen die Entscheidung des Landgerichts legte der Beklagte Berufung ein. Aus seiner Sicht lag kein Wettbewerbsverhältnis vor. Da die Domain von jedermann hätte neu registriert werden können, liege auch kein wettbewerbswidriges oder sittenwidriges Verhalten vor. Doch das OLG München bestätigte die Entscheidung der Vorinstanz. Es konstatiert wie schon das LG München I ein Wettbewerbsverhältnis zwischen den Parteien, das auf dem Behinderungswettbewerb fußt. Dieser stelle sich ein, wenn die Registrierung und Aufrechterhaltung einer Domain keinen sachlichen Bezug zu einem damit in Zusammenhang stehenden eigenen Waren- oder Dienstleistungsangebot erkennen lässt, sondern dies ausschließlich dem Zweck dient, unter Behinderung des Mitbewerbers den die Domain aufrufenden Interessenten auf scheinbar willkürlich ausgewählte kostenpflichtige Internetseiten weiterzuleiten. Die Parteien stünden hier auch im Wettbewerb, da durch das Handeln des Beklagten schützenswerte Interessen der Klägerin negativ betroffen werden könnten, und der Wettbewerb dadurch zum Nachteil des letzteren verfälscht bzw. beeinträchtigt werden konnte. Die Beeinträchtigung ergab sich hier bereits aufgrund des gezielten Ansprechens von Kunden der Klägerin durch den Beklagten. Gerade darin liegt eine gezielte wettbewerbswidrige Behinderung des Klägers (§ 4 Nr. 10 UWG).

Zwar ist die Registrierung eines frei gewordenen Domain-Namens für sich keine wettbewerbswidrige Behinderung. Ein wettbewerbswidriges Verhalten kann sich allerdings aus den Umständen ergeben, die über die bloße Registrierung hinausgehen; indem der Beklagte den Kläger an der Nutzung der Domain, die er vorher als Kennzeichen genutzt hat, hinderte, erfüllte er den notwendigen zusätzlichen Umstand. Der Beklagte verfolgte mit der Nutzung der Domain, auf seine Seiten mehr

Besucher zu bekommen. Er erwartete Kunden des Klägers, die auf dessen vormalige Domain zugreifen würden und die er dann auf seine Seiten weiterleitete, um dann an den dort erhobenen Nutzungsgebühren partizipieren zu können. Damit wurde der Kläger einerseits gehindert, die Domain selbst zu nutzen, und andererseits drohte die Gefahr, durch die „Negativwerbung“ Kunden zu verlieren oder Interessenten nicht zu gewinnen. Der Beklagte musste also die Kosten der Abmahnung tragen. Und das OLG München hat der Frage nach der Haftung für Domain-Grabbing eine neue Facette abgerungen.

Das Urteil des OLG München findet man unter:
<http://www.jurpc.de/rechtspr/20070077.htm>

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

§§ 3, 4 UWG

Wettbewerb; Ausspannen eines Mitarbeiters; Abwerben; Ausnutzen fremden Vertragsbruchs; Außendienstmitarbeiter; Wettbewerbsverbot; Schutzzweck des Wettbewerbsrechts; Behinderung von Mitbewerbern

Ein Unternehmer, der durch Beschäftigung eines bei einem Mitbewerber angestellten Mitarbeiters, dem wegen eines Wettbewerbsverbots eine Tätigkeit für Konkurrenten nicht gestattet ist, den Vertragsbruch des Mitarbeiters lediglich ausnutzt, ohne ihn zu dem Vertragsbruch zu verleiten, handelt nicht bereits deshalb unlauter, weil er das Wettbewerbsverbot kennt oder kennen muss.

(BGH, Urteil vom 11.1.2007 – I ZR 96/04)

1 **Zum Sachverhalt:** Die Klägerin und die Beklagte zu 2 sind Wettbewerber auf dem Gebiet der Finanzdienstleistungen; sie vermitteln Versicherungsverträge.

2 Der Beklagte zu 1 war seit 1994 als Außendienstmitarbeiter für Vermögensberatung in der Rechtsstellung eines Handelsvertreters für die Klägerin tätig. Er kündigte das Vertragsverhältnis mit Schreiben vom 14. August 2002. Die Klägerin teilte ihm hierauf mit, dass das Vertragsverhältnis nach Maßgabe der vertraglich vereinbarten Kündigungsfrist mit Ablauf des 31. März 2004 ende. Da sie erfahren haben wollte, dass der Beklagte zu 1 eine Tätigkeit für die Beklagte zu 2 aufgenommen habe, forderte sie ihn zudem wegen dieser Konkurrenz-tätigkeit zur Abgabe einer Unterlassungserklärung auf. Der Beklagte zu 1 wies mit Schreiben seines anwaltlichen Bevollmächtigten vom 20. Januar 2003 den Vorwurf einer unerlaubten Konkurrenz-tätigkeit zurück und kündigte das Vertragsverhältnis aus wichtigem Grund fristlos.

3 Nach Ansicht der Klägerin hat ihr Vertragsverhältnis mit dem Beklagten zu 1 nicht vor Ablauf des 31. März 2004 geendet. Der Beklagte zu 1 sei durch die Aufnahme der Tätigkeit für die Beklagte zu 2 vertragsbrüchig geworden. Er habe damit auch wettbewerbswidrig gehandelt. Die Beklagte zu 2 handele, indem sie den Beklagten zu 1 beschäftige, gleichfalls wettbewerbswidrig.

4 Die Klägerin hat dementsprechend gegen den Beklagten zu 1 Klage auf Feststellung der Beendigung des Vertragsverhältnisses zum 31. März 2004 erhoben und die Beklagten auf Unterlassung, Auskunft und Feststellung ihrer Schadensersatzpflicht in Anspruch genommen.

5 Die Vorinstanzen haben der Klage gegen den Beklagten zu 1 teilweise stattgegeben. Es ist [u. a.] rechtskräftig festgestellt worden, dass das Vertragsverhältnis zwischen der Klägerin und dem Beklagten zu 1 durch die fristlose Kündigung des Beklagten zu 1 vom 21. Januar 2003 nicht beendet worden ist. [...]

6 Der in der ersten Instanz erfolglosen Klage gegen die Beklagte zu 2 hat das Berufungsgericht auf die Berufung der Klägerin unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels teilweise stattgegeben. [...]

11 **Aus den Gründen:** II. Die Revision der Beklagten zu 2 hat Erfolg. Sie führt zur Aufhebung der angefochtenen Entscheidung, soweit zum Nachteil der Beklagten zu 2 erkannt worden ist, und insoweit zur Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

12 1. Nach Erlass des Berufungsurteils ist das Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb vom 3. Juli 2004 in Kraft getreten. Der auf Wiederholungsgefahr gestützte, in die Zukunft gerichtete Unterlassungsanspruch besteht nur, wenn das beanstandete Wettbewerbsverhalten der Beklagten zu 2 zur Zeit der Begehung wettbewerbswidrig war und ein Anspruch auf der Grundlage der nunmehr geltenden Rechtslage noch gegeben ist. Die Frage, ob der Klägerin ein Schadensersatzanspruch zusteht, richtet sich nach dem zur Zeit der beanstandeten Handlung geltenden Recht (vgl. BGH, Urt. v. 7. 4. 2005 – I ZR 140/02, GRUR 2005, 603, 604 = WRP 2005, 874 [= GuT 2005, 186 KL] – Kündigungshilfe, m.w.N.). Die Voraussetzungen, unter denen die Beschäftigung von noch vertraglich an einen Wettbewerber gebundenen Mitarbeitern als gezielte Behinderung des Wettbewerbers als unlauter anzusehen ist, haben sich durch das Inkrafttreten des neuen Gesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb nicht geändert. Im Folgenden braucht daher zwischen altem (§ 1 UWG a. F.) und neuem Recht (§§ 3, 4 Nr. 10 UWG) nicht unterschieden zu werden.

13 2. Der Klägerin steht ein Anspruch auf Unterlassung der Beschäftigung abgeworbener Außendienstmitarbeiter nach § 8 Abs. 1 i. V. mit §§ 3, 4 Nr. 10 UWG (§ 1 UWG a. F.) gegen die Beklagte zu 2 nicht zu. Ebenso wenig kann die Klägerin deswegen von der Beklagten zu 2 Schadensersatz gemäß § 9 Satz 1 UWG i. V. mit §§ 3, 4 Nr. 10 UWG (§ 1 UWG a. F.) verlangen.

14 a) Das Abwerben fremder Mitarbeiter ist als Teil des freien Wettbewerbs grundsätzlich erlaubt. Es ist nur dann wettbewerbswidrig, wenn unlautere Begleitumstände hinzukommen, insbesondere unlautere Mittel eingesetzt oder unlautere Zwecke verfolgt werden (zu § 1 UWG a. F.: BGHZ 158, 174, 178 f. [= GuT 2004, 193 KL] – Direktansprache am Arbeitsplatz I, m.w.N.). Unlauter ist es, den Mitarbeiter eines Mitbewerbers zum Vertragsbruch zu verleiten, d. h. gezielt und bewusst auf dessen Vertragsbruch hinzuwirken (vgl. BGH, Urt. v. 17. 3. 1961 – I ZR 26/60, GRUR 1961, 482, 483 – Spritzgussmaschine; Urt. v. 24. 2. 1994 – I ZR 74/92, GRUR 1994, 447, 448 = WRP 1994, 511 – Sistierung von Aufträgen; Großkomm. UWG/Brandner/Bergmann, § 1 Rdn. A 225, A 244; Ohly in Piper/Ohly, UWG, 4. Aufl., § 4 Rdn. 10/28 m.w.N.).

15 b) Das bloße Ausnutzen eines fremden Vertragsbruchs, ohne den vertraglich Gebundenen zu dem Vertragsbruch zu verleiten, ist dagegen grundsätzlich nicht unlauter, wenn nicht besondere die Unlauterkeit begründende Umstände hinzutreten (BGHZ 143, 232, 240 – Außenseiteranspruch II; BGH, Urt. v. 6. 6. 2002 – I ZR 79/00, GRUR 2002, 795, 798 = WRP 2002, 993 – Titelexklusivität). Dem liegt der Gedanke zugrunde, dass die schuldrechtliche Bindung zwischen dem Wettbewerber und seinem Vertragspartner Dritten gegenüber im Allgemeinen keine rechtlichen Wirkungen zu entfalten vermag und dass die Annahme eines Wettbewerbsverstößes schon bei Ausnutzen fremden Vertragsbruchs gewissermaßen zu einer Verdinglichung der schuldrechtlichen Verpflichtungen führen würde (BGHZ 143, 232, 240 – Außenseiteranspruch II; BGH GRUR 2002, 795, 798 – Titelexklusivität).

16 c) Diese Grundsätze gelten auch für das Ausnutzen des Vertragsbruchs eines bei einem Mitbewerber beschäftigten Mitarbeiters (vgl. BGH, Urt. v. 30. 1. 1976 – I ZR 108/74, GRUR 1976, 372, 374 = WRP 1976, 237 – Möbelentwürfe; Köhler in Hefermehl/Köhler/Bornkamm, Wettbewerbsrecht, 25. Aufl., § 4 UWG Rdn. 10. 109; Ohly in Piper/Ohly a. a. O. § 4 Rdn. 10/29; Omsels in Harte/Henning, UWG, § 4 Nr. 10 Rdn. 29; Seichter in Ullmann, jurisPK-UWG, § 4 Nr. 10 Rdn. 87; Fezer/Götting, UWG, § 4-10 Rdn. 42). Jeder Mitarbeiter hat das durch Art. 12 Abs. 1 GG geschützte Recht der freien Wahl des Arbeitsplatzes (BVerfGE 97, 169, 175; BGHZ 158, 174, 182 – Direktanspra-

che am Arbeitsplatz I). Dies schließt das Recht ein, selbst über das Ende seines Arbeitsverhältnisses und den Wechsel zu einem neuen Arbeitgeber zu entscheiden und dabei gegebenenfalls das Risiko einzugehen, durch das neue Arbeitsverhältnis den Vertrag mit dem alten Arbeitgeber zu verletzen. Verstößt ein Handelsvertreter gegen ein (vertragliches oder nachvertragliches) Wettbewerbsverbot, so ist er dem Unternehmer zwar zum Schadensersatz verpflichtet. Insbesondere hat er den Gewinn zu ersetzen, der dem Unternehmer dadurch entgangen ist, dass der Handelsvertreter vertragswidrig Geschäfte nicht für ihn, sondern für einen Konkurrenten vermittelt hat (vgl. BGH, Urt. v. 3. 4. 1996 – VIII ZR 3/95, ZIP 1996, 1006, 1008). Dagegen muss der vertragsbrüchige Handelsvertreter die Vergütung, die er von dem Konkurrenten für die für diesen unter Verstoß gegen das ihm auferlegte Wettbewerbsverbot vermittelten Geschäfte erhalten hat, nicht herausgeben (BGH, Urt. v. 23. 1. 1964 – VII ZR 133/62, NJW 1964, 817 f.; Baumbach/Hopt, HGB, 32. Aufl., § 86 Rdn. 32; MünchKomm.HGB/von Hoyningen-Huene, 2. Aufl., § 86 Rdn. 44; Löwisch in Ebenroth/Boujong/Joost, HGB, § 86 Rdn. 45, § 90a Rdn. 38 m.w.N.). Die Wirksamkeit des Vertragsverhältnisses zwischen dem Konkurrenten und dem (vertragsbrüchigen) Handelsvertreter wird demnach durch den von diesem begangenen Verstoß gegen das für ihn im Verhältnis zu seinem bisherigen Vertragspartner bestehende Wettbewerbsverbot nicht berührt. Der Verstoß gegen das Wettbewerbsverbot entfaltet Wirkungen lediglich im Vertragsverhältnis zwischen dem Handelsvertreter und seinem Vertragspartner, nicht dagegen gegenüber dem Konkurrenten, für den der Handelsvertreter (vertragswidrig) tätig wird. Die Unternehmer sind ausreichend dadurch geschützt, dass sie ihre vertragsbrüchigen Vertragspartner auf Unterlassung und Schadensersatz in Anspruch nehmen können (vgl. dazu Roth in Koller/Roth/Morck, HGB, 6. Aufl., § 86 Rdn. 12 m.w.N.).

17 d) Besondere Umstände, die die Unlauterkeit des Ausnutzens des Vertragsbruchs im Streitfall begründen könnten, sind nicht Gegenstand des Klageantrags und lassen sich auch dem Klägervortrag nicht entnehmen. Weder die Feststellungen des Berufungsgerichts noch der Klägervortrag bieten Anhaltspunkte dafür, dass die Beklagte zu 2 auf den Vertragsbruch des Beklagten zu 1 hingewirkt oder ihn dazu veranlasst hat (vgl. BGH GRUR 1994, 447, 448 – Sistierung von Aufträgen). Eine mit dem Ausnutzen des fremden Vertragsbruchs durch die Beklagte zu 2 einhergehende Gefahr der Verwertung von Geschäfts- oder Betriebsgeheimnissen der Klägerin (vgl. BGH, Urt. v. 23. 11. 1979 – I ZR 60/77, GRUR 1980, 296, 297 = WRP 1980, 325 – Konfektions-Stylist) ist nicht Gegenstand des Klageantrags.

18 e) Der Unterlassungsantrag der Klägerin stellt allein darauf ab, dass die Beklagte zu 2 Mitarbeiter der Klägerin beschäftigt, von denen sie weiß oder wissen muss, dass diesen aufgrund einer vertraglichen Bindung zur Klägerin eine Tätigkeit für Dritte nicht gestattet ist. Ihr Unterlassungsbegehren ist demnach darauf gerichtet, der Beklagten zu 2 ein bloßes Ausnutzen eines Vertragsbruchs von Mitarbeitern der Klägerin zu untersagen, wobei die Klägerin den die Unlauterkeit begründenden Umstand darin sieht, dass die Beklagte zu 2 Kenntnis von dem Vertragsbruch des Mitarbeiters hat oder haben muss. Die Revision macht mit Erfolg geltend, dass die Beschäftigung des Beklagten zu 1 durch die Beklagte zu 2 unter bedingt vorsätzlicher Missachtung der vertraglichen Bindung des Beklagten zu 1 an die Klägerin eine Unlauterkeit des Verhaltens der Beklagten zu 2 nicht zu begründen vermag. Die Unlauterkeit des Ausnutzens eines fremden Vertragsbruchs kann nicht allein aus der Kenntnis oder dem Kennenmüssen des ausgenutzten Vertragsbruchs hergeleitet werden (ebenso Köhler in Hefermehl/Köhler/Bornkamm a. a. O. § 4 UWG Rdn. 10. 111; Ohly in Piper/Ohly a. a. O. § 4 Rdn. 10/29; Omsels in Harte/Henning a. a. O. § 4 Nr. 10 Rdn. 29).

19 aa) Das Berufungsgericht hat sich zur Begründung seiner gegenteiligen Ansicht auf ältere Entscheidungen des Senats berufen, in denen der Senat eine bedingt vorsätzliche Missachtung

von Ausschließlichkeitsbindungen für die Begründung der Wettbewerbswidrigkeit hat ausreichen lassen (BGH, Urt. v. 4. 5. 1973 – I ZR 11/72, GRUR 1974, 97, 98 = WRP 1973, 410 – Spielautomaten II; BGH GRUR 1976, 372, 374 f. – Möbelentwürfe; vgl. auch BGH, Urt. v. 19. 10. 1966 – Ib ZR 156/64, GRUR 1967, 138, 141 = WRP 1967, 26 – Streckenwerbung). Diese Entscheidungen sind überholt. Nach der neueren Rechtsprechung des Senats genügt, wie oben bereits ausgeführt, die Missachtung einer zwischen dem Wettbewerber und einem Dritten bestehenden Ausschließlichkeitsbindung nicht zur Begründung der Unlauterkeit des Ausnutzens eines fremden Vertragsbruchs (BGHZ 143, 232, 240 ff. – Außenseiteranspruch II; BGH GRUR 2002, 795, 798 – Titelexklusivität). Für den Bereich der selektiven Vertriebssysteme hat der Senat ausdrücklich entschieden, dass der Außenseiter, der systemgebundene Ware erwirbt, nicht unlauter handelt, obwohl er den Vertragsbruch eines gebundenen Händlers ausnutzt. Ersichtlich ist der Senat dabei davon ausgegangen, dass der Außenseiter in aller Regel Kenntnis von der Vertriebsbindung der Ware hat oder zumindest haben kann und er nicht schon wegen dieser Kenntnis oder Kenntnismöglichkeit grundsätzlich wettbewerbswidrig handelt (so ausdrücklich BGH, Urt. v. 16. 3. 2006 – I ZR 92/03, GRUR 2006, 879 Tz 12 = WRP 2006, 1027 – Flüssiggastank).

20 bb) Auch im vorliegenden Fall besteht das Wettbewerbsverbot des Beklagten zu 1 nur im Verhältnis zur Klägerin. Allein der Klägerin gegenüber ist der Beklagte zu 1 verpflichtet, eine Konkurrenztaetigkeit zu unterlassen. Rechtliche Wirkungen gegenüber der Beklagten zu 2 als Wettbewerberin der Klägerin vermag die Verpflichtung des Beklagten zu 1 aus dem Vertragsverhältnis zur Klägerin nicht zu entfalten. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts kann der Umstand, dass die Beklagte zu 2 die vertragliche Bindung des Beklagten zu 1 und damit dessen Vertragsbruch gekannt hat oder hätte kennen müssen, die Unlauterkeit ihres Verhaltens nicht begründen.

21 Die Feststellung der Unlauterkeit erfordert eine funktionelle, d. h. am Schutzzweck des Wettbewerbsrechts (§ 1 UWG) ausgerichtete Betrachtung (vgl. Köhler in Hefermehl/Köhler/Bornkamm a. a. O. § 3 UWG Rdn. 41). Aufgabe des Gesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb ist es, das Marktverhalten im Interesse der Marktteilnehmer, insbesondere der Verbraucher und Mitbewerber, zu regeln (vgl. Begründung des Regierungsentwurfs zu § 1 UWG, BTDrucks. 15/1487, S. 15). Hat eine Handlung in diesem Sinne bei objektiver Betrachtung nachteilige Auswirkungen auf das Wettbewerbsgeschehen, die so erheblich sind, dass sie unter Berücksichtigung des Schutzzwecks des Gesetzes von den Marktteilnehmern nicht hingenommen werden müssen, dann ist für ihre Bewertung als unlauter der subjektive Kenntnisstand des Handelnden ohne Bedeutung (vgl. BGHZ 163, 265, 270 – Atemtest – zu § 4 Nr. 11 UWG; Ullmann, jurisPK-UWG § 3 Rdn. 27; Schünemann in Harte/Henning a. a. O. § 3 Rdn. 222; Steinbeck, WRP 2005, 1351, 1354). Handelt es sich bei den nachteiligen Auswirkungen eines Wettbewerbsgeschehens dagegen nur um solche Beeinträchtigungen der wettbewerbslichen Entfaltungsmöglichkeiten der betroffenen Marktteilnehmer, die sich bei objektiver Betrachtung im Rahmen des zulässigen Wettbewerbs halten und daher grundsätzlich hinzunehmen sind, besteht aufgrund des Schutzzwecks des Gesetzes (gleichfalls) keine Notwendigkeit, das Unlauterkeitsurteil daran zu knüpfen, ob der Handelnde die durch das (objektiv nicht unlautere) Wettbewerbsgeschehen bewirkten Beeinträchtigungen anderer Marktteilnehmer gekannt hat oder hätte kennen müssen oder vielleicht sogar in Kauf genommen hat. Eine (an sich) zulässige Beeinträchtigung wird nicht dadurch unlauter, dass sie in Kenntnis ihrer Wirkungen herbeigeführt wird.

22 cc) Eine andere Beurteilung ist nicht deshalb veranlasst, weil nunmehr für die Annahme einer unlauteren Mitbewerberbehinderung in § 4 Nr. 10 UWG auf das Erfordernis einer „gezielten“ Behinderung abgestellt wird. Durch das Tatbestandsmerkmal des gezielten Handelns soll lediglich klargestellt werden, dass eine Behinderung von Mitbewerbern als bloße Folge

des Wettbewerbs nicht ausreicht, um den Tatbestand der unlauteren individuellen Mitbewerberbehinderung zu verwirklichen (Begründung des Regierungsentwurfs zu § 4 Nr. 10, BTDrucks. 15/1487 S. 19). Damit ist nicht gesagt, dass der Tatbestand der individuellen Behinderung von subjektiven Erfordernissen, insbesondere einer auf die Behinderung gerichteten Absicht, abhängig sein soll (Köhler in Hefermehl/Köhler/Bornkamm a. a. O. § 4 UWG Rdn. 10. 10; Seichter a. a. O. § 4 Nr. 10 Rdn. 6; a. A. MünchKomm. UWG/Jänich § 4 Nr. 10 Rdn. 12; Omsels in Harte/Henning a. a. O. § 4 Nr. 10 Rdn. 7). Mit der Regelung des § 4 Nr. 10 UWG sollen lediglich die in der Rechtsprechung herausgearbeiteten Formen des unlauteren Behinderungswettbewerbs erfasst werden (vgl. BT-Drucks. 15/1487, S. 19, 41). In der Rechtsprechung zu § 1 UWG a. F. ist ein wettbewerbswidriger Behinderungswettbewerb jedoch auch für den Fall angenommen worden, dass sich zwar nicht feststellen lässt, dass gezielt der Zweck verfolgt wird, den Mitbewerber an seiner Entfaltung zu hindern und ihn dadurch zu verdrängen, dieser aber seine Leistung am Markt durch eigene Anstrengung nicht mehr in angemessener Weise zur Geltung bringen kann (vgl. BGHZ 148, 1, 5 – Mitwohnzentrale. de; BGH, Urt. v. 21. 2. 2002 – I ZR 281/99, GRUR 2002, 902, 905 = WRP 2002, 1050 – Vanity-Nummer). Dem Tatbestandsmerkmal der gezielten Absicht lässt sich andererseits auch nicht entnehmen, dass (allein) die subjektive Kenntnis der einen Mitbewerber behindernden Umstände die Unlauterkeit begründen kann, wenn sich die Beeinträchtigung der wettbewerbslichen Entfaltungsmöglichkeiten des Mitbewerbers objektiv im Rahmen dessen hält, was dem Wettbewerb als solchen eigen ist.

23 dd) Die Schwelle der als bloße Folge des Wettbewerbs hinzunehmenden Behinderung ist allerdings – auch beim Abwerben von Mitarbeitern – überschritten, wenn das betreffende Verhalten bei objektiver Würdigung der Umstände in erster Linie auf die Beeinträchtigung der wettbewerbslichen Entfaltung des Mitbewerbers und nicht auf die Förderung des eigenen Wettbewerbs gerichtet ist (vgl. BGH, Urt. v. 20. 1. 2005 – I ZR 29/02, GRUR 2005, 581, 582 = WRP 2005, 881 – The Colour of Elegance, m. w. N.) oder wenn die Behinderung derart ist, dass der beeinträchtigte Mitbewerber seine Leistung am Markt durch eigene Anstrengung nicht mehr in angemessener Weise zur Geltung bringen kann (BGHZ 148, 1, 5 – Mitwohnzentrale. de; BGH GRUR 2002, 902, 905 – Vanity- Nummer; Großkomm. UWG/Brandner/Bergmann, § 1 Rdn. A 3). Davon kann beim bloßen Ausnutzen des Vertragsbruchs eines abgeworbenen Mitarbeiters durch den Mitbewerber jedoch auch dann nicht ausgegangen werden, wenn der Mitbewerber den Vertragsbruch kennen musste oder sogar kannte. Nach der Lebenserfahrung beruht die Beschäftigung eines Mitarbeiters in erster Linie darauf, dass dessen Kenntnisse und Fähigkeiten zur Förderung des eigenen Wettbewerbs nutzbar gemacht werden sollen. Der Umstand, dass der Mitarbeiter vertraglich noch anderweitig gebunden ist, rechtfertigt ohne das Hinzutreten weiterer Anhaltspunkte auch dann keine andere Beurteilung, wenn der neue Dienstherr von der vertraglichen Bindung und damit von dem Vertragsbruch des Mitarbeiters Kenntnis hat. Die bloße Kenntnis allein kann nicht dazu führen, dass schon aus diesem Grunde die mit der Abwerbung verbundene Behinderung ein solches Ausmaß erreicht, dass der beeinträchtigte Mitbewerber seine Leistung am Markt nicht mehr in angemessener Weise durch eigene Anstrengung zur Geltung bringen kann.

24 Die Unlauterkeit des Ausnutzens des fremden Vertragsbruchs ergibt sich ferner nicht daraus, dass schon die bloße Bereitschaft des Mitbewerbers, den vertragsbrüchigen Arbeitnehmer zu beschäftigen, diesen in seinem Entschluss, vertragsbrüchig zu werden, bestärken und darin eine gewisse Förderung des Vertragsbruchs liegen kann. Auch das genügt im Rahmen der erforderlichen Gesamtabwägung nicht, um die Unlauterkeit des Verhaltens des neuen Dienstherrn zu begründen. Soweit im Schrifttum in diesem Zusammenhang auf die Regelung des § 125 Abs. 1 Satz 2 GewO a. F. hingewiesen worden ist, nach der ein Arbeitgeber, der einen Gesellen oder Gehilfen annahm, von

dem er wusste, dass dieser noch einem anderen Arbeitgeber zur Arbeit verpflichtet war, dem früheren Arbeitgeber zum Ersatz des entstandenen Schadens verpflichtet war (vgl. Piper, GRUR 1990, 643, 647; v. Maltzahn, GRUR 1981, 788, 790), braucht der Frage, ob dem eine sich auch auf das wettbewerbsrechtliche Unlauterkeitsurteil auswirkende Wertung zugrunde lag, nicht (mehr) nachgegangen zu werden. Denn diese Regelung ist durch Art. 1 Nr. 20 des Dritten Gesetzes zur Änderung der Gewerbeordnung und sonstiger gewerberechtlichen Vorschriften vom 24. August 2002 (BGBl. I S. 3412) mit Wirkung zum 1. Januar 2003 zusammen mit anderen inhaltlich nicht mehr als zeitgemäß angesehenen Vorschriften ersatzlos entfallen (vgl. dazu Begründung des Regierungsentwurfs BTDrucks. 14/8796, S. 16, 26 zu Art. 1 Nr. 20).

25 III. Auf die Revision der Beklagten zu 2 ist daher das Berufungsurteil insoweit aufzuheben, als zu deren Nachteil entschieden worden ist. Die landgerichtliche Entscheidung mit der Abweisung der Klage gegen die Beklagte zu 2 ist wiederherzustellen.

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

§ 535 BGB; § 20 GWB

Wettbewerb; gewerbliche Miete; Konkurrenzschutz für Schilderpräger; Diskriminierungsverbot

Verschafft der gewerbliche Vermieter einem Kfz-Schilderpräger durch Vermietung von Räumlichkeiten in unmittelbarer Nähe zur Zulassungsstelle, verbunden mit einem weitreichenden Konkurrenzschutz, eine „Art Alleinstellung“, so kann der Vertrag gegen das in § 20 Abs. 1 GWB verankerte Diskriminierungsverbot verstoßen (Fortführung von BGH, Urteil vom 8. 4. 2003 – KZR 39/99, NJW 2003, 2684 = GuT 2003, 193).

(OLG Köln, Beschluss vom 8. 6. 2007 – 1 W 15/07)

Zum Sachverhalt: Die Antragstellerin vermietete der Antragsgegnerin mit Vertrag vom 19. 8. 1997 eine Teilfläche des Flurstücks 1049 „zum Zwecke des Betriebs einer Tankstelle mit Verkaufs-Shop und Waschanlage“ (§ 1 Ziffer 1 des Mietvertrags). Nach § 6 Ziffer 1 des Vertrags darf die Mieterin „das Mietobjekt nur zu dem vertraglich bestimmten Zwecken nutzen“. Das Grundstück befindet sich in der Nähe der neuen Kfz-Zulassungsstelle der Stadt Köln.

Die Antragsgegnerin beabsichtigte jedenfalls ab dem Jahr 2006 im Rahmen des Tankstellenbetriebs, Kfz-Kennzeichen herzustellen und zu verkaufen. Die Antragstellerin forderte die Antragsgegnerin daraufhin zunächst außergerichtlich zur Unterlassung auf und erhob unter dem 12. 4. 2007 Unterlassungsklage. Zwischenzeitlich hat die Antragsgegnerin mit der Herstellung und dem Vertrieb der Kfz-Kennzeichen begonnen.

Die Antragstellerin nimmt die Antragsgegnerin nunmehr auch im Wege der einstweiligen Verfügung auf Unterlassung in Anspruch.

Sie ist der Ansicht, dass die Herstellung und der Verkauf der Kennzeichen von dem Mietvertragszweck nicht umfasst und daher unzulässig seien. Auch drohten ihr – der Antragstellerin – erhebliche, teilweise irreparable Schäden. Hierzu trägt sie vor, dass ein Schwesterunternehmen, die M. AG, der Fa. B. G. M. GmbH & Co KG (Fa. B.) Räumlichkeiten in unmittelbarer Nähe der neuen Kfz-Zulassungsstelle der Stadt Köln zur Nutzung als Kfz-Schilderprägung einschließlich des Verkaufs von Kfz-Kennzeichen vermietet habe. In diesem Mietvertrag sei der Fa. B. im Umkreis von 2000 Metern Konkurrenzschutz eingeräumt worden. Die von der Antragsgegnerin betriebene Tankstelle befinde sich in diesem Umkreis von 2000 Metern. Die Fa. B. zahle einen monatlichen Mietzins von 45 000,- € und habe bereits eine Minderung der Miete sowie eine fristlose Kündigung für den Fall angedroht, dass der Verstoß gegen die Konkurrenz-

schutzklausel nicht umgehend beseitigt werde. Bei einer Kündigung des Vertrages sei von einem Schaden in sechsstelliger Höhe auszugehen.

Den auf Unterlassung der Herstellung und des Vertriebs von Kfz-Kennzeichen gerichteten Antrag hat das Landgericht Köln zurückgewiesen.

Zur Begründung hat es ausgeführt, dass es jedenfalls an einem Verfügungsgrund fehle, da der Vertrag mit der Fa. B. nicht von der Antragstellerin, sondern von der M. AG abgeschlossen worden sei. Für die Annahme eines Verfügungsgrundes reiche es aber nicht aus, wenn ein Schwesterunternehmen eine Konkurrenzschutzverpflichtung eingegangen sei.

Mit der form- und fristgerecht eingelegten sofortigen Beschwerde verfolgt die Antragsstellerin ihr Begehren weiter. Zur Begründung trägt sie vor, dass sie mit ihrem Schwesterunternehmen konzernrechtlich verbunden sei und daher auch für deren etwaige Umsatzeinbrüche oder Verluste im Innenverhältnis hafte, so dass auch die Antragstellerin selbst betroffen sei. Auf die Verschiedenheit der juristischen Personen könne es unter diesen Umständen nicht ankommen.

Die Antragsgegnerin hält bereits einen Verfügungsanspruch für nicht gegeben, da es inzwischen üblich sei, dass Tankstellen, die sich in der Nähe von Kfz-Zulassungsstellen befänden, entsprechende Schilder veräußerten. Aus dem Mietvertrag sei daher kein Unterlassungsanspruch herzuleiten.

Aus den Gründen: II. Die gem. § 567 Abs. 1 Nr. 2 ZPO zulässige sofortige Beschwerde hat in der Sache keinen Erfolg.

Im Ergebnis zu Recht hat das Landgericht den Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung zurückgewiesen.

Dabei kann dahinstehen, ob der Antragstellerin aus dem zwischen den Parteien abgeschlossenen Mietvertrag ein auf Unterlassung gerichteter Verfügungsanspruch zusteht.

Jedenfalls fehlt es – wie auch das Landgericht angenommen hat – an einem Verfügungsgrund. Die Antragstellerin hat insoweit vorgetragen, dass ihr ohne den Erlass der einstweiligen Verfügung wesentliche Nachteile im Sinne des § 940 ZPO drohten, und sich dabei auf den zwischen der M. AG als Vermieterin sowie der Fa. B. als Mieterin abgeschlossenen Vertrag gestützt, der wiederum der Mieterin in Ziffer 8.1 Konkurrenzschutz im Umkreis von 2000 Metern gewährt. Unabhängig von der Frage, ob und inwieweit sich die Antragstellerin aus konzernrechtlichen Gründen generell auf den Vertrag ihrer Schwestergesellschaft stützen kann, kommt jedenfalls eine Berufung auf die Konkurrenzschutzklausel, aus der die Antragstellerin den Verfügungsgrund herleitet, nicht in Betracht. Der die Klausel beinhaltende Vertrag verstößt gegen das in § 20 Abs. 1 GWB normierte Diskriminierungsverbot.

Zur Anwendbarkeit dieser Vorschrift hat der BGH in seiner Entscheidung vom 8. 4. 2003 – KZR 39/99 – (NJW 2003, 2684 [= GuT 2003, 193]) klargestellt, dass sich das aus § 20 Abs. 1 GWB folgende Verbot, andere Schilderprägerunternehmen unbillig zu behindern, nicht nur an die öffentliche Verwaltung, sondern gerade an den Vermieter von Räumlichkeiten richte, der die alleinige Verfügungsgewalt über die Überlassung von Gewerbeflächen für Schilderpräger auf dem relevanten Markt besitze. Der Markt, auf den dabei abzustellen sei, umfasse das Angebot an Gewerbeflächen, die sich für einen Schilderpräger zur Anmietung oder sonstigen Nutzung eignen, der den bei den Besuchern der Kfz-Zulassungsstelle anfallenden Bedarf an amtlichen Kfz-Schildern decken möchte. Insbesondere seien die unmittelbar an die Zulassungsstelle angrenzenden Gewerbeflächen betroffen, da diese einen erheblichen Standortvorteil vermittelten. Dieser Standortvorteil schlage auf den vorgelagerten Vermietermarkt durch und verschaffe dem Vermieter derartiger Gewerbeflächen eine überragende Marktstellung. Ein marktbeherrschender Vermieter dürfe daher, ohne gegen das Verbot unbilliger Behinderung nach § 20 Abs. 1 GWB zu verstoßen, in begrenzter Zahl zur Verfügung stehende Gewerbeflächen nur in einer Weise vermieten, die den Marktzutritt für aktuelle und

potenzielle Bewerber nicht für einen längeren Zeitraum als fünf Jahre blockiert. Dies setze regelmäßig eine Feststellung des Bedarfs durch Ausschreibung bei der erstmaligen Vermietung sowie die Wiederholung dieses Vorgehens in entsprechenden zeitlichen Abständen voraus.

Diesen Anforderungen wird der zwischen der M. AG sowie der Fa. B. abgeschlossene Mietvertrag unter Berücksichtigung des Vortrags der Antragstellerin und ausweislich der von ihr zur Glaubhaftmachung vorgelegten Unterlagen nicht gerecht. Die Antragstellerin hat bereits in der Antragschrift dargelegt, dass sich die von Fa. B. gemieteten Räumlichkeiten in unmittelbarer Nähe zur neuen Kfz-Zulassungsstelle befänden. Aus Ziffer 10.1. des Mietvertrags wird zudem deutlich, dass der Fa. B. durch die Anmietung der Räumlichkeiten eine außerordentlich privilegierte Stellung zukommt. In der Klausel heißt es:

„Klarstellend wird erwähnt, dass die Mieterin durch die Anmietung aller Mietfläche, die zur Kfz-Schilderprägung im CarCenterCologne, der neuen Kfz-Zulassungsstelle der Stadt Köln vorgesehen sind, in Verbindung mit dem in Ziff. 8 gewährten Konkurrenzschutz eine Art Alleinstellung inne hat. Insoweit wird die Mieterin dafür Sorge tragen, dass z. B. eventuell Ausschreibungserfordernisse, etc. eingehalten werden.“

Durch die Einräumung dieser „Art Alleinstellung“ durfte der Mietvertrag mit der Fa. B. maximal auf einen Zeitraum von fünf Jahren abgeschlossen werden. Tatsächlich wurde der Mietvertrag indes ausweislich der Ziffer 3.1 auf einen Zeitraum von 10 Jahren abgeschlossen. Darüber hinaus wurde der Mieterin in Ziffer 3.2 ein dreimaliges Optionsrecht von jeweils drei Jahren eingeräumt, womit sich von Seiten der Mieterin eine garantierte Mietzeit von 19 Jahren erreiche ließe. Unabhängig von der Frage, ob dem Vertragsabschluss ein Ausschreibungsverfahren vorausgegangen ist, liegt ein Verstoß gegen § 20 Abs. 1 GWB jedenfalls in der außerordentlich langen Vertragslaufzeit.

Offen bleiben kann daher auch die Frage, ob angesichts der privilegierten räumlichen Stellung der Fa. B. überhaupt wirksam ein Konkurrenzschutz im Umkreis von 2000 Metern bezogen auf die der Vermieterin gehörenden Grundstücke eingeräumt werden konnte, woran der Senat Zweifel hegt. Hierdurch würde jedenfalls dann, wenn das Areal um die Zulassungsstelle herum durch im Eigentum der Vermieterin stehende Grundstücke dominiert wird, praktisch jegliche Konkurrenz unterdrückt. Der Betrieb eines Schilderprägebetriebs außerhalb dieses Radius dürfte wirtschaftlich uninteressant sein, da der Kunde, der sein Kfz zulässt oder ummeldet, regelmäßig einen Schilderprägebetrieb in unmittelbarer Nähe der Zulassungsstelle in Anspruch nehmen wird. Letztlich bedarf dieser Gesichtspunkt aber angesichts der langen Laufzeit des Vertrages und der damit verbundenen Blockade des Marktes für weitere Unternehmen keiner weiteren Vertiefung.

Soweit in dem Vertrag in Ziffer 10.1 schließlich normiert ist, die Mieterin habe dafür Sorge zu tragen, dass „z. B. eventuell Ausschreibungserfordernisse, etc. eingehalten werden“, vermag dies an dem Verstoß gegen § 20 Abs. 1 GWB nichts zu ändern, da bereits die Fa. M. AG aufgrund ihrer marktbeherrschenden Stellung als Vermieterin bei der Vermietung auf Ausschreibungserfordernisse sowie auf die Limitierung der Vertragslaufzeit hätte achten müssen.

Mitgeteilt von RiOLG Dr. Dumke, Köln

Neu:
Stellenanzeigen
Wortanzeigen
Werbeanzeigen
Unsere Anzeigenpreisliste 3/2007
im Internet: www.prewest.de

**§§ 3, 5 UWG
Wettbewerb; Preisempfehlung; Irreführung;
Durchschnittsverbraucher; UVP**

a) Eine Preisempfehlung, die nicht die ausdrückliche Angabe enthält, dass die Empfehlung vom Hersteller stammt und/oder unverbindlich ist („empfohlener Verkaufspreis“ oder „empfohlener Verkaufspreis des Herstellers“), ist nicht bereits deshalb irreführend. Denn dem informierten, angemessenen aufmerksamen und verständigen Durchschnittsverbraucher ist bekannt, dass Preisempfehlungen üblicherweise vom Hersteller ausgesprochen werden und unverbindlich sind.

b) Die Verwendung einer Abkürzung, die dem Verkehr als Abkürzung für eine unverbindliche Herstellerpreisempfehlung bekannt ist („UVP“), ist gleichfalls nicht wegen Verstoßes gegen das Irreführungsverbot unzulässig.

(BGH, Urteil vom 7.12.2006 – I ZR 271/03)

16 **Aus den Gründen:** II. 1. Nach Erlass des Berufungsurteils ist das Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb vom 3. Juli 2004 in Kraft getreten. Die von der Klägerin geltend gemachten, in die Zukunft gerichteten Unterlassungsansprüche bestehen daher nur, wenn sich das beanstandete Verhalten unter der Geltung sowohl des alten als auch des neuen Rechts als wettbewerbswidrig darstellt.

17 Die für diese Beurteilung maßgebliche Rechtslage hat sich allerdings inhaltlich durch das Inkrafttreten des neuen Gesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb nicht geändert. Hinsichtlich des hier in Rede stehenden Verbots irreführender Werbung mit Preisempfehlungen bestehen zwischen dem Irreführungstatbestand des § 5 UWG n. F. und der Regelung des § 3 UWG a. F. keine Abweichungen, so dass im Folgenden nicht zwischen dem alten und dem neuen Recht unterschieden zu werden braucht.

18 2. Rechtsfehlerfrei ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, die Unlauterkeit der von der Beklagten verwendeten Angaben ergebe sich nicht schon daraus, dass kartellrechtliche Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Preisempfehlungen nicht eingehalten worden seien. Im Zeitpunkt des Erscheinens der beanstandeten Werbeanzeigen waren Preisempfehlungen grundsätzlich verboten (§ 22 GWB in der Fassung bis zum Inkrafttreten der 7. GWB-Novelle am 1. 7. 2005). Nur Hersteller von Markenwaren durften Preisempfehlungen unter bestimmten Voraussetzungen aussprechen, wozu unter anderem das Gebot gehörte, die Empfehlungen ausdrücklich als unverbindlich zu bezeichnen (§ 23 Abs. 1 Nr. 1 GWB a. F.). Zutreffend hat das Berufungsgericht angenommen, dass dieses Gebot einer bestimmten Formulierung nur den Ausspruch der Empfehlung durch den Hersteller betraf. Dagegen durfte der Händler, dem es grundsätzlich erlaubt war, in seiner Werbung auf eine Preisempfehlung des Herstellers Bezug zu nehmen (vgl. BGHZ 42, 134 ff. – Richtpreiswerbung I; BGH, Ur. v. 14.11.2002 – I ZR 137/00, GRUR 2003, 446 = WRP 2003, 509 – Preisempfehlung für Sondermodelle), bei diesem Hinweis auch andere Formulierungen verwenden, wenn dadurch keine unrichtigen Vorstellungen über die tatsächlichen Verhältnisse hervorgerufen wurden (vgl. BGH, Ur. v. 28.9.1979 – I ZR 69/77, GRUR 1980, 108, 109 – ... unter empf. Preis). Als irreführend sind insbesondere Preisangaben angesehen worden, die vom Verkehr nicht als unverbindliche Empfehlung des Herstellers verstanden werden (vgl. BGH GRUR 1980, 108, 109 – ... unter empf. Preis). Andererseits wurde eine Irreführung nicht allein deswegen bejaht, weil eine Preisempfehlung wie beispielsweise in der Angabe „Preisempfehlungen namhafter deutscher Hersteller“ nicht ausdrücklich als unverbindlich bezeichnet worden war (vgl. BGH, Ur. v. 1.10.1980 – I ZR 142/78, GRUR 1981, 137, 139 – Tapetenpreisempfehlung).

19 Im Rahmen der 7. GWB-Novelle sind die Bestimmungen über die Preisempfehlungen in §§ 22, 23 GWB a. F. ersatzlos

gestrichen worden, so dass nunmehr im Blick auf die kartellrechtliche Regelung eine kleinliche Beurteilung der Frage, ob durch eine von der früher in § 23 Abs. 1 Nr. 1 GWB a. F. vorgeschriebenen Formulierung abweichende Wortwahl die Gefahr einer Irreführung des Verkehrs begründet wird, nicht angebracht ist (vgl. Bornkamm in Hefermehl/Köhler/Bornkamm, Wettbewerbsrecht, 24. Aufl., § 5 UWG Rdn. 7.50; MünchKomm. UWG/Busche, § 5 Rdn. 479; Helm in Gloy/Loschelder, Handbuch des Wettbewerbsrechts, 3. Aufl., § 58 Rdn. 40; Link in Ullmann, jurisPK-UWG, § 5 Rdn. 583).

20 3. Mit Erfolg wendet sich die Revision dagegen, dass das Berufungsgericht die von der Beklagten verwendeten Angaben „empfohlener Verkaufspreis“, „empfohlener Verkaufspreis des Herstellers“ und „UVP“ als irreführend i. S. von § 3 UWG a. F. (§ 5 UWG) angesehen hat.

21 a) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts kommt in den Angaben „empfohlener Verkaufspreis“ und „empfohlener Verkaufspreis des Herstellers“ hinreichend deutlich zum Ausdruck, dass es sich um einen unverbindlichen Preis handelt und die Empfehlung nicht bindend ist. „Empfehlen“ bezeichnet nach dem normalen Sprachgebrauch gerade keine verbindliche Anordnung, sondern einen Vorschlag oder ein Anraten. Dem durchschnittlich informierten, angemessen aufmerksamen und verständigen Durchschnittsverbraucher ist aufgrund der dem Hersteller früher vorgeschriebenen und daher weitgehend üblichen Verwendung des Begriffs der „unverbindlichen“ Preisempfehlung bekannt, dass Herstellerpreisempfehlungen grundsätzlich nicht bindend sind. Die vertikale Preisbindung für Markenwaren ist seit über 30 Jahren aufgehoben. Der Verbraucher sieht daher eine Preisempfehlung auch dann als unverbindlich an, wenn auf den Umstand der Unverbindlichkeit nicht ausdrücklich hingewiesen wird (vgl. BGH, Urt. v. 23. 6. 1983 – I ZR 111/81, Urteilsumdruck S. 5 f.; Völker in Harte/Henning, UWG, § 5 Rdn. 548; Helm a. a. O. Rdn. 40; MünchKomm. UWG/Busche, § 5 Rdn. 479; Link a. a. O. § 5 Rdn. 583).

22 b) Aus denselben Gründen widerspricht die Annahme des Berufungsgerichts der Lebenserfahrung, der Verkehr werde die in der Angabe „empfohlener Verkaufspreis“ liegende Preisempfehlung möglicherweise nicht dem Hersteller, sondern einem Dritten, beispielsweise einem Großhändler oder der Konzernzentrale des werbenden Händlers zurechnen, weil der ausdrückliche Hinweis auf eine Empfehlung des Herstellers fehlt. Dem Verkehr ist aufgrund der früheren Rechtspraxis bekannt, dass Preisempfehlungen üblicherweise vom Hersteller stammen. Davon geht er auch aus, wenn die Empfehlung nicht ausdrücklich als eine solche des Herstellers bezeichnet ist. Es kann nicht angenommen werden, dass die geänderte kartellrechtliche Rechtslage, nach der nunmehr nicht nur der Hersteller, sondern auch der Lieferant entsprechende Preisempfehlungen aussprechen kann (vgl. Link a. a. O. § 5 Rdn. 581; MünchKomm. UWG/Busche, § 5 Rdn. 472), insoweit (bereits) eine Änderung des Verkehrsverständnisses bewirkt hat.

23 c) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts wird der angesprochene Verkehr auch durch die Verwendung der Angabe „UVP“ nicht irreführt. Mit Erfolg macht die Revision insoweit geltend, dass dem Verkehr die Angabe „UVP“ im Zusammenhang mit Preisgegenüberstellungen als gängige Abkürzung einer „Unverbindlichen Preisempfehlung“ bekannt ist (vgl. auch MünchKomm. UWG/Busche, § 5 Rdn. 479; a. A. Helm a. a. O. Rdn. 40; Fezer/Peifer, UWG, § 5 Rdn. 341). Dies ist entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts durch die verbreitete und ständige Verwendung dieser Abkürzung in der Werbung anderer Unternehmen hinreichend nachgewiesen. Demgegenüber ist es ohne Bedeutung, ob die Abkürzung „systemwidrig“ erfolgt und, wie das Berufungsgericht meint, „u.P.“ oder „uPE“ lauten müsste. Das Berufungsgericht legt nicht dar, dass der Verkehr deshalb mit der Angabe „UVP“, wenn sie ihm im Zusammenhang mit einer Preisgegenüberstellung begegnet, eine andere Bedeutung als die einer Abkürzung von „Unverbindliche Preisempfehlung“ verbindet. Mit Recht weist die Revision darauf hin, dass die mögliche Bedeutung von „UVP“ als

Abkürzung von „Umweltverträglichkeitsprüfung“ aus der Sicht des angesprochenen Verbrauchers ausscheidet, wenn das Kürzel „UVP“ wie hier im Zusammenhang mit einer Preisgegenüberstellung einer Preisangabe vorangestellt wird.

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

Kurzfassungen / Leitsätze (KL)
Wettbewerb etc.

§ 20 GWB – Taxigenossenschaft; Autoruf-Genossenschaft II; Marktbeherrschung

Auch eine Genossenschaft, die Normadressatin des § 20 Abs. 1 GWB ist, ist grundsätzlich berechtigt, ihre Einrichtungen ausschließlich Mitgliedern zur Verfügung zu stellen.

(BGH, Urteil vom 8. 5. 2007 – KZR 9/06)

§§ 3, 4 UWG; § 1 PAngV – Wettbewerb; Internetversandhandel II; Umsatzsteuerangabe als Preisbestandteil; Preistransparenz

1. Die eindeutige Zuordnung im Sinne von § 1 Abs. 6 PAngV erfordert, dass sich der Preis und seine Bestandteile entweder in unmittelbarer räumlicher Nähe zu der Werbung mit den Produkten befindet oder der Nutzer jedenfalls in unmittelbarer räumlichen Nähe zu der Werbung unzweideutig zu dem Preis mit allen seinen Bestandteilen hingeführt wird (Bestätigung des Senatsurteils vom 12. 8. 2004, GRUR-RR 2005, 27 – Internetversandhandel).

2. Eine nur unerhebliche Beeinträchtigung im Sinne von § 3 UWG kann bei einem Verstoß gegen § 1 Abs. 2 Nr. 1 PAngV dann vorliegen, wenn die danach erforderlichen Angaben bezüglich der Umsatzsteuer noch vor Abgabe der zum Vertragsabschluss führenden Willenerklärung des Verbrauchers gemacht werden.

(OLG Hamburg, Urteil vom 14. 2. 2007 – 5 U 152/06)

Hinw. d. Red.: Die Entscheidung kann bis zum 24. 8. 2007 bei der Redaktion GuT (info@prewest.de) zur kostenfreien Zusendung per e-mail angefordert werden.

§§ 3, 5 UWG – Wettbewerb; Versandhandel; abweichende Preisangaben in Online-Katalog und Preissuchmaschine

Wird vom Versandhändler in seinem Online-Katalog ein TV-Gerät zu einem geringfügig höheren Preis angeboten als in einer sog. Preissuchmaschine verzeichnet, so handelt der Versandhändler jedenfalls dann nicht unlauter, wenn die Preissuchmaschine ihre Daten zweimal täglich aktualisiert und die Preisdifferenz nur wenige Stunden bestand.

(OLG Hamburg, Beschluss vom 11. 9. 2006 – 3 W 152/06)

Hinw. d. Red.: Die Entscheidung kann bis zum 24. 8. 2007 bei der Redaktion GuT (info@prewest.de) zur kostenfreien Zusendung per e-mail angefordert werden.

§ 12 UWG; §§ 935, 940 ZPO – Wettbewerb; Dringlichkeit einstweiligen Rechtsschutzes; Rechtsverfolgung nach Fristsetzungen; dringlichkeitsschädliches Warten

1. Für die im Rahmen von § 12 Abs. 2 UWG zu beantwortende Frage, ob der Verletzte seine Ansprüche mit dem erforderlichen Nachdruck verfolgt hat, bedarf es einer zusammenfassenden Würdigung aller maßgeblichen Umstände. Dabei kann eine Rechtsdurchsetzung auch dann zögerlich – und damit dringlichkeitsschädlich – sein, wenn zwar weder die einzelnen Maßnahmen noch die jeweils hierfür gesetzten Fristen isoliert betrachtet zu beanstanden sind, diese im Rahmen einer Gesamtbetrachtung aber erkennen lassen, dass dem Verletzten die Durchsetzung seiner Rechte nicht wirklich eilig ist.

2. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Verletzte selbst z. B. durch ein nicht auf das Tagesende, sondern nach Stunden auf die Tagesmitte gelegtes Fristende („12.00 Uhr“) dem Verletzer den Eindruck vermittelt, selbst bei einer geringfügigen Fristüberschreitung könnten die angedrohten gerichtlichen Maßnahmen unter Umständen noch am selben Tag eingeleitet werden.

(OLG Hamburg, Urteil vom 23.11.2006 – 5 W 167/06)

Hinw. d. Red.: Die Entscheidung kann bis zum 24. 8. 2007 bei der Redaktion GuT (info@prewest.de) zur kostenfreien Zusendung per e-mail angefordert werden.

§ 12 UWG; §§ 935, 940 ZPO – Wettbewerb; Dringlichkeit einstweiliger Rechtsschutzes; Schonung der wertvollen Geschäftsbeziehung; gebotene Rechtsverfolgung

1. Der Wunsch einer Partei, eine wertvolle Geschäftsbeziehung nicht unnötig durch den Vorwurf einer Rechtsverletzung zu belasten, kann im Rahmen von § 12 Abs. 2 UWG eine zögerliche vorprozessuale Anspruchsdurchsetzung nicht rechtfertigen. Das Bestreben einer möglichst einverständlichen Streitbeilegung und die Notwendigkeit einer nachhaltigen gerichtlichen Anspruchsdurchsetzung sind dabei häufig nicht miteinander in Einklang zu bringen. Wiederholte Abmahnungen und Vergleichsverhandlungen sind in diesem Rahmen nur in dem Umfang dringlichkeitsschädlich, wie sie der gebotenen zügigen Rechtsverfolgung dienen.

2. Wählt der Verletzte den Weg einer allgemeinen, umfassenden vorprozessualen Beanstandung einer bestimmten Pro-

duktgestaltung, so ist er unter Dringlichkeitsgesichtspunkten gehindert, seine Beanstandung später auf konkrete Einzelprodukte zu stützen, wenn er durch sein zögerliches vorprozessuales Verhalten die Voraussetzungen für ein Eilverfahren im Hinblick auf die Gesamtbeanstandung verloren hat. Der Aspekt einer Intensivierung/Erneuerung der (späteren) Verletzungshandlung ist insoweit ohne Relevanz.

(OLG Hamburg, Beschluss vom 7.11.2006 – 5 W 156/06)

Hinw. d. Red.: Die Entscheidung kann bis zum 24. 8. 2007 bei der Redaktion GuT (info@prewest.de) zur kostenfreien Zusendung per e-mail angefordert werden.

§ 93 ZPO – Wettbewerbsprozess; Prozesskosten; Unterlassungserklärung; Darlegungslasten bei bestrittenem Zugang des Abmahnschreibens

Den Beklagten, der im Wettbewerbsprozess auf die Klageerhebung hin eine strafbewehrte Unterlassungserklärung abgegeben hat und geltend macht, ihm sei die Abmahnung des Klägers nicht zugegangen, trifft grundsätzlich die Darlegungs- und Beweislast für die Voraussetzungen einer dem Kläger die Prozesskosten auferlegenden Entscheidung nach § 93 ZPO. Im Rahmen der sekundären Darlegungslast ist der Kläger lediglich gehalten, substantiiert darzulegen, dass das Abmahnschreiben abgesandt worden ist. Kann nicht festgestellt werden, ob das Abmahnschreiben dem Beklagten zugegangen ist oder nicht, ist für eine Kostenentscheidung nach § 93 ZPO kein Raum.

(BGH, Beschluss vom 21.12.2006 – I ZB 17/06)

KL-Mitteleiter: RiBGH Wellner, Karlsruhe; 5. Zivilsenat des OLG Hamburg; 3. Zivilsenat des OLG Hamburg.

Besteuerung

Umschau Juli 2007

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

Steuerliche Anerkennung von Angehörigen-Verträgen

Der BFH hatte in seinem Urteil vom 7. 6. 2006 (IX R 4/04 in DB 2006,2216) entschieden, dass bei der steuerrechtlichen Anerkennung von Verträgen zwischen nahen Angehörigen der zivilrechtlichen Unwirksamkeit des Vertragsabschlusses nur indizielle Bedeutung beizumessen sei. Drei minderjährige Enkelkinder, vertreten durch ihren Vater als gesetzlichen Vertreter, hatten ihrer Großmutter im August 1991 mit drei privatschriftlichen Darlehnsverträgen Geldbeträge zur Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern zur Verfügung gestellt. Erst Ende November 1998 erkannten die Beteiligten notwendige Beteiligung eines Ergänzungspflegers, der sodann mit notarieller Urkunde von November 1998 die Darlehnsverträge genehmigte. Betriebsprüfer, FA und FG erkannten die in den Streitjahren 1991 bis 1993 gezahlten Schuldzinsen nicht als WK bei den Einkünften der Großmutter aus V+V an, der BFH verwies zur weiteren Aufklärung zurück. Der zivilrechtlichen Unwirksamkeit käme nur indizielle Bedeutung zu. Wenn diese erkannt und zeitnah beseitigt würde, könnten die Verträge dennoch steuerlich anerkannt werden.

Der BMF erließ jedoch mit Schreiben vom 2. 4. 2007 (DB 2007, Heft 17 v. 27. 4.07) einen sog. Nichtanwendungserlass. Jenes BFH-Urteil sei über den entschiedenen Einzelfall hinaus nicht anzuwenden. Die nachträglich herbeigeführte zivilrechtliche Wirksamkeit eines Rechtsgeschäfts entfalte grundsätzlich keine Rückwirkung; die steuerrechtlichen Folgerungen seien erst ab dem Zeitpunkt zu ziehen, zu dem die schwebende Un-

wirksamkeit entfallen sei. Nur ausnahmsweise seien tatsächlich durchgeführte Verträge zwischen nahen Angehörigen von Anfang an steuerlich zu berücksichtigen, wenn den Vertragspartnern die Nichtbeachtung der Formvorschriften nicht angelastet werden könne und sie zeitnah die Wirksamkeit herbeiführen. Sei die Nichtbeachtung der Formvorschriften ihnen jedoch zuzurechnen, weil sich deren Erfordernis unmittelbar aus dem Gesetz ergebe, so bestünden ernsthafte Zweifel am Bindungswillen der Vertragspartner; das Vertragsverhältnis sei in diesem Fall steuerlich nicht anzuerkennen. Werde die zivilrechtliche Wirksamkeit nachträglich herbeigeführt, seien die Verträge erst ab diesem Zeitpunkt steuerlich anzuerkennen.

Für Stpfl. und ihre Berater ist ein sog. Nichtanwendungserlass immer dann ein Ärgernis, wenn insbes. BFH-Urteile zu ihren Gunsten mit einem solchen Erlass belegt werden.

Rundfunkgebührenpflicht für von Aldi verkaufte Radios und Fernseher?

Der WDR forderte von den Firmen Aldi, Tengelmann und Plus (= Klägerinnen = Kl) für je ein Radio, das diese in einer ihrer Filialen verkauft hatten, Rundfunkgebühren von mtl. € 5,32 ein. Er meinte, die Lebensmittelketten müssten für die Geräte Rundfunkgebühren zahlen, die sie in ihren Filialen anbieten, auch wenn die Geräte nicht eingeschaltet würden und in der Regel sogar verpackt blieben. Rechtlich komme es nur auf die Möglichkeit an, diese Geräte jederzeit zum Rundfunkempfang einzusetzen.

Dem ist nicht nur das VG Düsseldorf, sondern auch der 19. Senat beim OVG Münster mit drei Urteilen vom 2. 3. 2007 (GewArch 2007, Heft 5, S. 194) entgegengetreten. Der Inhaber einer Lebensmittelkette werde nicht dadurch zum gebührenpflichtigen Rundfunkteilnehmer, dass er seinen Kunden Radio-

und Fernsehgeräte lediglich zum Kauf anbiete, sie aber nicht zugleich vorführe. Im Rechtssinne halte er diese Geräte nicht zum Empfang, sondern zum Verkauf bereit. Es widerspreche insbes. dem Grundsatz der Gebührengerechtigkeit, auch dann ausschließlich auf die bloße Empfangsmöglichkeit abzustellen, wenn ein Händler Rundfunkgeräte nachweislich nicht zum Empfang nutze. Das ergebe sich indirekt auch aus dem sog. Händlerprivileg des Rundfunkgebührenrechts. Dieses beschränke die Gebührenpflicht für Radio- und Fernsehhändler auf ein Gerät pro Grundstück, wenn diese einen Teil ihrer Geräte für Prüf- und Vorführzwecke betreiben. Letzteres sei bei den Kl jedoch nicht der Fall. Die Beteiligten gingen übereinstimmend davon aus, dass die Kl ihre Geräte in den öffentlich zugänglichen Verkaufsräumen für jedermann sichtbar nur zum Verkauf anbieten. Das OVG hat die Revision nicht zugelassen.

Man wundert sich schon, wie der WDR insoweit Gebührenpflicht bejahen konnte.

Grunderwerbsteuer: Einheitliches Vertragswerk einschl. Bebauungspreis?

Die P-GmbH hatte 1999 einen Bauantrag für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes auf einem ihr gehörenden Grundstück gestellt, der genehmigt wurde. Der Kläger (Kl) schloss am 20.12.1999 mit der Firma X einen Mietvertrag über einen Lebensmittelsupermarkt auf diesem Grundstück, der zugleich eine Bauverpflichtung des Kl enthielt. Am 28.12.1999 bot die P-GmbH dem Kl die Errichtung des Bauwerks für DM 3,35 Mio. zzgl. MwSt an. Mit notariellem Kaufvertrag vom 7.3.2000 erwarb der Kl von der P-GmbH das unbebaute Grundstück für DM 1 Mio. Am 15.3.2000 schloss er mit ihr einen Generalübernehmervertrag über die Errichtung eines Lebensmittel-supermarktes auf dem Grundstück für DM 3,2 Mio. Mit Bescheid vom 10.5.2000 setzte das FA die Grunderwerbsteuer nach dem Kaufpreis von DM 1 Mio. mit DM 35 000,- (€ 17 895,22) fest. Als es jedoch in 2004 von dem genehmigten Bauantrag erfuhr, erließ es einen nach § 173 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 AO geänderten Bescheid, in dem es als Bemessungsgrundlage vom Kaufpreis für das Grundstück zzgl. Gebäudeerrichtungspreis ausging.

Einspruch und Klage (Urteil des FG Düsseldorf vom 22.11.2006 in EFG 2007,785; NZB zum BFH unter II B 3/07) blieben erfolglos. Schließe der Grundstückskäufer mit dem Verkäufer einen Generalunternehmervertrag betr. die Bebauung des Grundstücks, bemesse sich die GrESt nach Grundstückskaufpreis und Baukosten, unabhängig davon, ob der Käufer die Möglichkeit gehabt hätte, den Bauvertrag mit einer dritten Firma abzuschließen.

Nach dem Sachverhalt ist das FG mit guten Gründen von einem sog. einheitlichen Vertragswerk ausgegangen, so dass die NZB wenig Aussicht auf Erfolg haben wird.

Herstellungs- oder Erhaltungsaufwand bei Umbaumaßnahmen

Nach erheblichen Umbaumaßnahmen in einem Gebäude stellt sich immer wieder die Frage, ob die Aufwendungen hierfür Erhaltungsaufwand (dann Sofortabzug als WK) oder (nachträglichen) Herstellungsaufwand (nur über die Gebäude-AfA mit i. a.R. 2% p. a. absetzbar) darstellen. Nach dem Sachverhalt, der sich nach dem BFH-Beschluss vom 5.3.2007 (BFH/NV 2007,1124) nach dem Urteil der Vorinstanz (Niedersächs. FG vom 20.9.2006 3 K 373/05) ergibt, wurde durch die Umbaumaßnahmen statt der bisherigen gewerblichen Nutzung (Gaststätte) eine andere gewerbliche Nutzung (Buchhandlung) dem neuen Mieter ermöglicht. Es wurde also durch die Umbaumaßnahmen das vorhandene Wirtschaftsgut nicht in seinem Wesen bzw. in seiner Funktion geändert, die Zweckbestimmung, nämlich gewerbliche Nutzung, blieb erhalten. Dies hätte ansonsten nach der BFH-Rechtsprechung zu Herstellungskosten geführt. Herstellungskosten lägen auch dann vor, wenn mindestens drei der vier Kernbereiche einer Wohnung (Sanitär, Fenster, Heizung, Elektro) von Grund auf erneuert wurden (Dreispung im Standardsprung). Das FG hatte auf Basis der BFH-

Rechtsprechung unter Abwägung der Gesamtumstände die Aufwendungen für die durchgeführten Umbaumaßnahmen als zeitgemäße Modernisierung und damit nicht als Herstellungskosten beurteilt. Zudem war die Miete als Indiz für einen deutlich gesteigerten Gebrauchswert nicht erhöht worden; die größere Verwendungsmöglichkeit am Markt reichte im Streitfall nicht aus. Die Vorinstanz kam zu Erhaltungsaufwand, was das FA nicht akzeptieren wollte. Der BFH wies die Beschwerde des FA als unbegründet zurück. Die Stpfl. waren sicherlich zufrieden mit dieser BFH-Entscheidung.

§§ 266a, 263 StGB Vorenthalten von Sozialversicherungsbeiträgen

Die Vorenthaltung von Arbeitgeber- und Arbeitnehmeranteilen an der Sozialversicherung geht nach neuem Recht dem Betrug als *lex specialis* vor.

(nichtamtlicher Leitsatz)

(BGH, Beschluss vom 24.4.2007 – 1 StR 639/06)

1 **Aus den Gründen:** Das Landgericht [Bamberg] hat den Angeklagten wegen Betruges in 55 Fällen unter Einbeziehung von Einzelstrafen aus einer früheren Verurteilung zu einer Gesamtfreiheitsstrafe von vier Jahren verurteilt. Hiergegen wendet sich der Angeklagte mit seiner auf die Verletzung formellen und materiellen Rechts gestützten Revision. Das Rechtsmittel erzielt den aus dem Tenor ersichtlichen Teilerfolg (§ 349 Abs. 4 StPO); im Übrigen ist es unbegründet (§ 349 Abs. 2 StPO).

2 1. Die erhobenen Verfahrensrügen genügen aus den in der Antragsschrift des Generalbundesanwalts vom 19. Februar 2007 dargelegten Gründen nicht den formellen Anforderungen des § 344 Abs. 2 Satz 2 StPO.

3 2. Die Überprüfung des Urteils auf die Sachrüge führt zu einer Änderung des Schuldspruchs und zur Aufhebung der Einzelstrafausprüche und des Gesamtstrafenauspruchs.

4 a) Das Landgericht ist auf Grundlage der im Tatzeitraum – Januar 2001 bis Dezember 2002 – geltenden Rechtslage zutreffend von einem Vorrang von § 263 StGB gegenüber § 266a StGB aF ausgegangen (vgl. hierzu BGH NSTZ-RR 2006, 308). Es hat jedoch die im Entscheidungszeitpunkt geänderte, dem Angeklagten günstigere Rechtslage nicht berücksichtigt.

5 Von dem durch Gesetz vom 23. Juli 2004 (BGBl. I S. 1842) neu gefassten Tatbestand des § 266a StGB sind nunmehr auch betrugsähnliche Begehungsweisen erfasst, sodass die Vorenthaltung von Arbeitnehmer- und Arbeitgeberanteilen nach neuem Recht dem Betrug als *lex specialis* vorgeht (vgl. BTDrucks. 15/2573 S. 28; Lackner/Kühl, StGB 25. Aufl. § 266a Rdn. 20; Lenckner/Perron in Schönke/Schröder, StGB 27. Aufl. § 266a Rdn. 28). Diese Gesetzeslage ist bei der gebotenen konkreten Betrachtungsweise (vgl. Tröndle/Fischer, StGB 54. Aufl. § 2 Rdn. 10) als die dem Angeklagten günstigere gemäß § 2 Abs. 3 StGB zur Anwendung zu bringen. Denn das Landgericht ist bei seiner Strafzumessung jeweils von besonders schweren Fällen des Betruges gemäß § 263 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 StGB aufgrund gewerbsmäßiger Handlungsweise ausgegangen; gegenüber dem hierdurch eröffneten Strafraum einer Freiheitsstrafe von sechs Monaten bis zu zehn Jahren sieht § 266a Abs. 1 und 2 StGB die mildere Strafandrohung vor (Freiheitsstrafe bis zu fünf Jahren oder Geldstrafe). Dass das Landgericht bei Anwendung von § 266a StGB gleichfalls zur Annahme eines – auch unbenannten – besonders schweren Falles gemäß § 266a Abs. 4 StGB gelangt wäre, ist in Anbetracht der getroffenen Feststellungen auszuschließen, zumal auch der gewerbsmäßigen Begehungsweise als ein dem Tatbestand des § 266a StGB immanentes Merkmal im Regelfall keine strafschärfende Bedeutung zukommen kann.

6 b) Das Landgericht hat darüber hinaus nicht beachtet, dass bei gleichzeitigem Vorenthalten von Sozialversicherungsbeiträgen für mehrere Arbeitnehmer gegenüber derselben Einzugsstelle nur eine Tat anzunehmen ist (vgl. Gribbohm in LK

11. Aufl. § 266a Rdn. 108). Wie der Generalbundesanwalt im Einzelnen ausführt, verbleiben auf Grundlage der – fehlerfrei getroffenen – Feststellungen bei zutreffender konkurrenzrechtlicher Betrachtung 36 Fälle des Vorenthaltens von Arbeitsentgelt.

7 c) Der Rechtsfolgenausspruch kann trotz des im Hinblick auf die Höhe der hinterzogenen Beiträge unveränderten Schuldgehalts der festgestellten Taten keinen Bestand haben. Der neue Tatrichter wird die Einzelstrafen und die Gesamtstrafe unter Anwendung des zutreffenden Strafrahmens und auf Grundlage der geänderten konkurrenzrechtlichen Bewertung neu zu bestimmen haben. Soweit er dabei neue Einzelstrafen hinsichtlich der zu einer Tat zusammengezogenen gleichzeitigen Beitragsvorhaltung gegenüber derselben Einzugsstelle festzusetzen hat, ist er durch das Verschlechterungsverbot nur gehindert, eine die Summe aus den bisherigen Einzelstrafen übersteigende neue Einzelstrafe zu verhängen (vgl. BGHR StPO § 358 Abs. 2 Nachteil 12; BGH, Beschluss vom 8. Juni 2004 – 4 StR 150/04 in NSTZ-RR 2004, 294 insoweit nicht abgedruckt).

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

**BMF-Schreiben vom 3. Mai 2007
(IV A 4 – S 0224/07/0003 2007/0197015), BStBl. I 2007,470**

Verbindliche Auskunft nach § 89 Abs. 2 AO; Zuständigkeit für die Erteilung einer verbindlichen Auskunft

Nach dem Ergebnis der Erörterungen mit den obersten Finanzbehörden der Länder gilt für die Bestimmung der Zuständigkeit für die Erteilung verbindlicher Auskünfte nach § 89 Abs. 2 Satz 2 und 3 AO Folgendes:

[1.–3.: vom Abdruck wird abgesehen]

Dieses Schreiben steht ab sofort für eine Übergangszeit auf den Internetseiten des Bundesministeriums der Finanzen (<http://www.bundesfinanzministerium.de>) unter der Rubrik Steuern – Veröffentlichungen zu Steuerarten – Abgabenordnung – zum Download bereit.

**BMF-Schreiben vom 4. Mai 2007
(IV A 7 – S 0623/07/0002 2007/0195456), BStBl. I 2007,472**

Verfassungsmäßigkeit der Neuregelung zur Abziehbarkeit von Aufwendungen für die Wege zwischen Wohnung und Arbeitsstätte (§ 9 Abs. 2 EStG i. d. F. des Steueränderungsgesetzes 2007); Aussetzung der Vollziehung (§ 361 AO, § 69 Abs. 2 FGO)

[vom Abdruck wird abgesehen]

Dieses Schreiben steht ab sofort für eine Übergangszeit auf den Internetseiten des Bundesministeriums der Finanzen (<http://www.bundesfinanzministerium.de>) unter der Rubrik Steuern – Veröffentlichungen zu Steuerarten – Abgabenordnung – zum Download bereit.

**Kurzfassungen/Leitsätze (KL)
Steuerrecht etc.**

Art. 12, 19 GG; RL 77/388/EWG Art. 4; § 30 AO; § 2 UStG – Konkurrentenklage; Auskunft über Heranziehung kommunalen Betriebs zur Umsatzsteuer; Krematorium

1. Einen verfassungsunmittelbaren Auskunftsanspruch hinsichtlich der Besteuerung eines Konkurrenten hat ein Steuerpflichtiger unbeschadet des Steuergeheimnisses dann, wenn er substantiiert und glaubhaft darlegt, durch eine aufgrund von Tat-

sachen zu vermutende oder zumindest nicht mit hinreichender Wahrscheinlichkeit auszuschließende unzutreffende Besteuerung eines Konkurrenten konkret feststellbare, durch Tatsachen belegte Wettbewerbsnachteile zu erleiden und gegen die Steuerbehörde mit Aussicht auf Erfolg ein subjektives öffentliches Recht auf steuerlichen Drittschutz geltend machen zu können.

2. Die Auskunft darf erteilt werden, wenn die Konkurrentenklage nicht offensichtlich unzulässig wäre; die Auskunftserteilung setzt nicht die Feststellung voraus, dass dem Auskunftsantragsteller die von ihm behaupteten Rechte, die er auf der Grundlage der ihm erteilten Auskunft verfolgen möchte, tatsächlich zustehen.

3. Der in Art. 4 Abs. 5 Unterabs. 2 der Sechsten Richtlinie 77/388/EWG enthaltene Grundsatz der steuerlichen Neutralität kann von einem Steuerpflichtigen im Wege der Konkurrentenklage geltend gemacht werden, wenn Einrichtungen des öffentlichen Rechts für die Tätigkeiten oder Leistungen, die sie im Rahmen der öffentlichen Gewalt ausüben oder erbringen, als Nichtsteuerpflichtige behandelt werden und dies zu größeren Wettbewerbsverzerrungen führt (Anschluss an das EuGH-Urteil vom 8. Juni 2006 Rs. C-430-04).

4. Es kommt ernstlich in Betracht, § 2 Abs. 3 UStG dritt-schützende Wirkung beizulegen.

(BFH, Urteil vom 5. 10. 2006 – VII R 24/03)

Vorinstanz: FG des Landes Sachsen-Anhalt (EFG 2003, 910)

– Veröffentlichung in BStBl. II 2007, 243 –

§ 8 KAG NW – Heranziehung zum Straßenbaubeitrag; Parkstreifen beiderseits der Fahrbahn; Ausbaumaßnahme

Parkstreifen beiderseits der Fahrbahn stellen insgesamt eine Teileinrichtung dar. Daher ist ein Straßenausbau dann keine beitragsfähige Verbesserung dieser Teileinrichtung, wenn die erstmalige Anlegung eines Parkstreifens auf der einen Straßenseite wegen Wegfalls von Parkplätzen auf der anderen Seite nicht zur Erhöhung der Gesamtzahl der Parkplätze führt.

(OVG Münster, Urteil vom 6. 2. 2007 – 15 A 4493/04)

Hinw. d. Red.: Die Entscheidung kann bis zum 24. 8. 2007 bei der Redaktion GuT (info@prewest.de) zur kostenfreien Zusendung per e-mail angefordert werden.

§§ 92, 93 AktG; § 64 GmbHG – Abführung von Steuern und Sozialversicherungsbeiträgen bei Insolvenzzureife; Insolvenzantragspflicht im Einzelfall; Geschäftsführerhaftung; Geschäftsleiterhaftung

a) Ein organschaftlicher Vertreter, der bei Insolvenzzureife der Gesellschaft den sozial- oder steuerrechtlichen Normbefehlen folgend Arbeitnehmeranteile der Sozialversicherung oder Lohnsteuer abführt, handelt mit der Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsführers und ist nicht nach § 92 Abs. 3 AktG oder § 64 Abs. 2 GmbHG der Gesellschaft gegenüber erstattungspflichtig (– insoweit Aufgabe von BGH, Urt. v. 8. Januar 2002 – II ZR 88/99, BGHZ 146, 264; Urt. v. 18. April 2005 – II ZR 61/03, ZIP 2005, 1026).

b) Ein organschaftlicher Vertreter einer Gesellschaft verletzt seine Insolvenzantragspflicht nicht schuldhaft, wenn er bei fehlender eigener Sachkunde zur Klärung des Bestehens der Insolvenzzureife der Gesellschaft den Rat eines unabhängigen, fachlich qualifizierten Berufsträgers einholt, diesen über sämtliche für die Beurteilung erheblichen Umstände ordnungsgemäß informiert und nach eigener Plausibilitätskontrolle der ihm daraufhin erteilten Antwort dem Rat folgt und von der Stellung eines Insolvenzantrags absieht.

(BGH, Urteil vom 14. 5. 2007 – II ZR 48/06)

§§ 4, 6 EStG – Außerbetriebliche Kfz-Nutzung als Entnahme

Die Nutzung eines betrieblichen Kraftfahrzeugs zur Erzielung von Überschusseinkünften ist durch die Bewertung der privaten Nutzung nach der 1 v. H.-Regelung nicht mit abgegolten. Sie ist vielmehr mit den auf sie entfallenden tatsächlichen Selbstkosten als Entnahme zu erfassen.

(BFH, Urteil vom 26. 4. 2006 – X R 35/05)

Vorinstanz: Niedersächsisches FG (EFG 2006, 403)

– Veröffentlichung in BStBl. II 2007, 445 –

§ 9 EStG – Einkommensteuer; Werbungskosten; Teilnahme am Fachkongress; Reisekosten

Aufwendungen für Fachkongresse können als Werbungskosten bei den Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit abziehbar sein, wenn ein konkreter Zusammenhang mit der Berufstätigkeit besteht. Dies ist im Rahmen einer Gesamtwürdigung aller Umstände des Einzelfalls zu bestimmen.

(BFH, Urteil vom 11. 1. 2007 – VI R 8/05)

Vorinstanz: FG Baden-Württemberg – 1 K 170/03

– Veröffentlichung in BStBl. II 2007, 457 –

§ 370 AO; §§ 52, 263, 263a, 266 StGB – Steuerhinterziehung des Finanzbeamten durch Eingabe falscher Daten; Steuervorteil im Sinne der Abgabenordnung; Untreue; Computerbetrug; Eigenheimzulage

1. Bewirkt ein Sachbearbeiter des Finanzamtes durch die eigenhändig vorgenommene Eingabe erfundener Daten in die EDV-Anlage des Finanzamtes für fingierte Steuerpflichtige die Erstattung in Wirklichkeit nicht vorhandener Steueranrechnungsbeträge (§ 36 Abs. 2 EStG), macht er sich wegen Untreue (§ 266 StGB) in Tateinheit mit Steuerhinterziehung (§ 370 AO), nicht aber wegen Computerbetruges (§ 263a StGB) strafbar.

2. Zinsen auf Steuererstattungsbeträge gemäß § 233a AO sind Steuervorteile im Sinne von § 370 Abs. 1 AO (Abgrenzung zu BGHSt 43, 381).

3. Bei einer aufgrund unrichtiger Angaben gegenüber den Finanzbehörden erlangten Eigenheimzulage im Sinne des Eigenheimzulagengesetzes vom 26. März 1997 (BGBl. I S. 734) handelt es sich nicht um einen Steuervorteil im Sinne von § 370 Abs. 1 AO, sondern um einen Vermögensvorteil im Sinne von § 263 StGB.

(BGH, Urteil vom 6. 6. 2007 – 5 StR 127/07)

Magazin

Politik und Recht

BGH-Pressmitteilung Nr. 97/2007 vom 11. 7. 2007

Beweislastumkehr gemäß § 476 BGB beim Kauf einer Katze

Der unter anderem für das Kaufrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hatte erneut über die Frage zu entscheiden, unter welchen Voraussetzungen die Beweislastumkehr gemäß § 476 BGB eingreift. Nach dieser Vorschrift wird bei einem Verbrauchsgüterkauf – dem Verkauf einer beweglichen Sache oder eines Tieres (§ 90a BGB) durch einen Unternehmer an einen Verbraucher – regelmäßig vermutet, dass ein Sachmangel, der sich innerhalb von sechs Monaten seit der Übergabe an den Käufer zeigt, schon bei der Übergabe vorhanden war. Das gilt allerdings dann nicht, wenn diese Vermutung mit der Art der Sache oder des Mangels unvereinbar ist.

Im vorliegenden Fall verkaufte die Beklagte, die die Zucht von Katzen betreibt, der Klägerin am 11. August 2002 einen Kater als Zuchttier zu einem Kaufpreis von 660 €. Die Klägerin besaß unter anderem bereits zwei weibliche Katzen, deren Würfe sie jeweils verkaufte. Der Kater wurde ihr am 6. Oktober 2002 übergeben. Am 26. Oktober 2002 wurde bei ihm die Pilzkrankung *Microsporum canis* festgestellt. Die Klägerin verlangt von der Beklagten Schadensersatz wegen aufgewendeter Tierarztkosten für die Behandlung des Katers sowie ihrer weiteren Katzen.

Ob der Kater bereits bei der Übergabe an die Klägerin mit den Erregern der Krankheit infiziert war – nur in diesem Fall handelt es sich um einen Mangel des verkauften Katers, für den die Beklagte als Verkäuferin haftet – konnte nicht geklärt werden. Nach dem vom Amtsgericht eingeholten tiermedizinischen

Gutachten kann die Inkubationszeit sieben bis vierzehn Tage, aber auch bis zu anderthalb Jahre betragen.

Das Amtsgericht [Krefeld] hat die Klage abgewiesen. Das Landgericht [Krefeld] hat die Berufung der Klägerin zurückgewiesen. Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt: Die Klägerin habe nicht bewiesen, dass der Kater bereits bei der Übergabe von dem Krankheitserreger befallen gewesen sei. Sie könne sich auch nicht auf die Vermutungswirkung des § 476 BGB berufen. Zweck der Vorschrift sei es, das Ungleichgewicht zwischen Unternehmer und Verbraucher auszugleichen, das sich aus den besseren Erkenntnis- und Beweismöglichkeiten des Unternehmers hinsichtlich der Beschaffenheit der von ihm verkauften Ware ergebe. Könne der Unternehmer den Mangel aber trotz sorgfältiger Untersuchung ebenso wenig erkennen wie der Verbraucher, bestehe kein Anlass, den Verbraucher durch eine Beweislastumkehr zu schützen. So verhalte es sich im Streitfall; denn die Infektion mit dem Krankheitserreger sei vor dem sichtbaren Ausbruch der Krankheit ohne Laboruntersuchung weder für den Käufer noch für den Verkäufer zu erkennen.

Dieser Auffassung ist der Bundesgerichtshof entgegengetreten (Urteil vom 11. 7. 2007 – VIII ZR 110/06). Er hat entschieden, dass die Beweislastumkehr nach § 476 BGB zugunsten der Klägerin nicht aus dem vom Berufungsgericht angenommenen Grund ausgeschlossen ist. Zwar trifft es zu, dass der gesetzlichen Regelung die Erwägung zugrunde liegt, dass ein Verkäufer, der als Unternehmer eine bewegliche Sache an einen Verbraucher verkauft, jedenfalls in engem zeitlichen Zusammenhang mit der Übergabe typischerweise über bessere Erkenntnis- und Beweismöglichkeiten verfügt als der Verbraucher. Das Eingreifen der Vermutung hängt entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts aber nicht davon ab, ob im Einzelfall ein Wissensvorsprung des Unternehmers hinsichtlich der Mangel-

freiheit der Kaufsache besteht. Andernfalls würde die Beweislastumkehr bei verdeckten Mängeln wie etwa beim Verkauf originalverpackter Ware generell nicht eingreifen und der spezifisch Verbraucher schützende Charakter der Vorschrift damit weitgehend leer laufen.

Der Bundesgerichtshof hat das Urteil des Berufungsgerichts deshalb aufgehoben und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung zurückverwiesen. Das Landgericht wird nunmehr unter anderem festzustellen haben, ob die Klägerin Verbraucherin ist oder ob ihre Katzenzucht, wie die Beklagte geltend macht, als gewerbliche Tätigkeit einzustufen ist. Anders als das Berufungsgericht angenommen hat, muss nicht die Beklagte, sondern nach allgemeinen Beweislastgrundsätzen die Klägerin darlegen und beweisen, dass sie beim Abschluss des Kaufvertrags als Verbraucherin gehandelt hat, weil sie es ist, die sich auf die Anwendbarkeit der für sie günstigen Verbraucherschutzbestimmung des § 476 BGB beruft.

BGH-Pressemitteilung Nr. 94/2007 vom 9. 7. 2007

Der II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes zur Bedeutung des Flaschenpfandes und zum Eigentum an individualisierten Mehrwegpfandflaschen

II ZR 232/05 und II ZR 233/05

Die Beklagte beider Verfahren vertreibt stilles Mineralwasser in 1,5 Liter PET – Einwegpfandflaschen, die von ihr beim Verkauf des Wassers mit einem Pfand von 0,25 € belegt werden. In die Flaschen sind der Name des Wassers eingestanzt und das Wort „Pfand“ oder „Pfandflasche“ aufgedruckt. Die Flaschen sind mit einer Banderole versehen, die u. a. den Text „Pfand € 0,25“ oder „0,25 € Pfand“ enthält. Zu der Beklagten zurückgelangte Flaschen werden nicht erneut befüllt, sondern zerkleinert und das Rohmaterial neu verwendet.

II ZR 232/05

Die Klägerin im Verfahren II ZR 232/05 befasst sich mit der Sortierung von Getränkeflaschen. Sie bietet diese Dienstleistung Getränkeherstellern an und sortiert aus den Kästen ihrer Vertragspartner die Flaschen anderer Hersteller aus. Als Entgelt dafür darf sie einen vereinbarten Anteil der von ihr aussortierten Flaschen behalten. Auf diese Weise haben sich bei der Klägerin erhebliche Flaschenbestände der Beklagten angesammelt. Sie nimmt nunmehr die Beklagte auf Auszahlung des Pfandgeldes Zug um Zug gegen Herausgabe der von der Beklagten in den Verkehr gebrachten Flaschen in Anspruch.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Die Berufung der Beklagten blieb erfolglos.

Der II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat die Revision der Beklagten zurückgewiesen. Er hat entschieden, dass die Beklagte verpflichtet ist, der Klägerin das Pfandgeld auszuzahlen und die Flaschen zurückzunehmen. Der Senat hat dem auf der Flaschenbanderole aufgedruckten Begriff „Pfand“ das Angebot an jedermann entnommen, den dort angegebenen Betrag gegen Rückgabe der Flasche zu erstatten.

Ob die Beklagte nicht nur durch das in der Flaschenbanderole erklärte und von der Klägerin – mit der Aufforderung, ihr die Pfandbeträge gegen Rückerstattung der Flaschen zu erstatten – angenommene Angebot, sondern auch nach den Vorschriften der Verpackungsordnung zur Rücknahme der Flaschen und Auszahlung des Pfandgeldes verpflichtet ist, hat der Senat offen gelassen (Urteil vom 9. Juli 2007 – II ZR 232/05).

II ZR 233/05

Die Klägerin im Verfahren II ZR 233/05 vertreibt – wie die Beklagte – stilles Mineralwasser. Sie füllt ihr Wasser in – nach ihren Angaben bis zu fünfzehn Mal verwendbare – 1,5 Liter PET-Mehrwegflaschen ab, deren Anschaffungskosten sie mit 0,173 € beziffert und die sie mit einem Pfand von 0,15 € belegt. Die Flaschen der Klägerin sind mit der Einprägung „GG-Pool“ versehen. Die Klägerin macht geltend, die Beklagte ha-

be 728 552 bei ihr aufgelaufene Flaschen der Klägerin mit einem durchschnittlichen Zeitwert von 0,0865 € je Flasche zusammen mit ihren eigenen Flaschen verpresst. Sie nimmt die Beklagte deshalb auf Zahlung von Schadensersatz und Unterlassung der Vernichtung weiterer Flaschen in Anspruch und begehrt außerdem die Feststellung, dass die Beklagte zur Herausgabe ihrer Mehrwegpfandflaschen verpflichtet ist.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Berufungsgericht hat die Berufung der Klägerin zurückgewiesen und die Revision zugelassen. Zur Begründung seiner Entscheidung hat es ausgeführt, zwar sei zu unterstellen, dass die Klägerin beim Verkauf des Wassers das Eigentum an den Flaschen nicht verloren habe. Jedoch sei unter Berücksichtigung der Vorstellungen des Rechtsverkehrs von einer einvernehmlichen Abrede zwischen allen Beteiligten auszugehen, dass es dem Endkunden freistehe, die Pfandflasche zurückzugeben oder stattdessen den eingesetzten Pfandbetrag verfallen zu lassen. Diese „Ersetzungsbefugnis“ gehe auf jeden neuen Besitzer der Pfandflasche über, der sein Besitzrecht vom Endkunden ableite.

Der II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat der Revision der Klägerin teilweise stattgegeben. Die vom Berufungsgericht angenommene „Ersetzungsbefugnis“ hat der Senat verneint.

Er hat entschieden, dass der Eigentümer einer individualisierten, d. h. aufgrund einer dauerhaften Kennzeichnung als sein Eigentum ausgewiesenen Mehrwegpfandflasche durch den Verkauf des Getränks über den Großhandel bis zum Endverbraucher das Eigentum an den Flaschen nicht verliert. Er kann deshalb Herausgabe seiner Flaschen fordern und seine Konkurrenten wegen der Vernichtung seiner Flaschen auf Unterlassung und grundsätzlich auch auf Schadensersatz in Anspruch nehmen, sofern ihm ein erstattungsfähiger Schaden entstanden ist.

Diese Voraussetzung eines Schadensersatzanspruchs war hier nicht erfüllt, weil der wirtschaftliche Wert der zerstörten Flaschen geringer war als der von der Klägerin für jede Flasche vereinnahmte Pfandbetrag. Diesen Betrag muss sich die Klägerin auf den durch den Verlust ihrer Flaschen entstandenen Schaden anrechnen lassen (Urteil vom 9. Juli 2007 – II ZR 233/05).

SPD-Bundestagsfraktion

Pressemitteilung vom 24. 5. 2007

Europäischer Generalanwalt staerkt die Rechte der Gewerkschaften

Anlaesslich der Stellungnahmen des Generalanwalts des Europäischen Gerichtshofes (EuGH), Poiares Maduro, zu der Vereinbarkeit von nationalen Tarifvertraegen mit dem Recht des Europäischen Binnenmarkts erklart die stellvertretende Fraktionsvorsitzende der SPD-Bundestagsfraktion, Angelica Schwall-Dueren:

Die Stellungnahmen des EuGH-Generalanwalts staerken die Rechte der Gewerkschaften in Deutschland und Europa. Der Binnenmarkt der Europäischen Union wird demnach durch die Grundsätze der nationalen Sozialmodelle beschaenkt. Dies ist ausdruecklich zu begreussen.

Der Generalanwalt hat die Rechte der Gewerkschaften in zwei Faellen bestaetigt. Demzufolge duerfen die Gewerkschaften auslaendische Unternehmen beispielsweise durch Streiks zur Zahlung der im Inland geltenden Tarifloehne zwingen. Kollektive Massnahmen duerfen auch zu Anwendung kommen, um die Verlagerung von Produktionsstaetten zu verhindern.

Auch die Dienstleistungsfreiheit erlaubt kein Lohndumping. Wenn auslaendische Anbieter von Dienstleistungen die geltenden Tarifvertraege unterlaufen, koennen die Gewerkschaften durch kollektive Massnahmen dieses Unternehmen zur Zahlung der ueblichen Tarifloehne zwingen.

Als Bedingungen nennt der Generalanwalt, dass die Massnahmen der Gewerkschaften dem oeffentlichen Interesse die-

nen und verhältnismässig sein müssten. Ziel müsse sein, die Rechte der Arbeitnehmer zu schützen und Sozialdumping zu verhindern.

Die Stellungnahmen des Generalanwalts sind zwar nicht bindend, aber in der Regel folgt die Rechtsprechung des EuGH der Stellungnahme des Generalanwalts. Die endgültigen Entscheidungen des EuGH werden in den kommenden Monaten erfolgen.

CDU/CSU-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 14. 5. 2007

SPD-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 14. 5. 2007

Koalitionsfraktionen einigen sich auf Änderungen des Unternehmensteuerreformgesetzes Innovationsstandort Deutschland wird attraktiver – Steuerbasis wird gesichert

Zur heutigen Einigung der Koalitionsfraktionen über Änderungen am Gesetzentwurf zur Unternehmensteuerreform erklären der stellvertretende Vorsitzende der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Dr. Michael Meister MdB, und der stellvertretende Vorsitzende der SPD-Bundestagsfraktion, Joachim Poß MdB:

Die Koalitionsfraktionen haben sich heute auf abschließende Änderungen am Gesetzentwurf zur Unternehmensteuerreform verständigt. Diese sollen in der kommenden Woche im Finanzausschuss des Deutschen Bundestages noch in den Gesetzentwurf eingearbeitet werden, der dann am 25. Mai in 2./3. Lesung vom Bundestag verabschiedet werden kann.

Mit den heute gefundenen Änderungen und Klarstellungen bekräftigen die Koalitionsfraktionen die politisch vereinbarte Zielsetzung der Reform, im vorgegebenen Finanzrahmen den Investitionsstandort Deutschland attraktiver zu machen und gleichzeitig die inländische Steuerbasis zu sichern. Die im vergangenen Jahr in der politischen Arbeitsgruppe zur Unternehmensteuerreform unter Leitung von Bundesfinanzminister Steinbrück und Ministerpräsident Koch begonnenen Arbeiten finden damit ihren Abschluss.

Die vereinbarten Änderungen greifen sowohl Anliegen aus der Anhörung der Sachverständigen im Finanzausschuss des Deutschen Bundestages als auch Änderungsbegehren des Bundesrates auf. Damit ist der Weg frei für die endgültige Verabschiedung der Unternehmensteuerreform noch vor der parlamentarischen Sommerpause. Dies läßt den betroffenen Unternehmen und Finanzverwaltungen ausreichend Zeit, sich auf die neuen Regeln einzustellen.

Finanzwirksame Veränderungen des Gesetzentwurfs wurden in folgenden Punkten vereinbart:

- Die Bemessungsgrundlage für die sogenannte Zinsschranke wird um die Abschreibungen erweitert (EBITDA anstelle von EBIT). Dies führt insbesondere bei Unternehmen, die hohe Investitionen tätigen, zu spürbaren Erleichterungen.
- Bei den sogenannten geringwertigen Wirtschaftsgütern wird die Wertgrenze für die Sofortabschreibung von 100 € auf 150 € angehoben. Die Wertobergrenze für die Wirtschaftsgüter, die in den neuartigen Abschreibungspool fallen, bleibt bei 1000 €. Dabei wird ein Gleichklang von Steuer- und Handelsbilanz hergestellt, der zu einer ganz erheblichen Reduzierung von Bürokratieaufwand bei den Unternehmen führt.
- Die Betriebsgrößengrenze für die Inanspruchnahme des sog. Investitionsabzugsbetrags (§ 7g EStG) wird auf 235 000 € angehoben. Dadurch erhalten noch mehr Klein- und Mittelbetriebe die Möglichkeit, dieses Instrument zur Stärkung der Investitionskraft zu nutzen. Gleichzeitig wird die Handhabung dieser Vorschrift durch mehr Flexibilität bei der Spezifizierung der geplanten Investitionen und durch eine Verlängerung des Ansparzeitraums auf 3 Jahre noch weiter verein-

facht. Für land- und forstwirtschaftliche Betriebe wurde vereinbart, den Wohnungswert aus der Berechnung der Betriebsgröße auszuklammern.

- Bei der gewerbesteuerlichen Hinzurechnung von Finanzierungsaufwendungen bleiben geschäftsübliche Skonti und Boni unberücksichtigt.

Zur Gegenfinanzierung dieser Maßnahmen wurde vereinbart:

- Im Rahmen der künftigen Abgeltungssteuer wird der Abzug von Verlusten aus Aktienverkäufen auf Gewinne aus eben solchen Geschäften beschränkt. Die bisher vorgesehene Verrechnung mit sämtlichen Kapitaleinkünften wird nicht zugelassen.
- Die Beteiligungsgrenze für die gewerbesteuerliche Hinzurechnung von Dividendenerträgen aus Streubesitz im Betriebsvermögen von Kapitalgesellschaften wird von jetzt 10% auf künftig 15% erhöht. Hierdurch wird die Bemessungsgrundlage der Gewerbesteuer noch weiter gestärkt.

Neben diesen unmittelbar finanzwirksamen Änderungen sind zu einer ganzen Reihe weiterer Punkte Klarstellungen zum Gesetzeswortlaut vereinbart worden, die sämtlich Eingang in den Bericht des Finanzausschusses finden sollen.

Solche Klarstellungen betreffen die Anwendung verschiedener mit der Reform neu geschaffener oder veränderter Instrumente etwa bei den sogenannten Funktionsverlagerungen, bei den Regelungen zur Einschränkung des Verlustabzugs bei Körperschaften oder bei der geplanten Thesaurierungsbegünstigung.

Die Steuermindereinnahmen durch die Reform sinken unter Berücksichtigung der genannten Veränderungen leicht auf insgesamt 4990 Mio. € im Jahr der vollen Wirksamkeit (Entstehungsjahr). Damit ist die politisch vereinbarte Obergrenze von 5 Mrd. € eingehalten.

Das Gesamtergebnis für die Kommunen wird durch die vereinbarten Änderungen noch einmal verbessert: Im Entstehungsjahr ergibt sich nun ein Plus für Städte und Gemeinden in Höhe von 70 Mio. €.

CDU/CSU-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 25. 5. 2007

Unternehmensteuerreform verstetigt Aufschwung und senkt Bürokratiekosten Positives Signal an inländische und ausländische Investoren

Anlässlich der 2./3. Lesung des Entwurfs eines Unternehmensteuerreformgesetzes 2008 am 25. Mai 2007 im Deutschen Bundestag erklärt der finanzpolitische Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Otto Bernhardt MdB:

Mit der heute im Deutschen Bundestag verabschiedeten Unternehmensteuerreform werden wir den erfreulichen Aufschwung in Deutschland langfristig sichern. Mit einer Steuerbelastung für einbehaltene Gewinne von unter 30 Prozent für alle Unternehmen geben wir ein positives Signal an inländische und ausländische Investoren. Dieses klare Bekenntnis zum Standort Deutschland führt zu mehr Wachstum und Beschäftigung und kommt den Unternehmen ebenso zugute wie den Menschen in unserem Lande. Besonders erfreulich ist, dass die Union in wesentlichen Bereichen Verbesserungen durchsetzen konnte.

Hervorzuheben sind etwa die Verbesserungen für Unternehmen mit hohem Investitionsaufwand. Künftig wird als Bezugsgröße bei der Zinsschranke nicht mehr nur das EBIT, sondern das EBITDA zugelassen. Mögliche branchenspezifische Belastungen, wie z. B. bei Factoring und Leasing, bei PPP-Projekten oder auch im Bereich der Werften, werden damit von vornherein entschärft. Gerade auch junge innovative Unternehmen, wie z. B. im Bereich der Forschung und Entwicklung, werden hiervon erheblich profitieren.

Des Weiteren haben wir wichtige Verbesserungen insbesondere für unsere mittelständischen Unternehmen erreicht. Beim neuem Investitionsabzugsbetrag wird die Betriebsvermögensgrenze von 210 000 € auf 235 000 € angehoben, die erforderliche konkrete Bezeichnung des Investitionsguts weiter flexibilisiert und der Investitionszeitraum von 2 Jahre auf 3 Jahre angehoben. Bei der Sofortabschreibung von geringwertigen Wirtschaftsgütern (GWG) wird die Wertgrenze für die Sofortabschreibung von 100 € auf 150 € angehoben. Für Wirtschaftsgüter über 150 € bis 1000 € besteht die Möglichkeit der Poolabschreibung; aufgrund des vorgesehenen Gleichklangs von Steuer- und Handelsrecht werden in massivem Umfang Bürokratiekosten vermieden. Insgesamt führt die Unternehmensteuerreform damit zu einem Abbau von Bürokratiekosten von 168 Mio. €. Dies war stets ein besonderes Anliegen der Union.

Bundestagsfraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN Pressemitteilung vom 23. 5. 2007

Unternehmensteuerreform hat nur kurze Halbwertszeit

Zum Abschluss der Unternehmensteuerreform erklärt Christine Scheel, finanzpolitische Sprecherin:

Nach der Reform ist vor der Reform. Diese Reform wird nicht lange Bestand haben. In zwei bis drei Jahren wird es substantielle Korrekturen geben müssen. Planungs- und Rechtssicherheit für die Unternehmen sind verloren. Das Steuerrecht wird bürokratischer und komplizierter. Das geht völlig in die falsche Richtung.

Die Koalition stimmte dem eigenen Gesetzentwurf nur mit zusammen gebissenen Zähnen zu. Offensichtlich herrscht Unwohlsein über die unkalkulierbaren Auswirkungen auf Unternehmen und Steuereinnahmen. Um diese Risiken wieder einzufangen, hat die große Koalition selbst eine Vielzahl von Überprüfungen angekündigt.

Die heute ebenfalls beschlossenen mit heißer Nadel gestrickten Detailabschwächungen der Reform wirken nur punktuell. Die systematischen Konstruktionsfehler der Reform sind nicht behoben. Diese sind weiterhin:

- Die Steuersatzentlastung ist nicht solide finanziert. Denn Bund, Länder und Kommunen müssen milliardenschwere Steuerausfälle verkraften, die in den ersten Jahren durchaus zweistellig sein können. Die große Koalition setzt voll darauf, dass konjunkturbedingte Steuereinnahmen die Finanzlöcher der Reform verdecken werden.
- Die Finanzierung der Reform gefährdet Investitionen und Innovationen, denn mit schlechteren Bedingungen für Abschreibungen und Forschung und Entwicklung werden die Unternehmen bestraft, die im Inland in Ausrüstungen, Arbeitsplätze und Innovationsvorhaben investieren. Verlagerungen ins Ausland sind zu befürchten.
- Die Reform hat eine Mittelstandslücke, denn die kleinen und mittleren Unternehmen zahlen zwar alle die Gegenfinanzierung mit, viele fallen aber bei der Entlastung durch den Rost.
- Die Ausgestaltung der Abgeltungssteuer fördert eine höhere Verschuldung von Unternehmen, denn die Unternehmensfinanzierung mit eigenen Mitteln wird fast doppelt so hoch besteuert, wie die Kreditfinanzierung. Auch Aktienkultur und Altersvorsorge werden durch die Abgeltungssteuer Schaden nehmen, denn auf Dividenden und Veräußerungsgewinne entfällt eine fast doppelt so hohe Steuerlast wie auf Sparzinsen.

Wir lehnen dieses unsystematische und investitionsfeindliche Gesetzesvorhaben ab.

FDP-Bundestagsfraktion Presseinformation vom 8. 6. 2007

Bundesregierung bei Hedge-Fonds gescheitert

Zum Beschluss der G-8 zu Hedge-Fonds erklärt der Finanzexperte der FDP-Bundestagsfraktion Frank Schäffler:

Der von den G-8-Staaten gefundene Formelkompromiss zeigt, dass die Bundesregierung mit ihrer Forderung nach mehr Transparenz bei Hedge-Fonds gescheitert ist. Der beste Weg, diese Transparenz zu fördern, ist eine indirekte Beaufsichtigung über die Banken. Dass die G-8 nun lediglich beschlossen haben, „wachsam“ zu bleiben, ist zu wenig und bedeutet keinerlei Fortschritt in der Sache. Das Getöse, das insbesondere Finanzminister Peer Steinbrück veranstaltet hat, ist nun wirkungslos verpufft. Die Bundesregierung sollte ihr Scheitern zugeben. Die Ankündigung, die G-8-Finanzminister würden im Oktober erneut über das Thema sprechen, soll das Scheitern nur vertuschen. Grund für das Scheitern ist vor allem, dass Deutschland selbst ein unattraktiver Standort für Hedge-Fonds ist. Wir müssen die Rahmenbedingungen für Hedge-Fonds in Deutschland verbessern. Wir können bei der internationalen Diskussion nur mitreden, wenn wir auch selbst einen Markt für Hedge-Fonds haben.

SPD-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 21. 6. 2007

Transparenz und Stabilität der Internationalen Finanzmärkte

Zur Konferenz der SPD-Bundestagsfraktion „Internationale Finanzmärkte - Transparenz und Stabilität im 21. Jahrhundert“ erklärt der Sprecher der Arbeitsgruppe Welt- und Außenwirtschaft der SPD-Bundestagsfraktion, Ditmar Staffelt:

In den zurückliegenden Jahren war das internationale Finanzsystem erfreulich stabil. Die letzte bedeutende Finanzkrise in Argentinien liegt mittlerweile sechs Jahre zurück. Dieser positive Umstand darf jedoch nicht ueber die potenzielle Anfaelligkeit globalisierter Finanzmärkte hinweg tauschen. Die stark gestiegene Bedeutung von Hedgefonds und Private Equity Unternehmen sowie globale Ungleichgewichte stellen das internationale Finanzsystem vor neue Herausforderungen.

Heiligendamm war ein erster Schritt den Risiken des globalen Finanzsystems groessere Aufmerksamkeit von Seiten der Regierungen der bedeutendsten Industrielaender zu schenken. Erstmals wurden die von Hedgefonds ausgehenden Risiken explizit anerkannt. Leider reichte der Konsens nicht um einen Appell fuer einen verbindlicheren Verhaltenskodex zu beschliessen.

Es ist richtig: Hedgefonds koennen die Effizienz von Kapitalmärkten foerdern und die Märkte durch Risikodiversifikation stabilisieren. Demgegenueber stehen die von Hedgefonds ausgehenden systemischen Risiken fuer die internationale Finanzmarktstabilität. Hedgefonds finanzieren einen Grossteil ihrer Geschäfte ueber Kredite und sind daher eng mit dem Banksektor verflochten. Daher beunruhigt die Vorstellung, der Insolvenz eines grossen Hedgefonds. Unvorhersehbare Kettenreaktionen auf das globale Finanzsystem waeren die Folge.

Immer wieder wird von interessierter Seite behauptet, dass seit 1998 – dem Jahr des LTCM-Hedgefonds-Crashes – die Risiken besser kontrolliert wuerden. Diese Einschätzung scheint kurzsichtig. Die rund 9000 Hedgefonds setzen mit 1600 Milliarden US Dollar ein Anlagekapital in der Hoehe des britischen Volkseinkommens ein. Dabei unterliegen die Hedgefonds, von denen 50 Prozent an Off-Shorefinanzplaetzen ihren Sitz haben, keinerlei internationalen Mindeststandards.

Es muss im Interesse aller an den Finanzmärkten taetigen Akteure sein, fuer Hedgefonds einen Handlungsrahmen zu schaffen. Zentral ist es, durch mehr Transparenz und ein besseres Risikomanagement die Gefahren einzugrenzen.

Kern eines solchen Rahmens muessen der von Peer Steinbrueck eingebrachte Code of Conduct fuer Manager der Branche und die Regeln fuer eine „gute Unternehmensfuehrung“ sein, wie sie im Bankensektor erfolgreich eingefuehrt wurden. Aber auch die verbesserte Aufsicht ueber die Prime Broker und die Forderung eine hoehere Eigenkapitalunterlegung der Banken fuer Kredite an Hedgefonds einzufuehren, sind wichtige Elemente.

Den Banken kommt eine Schluesselrolle zu. Sie bilden das Scharnier zwischen Regierungen und der Oeffentlichkeit auf der einen und Anlegern und Hedgefonds auf der anderen Seite. Ihre Abhaengigkeit von einer serioesen Unternehmenspraxis ist eine Chance die bedeutendsten Hedgefonds zu einem Best Practice-Modell zu verpflichten.

Ein anderer entscheidender Akteur sind die internationalen Aufsichtsbehoerden bestehend aus den zentralen Institutionen Internationaler Waehrungsfond (IWF), dem FSF und der Bank fuer internationalen Zahlungsausgleich (BIZ) in der 55 Zentralbanken vereint sind.

Insbesondere der IWF muss sowohl strukturell als auch inhaltlich neu ausgerichtet werden. Nur so kann der IWF als globales Finanzinstrument auch zukuenftig Finanzkrisen verhindern oder bekaempfen. Die in der Vergangenheit verlorene Reputation muss durch eine sichtbare Einbindung der grossen Schwellenlaender aufgefangen werden. Eine Neuausrichtung der Quoten- und Stimmrechte, die Verbesserung der Instrumente des Krisenmanagements und die Entwicklung massgeschneiderter Angebote und Loesungen fuer die betroffenen Laender sind unabdingbare Reformschritte. Die USA, als wichtigster Anteilseigner des IWF, sind in dieser Debatte leider nicht fuehrend. Eine Abkehr vom Marktfundamentalismus des Washington Consensus ist notwendig.

SPD-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 23. 5. 2007

GmbH-Recht wird international wettbewerbsfaehig

Anlaesslich des heute vom Bundeskabinett beschlossenen Regierungsentwurfes des Gesetzes zur Modernisierung des GmbH-Rechts und zur Bekaempfung von Missbraeuchen (MoMiG) erklaert der Mittelstandsbeauftragte fuer Handel, Gewerbe und Industrie der SPD-Bundestagsfraktion, Reinhard Schultz:

Die GmbH ist die etablierte Rechtsform der mittelstaendischen Wirtschaft in Deutschland und noch lange kein Auslaufmodell. Im Gegenteil: Mit dem heute verabschiedeten Gesetzentwurf wird das GmbH-Recht aktualisiert und international wettbewerbsfaehig gemacht. Die Reform ist umfassend und folgt konsequent unserem Grundsatz, den Mittelstand von ueberfluessiger Buerokratie zu befreien, ohne dabei die Rechtssicherheit zu beeintraehtigen. Die GmbH muss als Rechtsform serioes bleiben. Um das zu gewaehrleisten, verbessern wir den Schutz der Glaeubiger in Faellen der Krise und der Insolvenz deutlich. Weitere wesentliche Neuerungen des „Gesetzes zur Modernisierung des GmbH-Rechts und zur Bekaempfung von Missbraeuchen (MoMiG)“ sind:

- die Vereinfachung und Beschleunigung der GmbH-Gruendung, insbesondere durch weitere Erleichterungen bei der Handelsregistereintragung. So wird die Eintragung auch dann erfolgen koennen, wenn staatliche Genehmigungen fuer den geplanten Gewerbebetrieb (noch) nicht vorliegen.
- die Einfuehrung einer neuen GmbH-Variante, die ohne Mindeststammkapital auskommt, erhoehrt die Attraktivitaet der GmbH gerade auch fuer junge Existenzgruender.
- die Absenkung des Mindestkapitals auf 10 000 Euro.
- die Einfuehrung eines Mustergesellschaftsvertrags fuer unkomplizierte GmbH-Standardgruendungen. Wird er verwendet, muss der Gesellschaftsvertrag nicht mehr notariell beurkundet werden, eine oeffentliche Beglaubigung der Unterschriften ist dann ausreichend.

Aus dem Wettstreit mit auslaendischen Rechtsformen wie der „Limited“ wird die GmbH nach dieser Novellierung eindeutig als Gewinner hervorgehen.

FDP-Bundestagsfraktion Presseinformation vom 23. 5. 2007

Einfuehrung der „Mini-GmbH“ stellt Niederlage fuer Zypries dar

Anlaesslich des heute vom Bundeskabinett beschlossenen Gesetzes zur Reform des GmbH-Rechts erklaert die justizpolitische Sprecherin der FDP-Bundestagsfraktion Mechthild Dyckmans:

Mit der Aufnahme der „Mini-GmbH“ in den Gesetzentwurf hat sich Bundesjustizministerin Brigitte Zypries (SPD) dem Druck der Unionsfraktion gebeugt. Bei dieser „Mini-GmbH“ soll man nun bei der Gruendung auf die Leistung eines Stammkapitals verzichten koennen. Die Verpflichtung zur Leistung eines Stammkapitals dient aber dem Schutz der Glaebiger. Die Gesellschafter haften fuer die Verbindlichkeiten der GmbH gerade nicht persoenlich. Darueber hinaus wirkt sich die Pflicht zur Aufbringung eines gewissen Kapitals positiv auf die wirtschaftliche Seriositaet der Gesellschaft aus. Das erkennt selbst die Ministerin, wenn sie sagt: „Ganz ohne Kapital kann man kein Unternehmen gruenden, auch nicht im Dienstleistungssektor“ (FAZ vom 23.05.07). Das bewaehrte Prinzip der GmbH wird hier unnuetig geopfert.

SPD-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 6. 6. 2007

Erbschaftsteuerreform: Gezielte Panikmache

Zu der von verschiedenen Mitgliedern der CDU/CSU-Bundestagsfraktion erneut losgetretenen Debatte ueber die Reform der Erbschaftsteuer erklaert der stellvertretende Vorsitzende der SPD-Bundestagsfraktion, Joachim Poss:

Bereits im Fruehjahr war nach entsprechenden Aeusserungen des stellvertretenden Vorsitzenden Michael Meister deutlich erkennbar, dass es in der CDU/CSU-Bundestagsfraktion so manche gibt, die nach der Vermoegensteuer nun auch die Erbschaftsteuer am liebsten ganz abschaffen wuerden. Insofern ist es nicht voellig verwunderlich, wenn jetzt aus den Reihen der Unionsfraktion heraus erneut Stimmung gegen die vereinbarte Reform der Erbschaftsteuer gemacht wird.

Diejenigen in der Unionsfraktion, die sich an dieser neuerlichen Kampagne beteiligen, schrecken auch nicht davor zueck, die Buergerinnen und Buerger durch voellig unserioese Spekulationen ueber die zu erwartenden Ergebnisse der Reform gezielt in Panik zu versetzen. Die dabei praesentierten „Berechnungen“ ueber angebliche kuenftige Steuermehrbelastungen sind blanker Unfug.

Unterstellt werden dabei naemlich neue, wesentlich hoehere Werte insbesondere fuer vererbte Immobilien, Steuersaetze und Freibetraege bleiben hingegen unveraendert. Doch eine solche Regelung hat niemand in der Koalition vor – und das wissen die Panikmacher auch ganz genau.

Nach der Erarbeitung der neuen, verfassungskonformen Bewertungsgrundlagen durch die Laender werden in einem zweiten Schritt die Steuersaetze und Freibetraege der Erbschaftsteuer so veraendert und angepasst, dass die von CDU/CSU und SPD gemeinsam vereinbarten politischen Ziele der Reform erreicht werden. Das entspricht genau dem vom Bundesverfassungsgericht vorgegebenen Verfahren und wird in der von beiden Koalitionsfraktionen im Zusammenhang mit der Unternehmenssteuerreform gemeinsam eingebrachten und verabschiedeten Entschliessung zur Erbschaftsteuerreform bekraeftigt.

Steuersaetze und Freibetraege werden so gestaltet werden, dass kleine Erbschaften – „Omas Haeuschen“ – auch in Zukunft ohne Erbschaftsteuerbelastung an den ueberlebenden Partner

beziehungsweise die Kinder uebergehen koennen. Die in der Koalition vereinbarte Verschonung im Falle von Betriebsuebergaengen wird kommen – allerdings muessen auch hier die notwendigen Anpassungen an das neue Recht und die neuen Bewertungsregeln vorgenommen werden. Es besteht fuer die Steuerpflichtigen also ueberhaupt kein Anlass zur Sorge.

Dieser zweite Arbeitsschritt zur Vorbereitung der Reform wird noch vor der parlamentarischen Sommerpause durch eine Arbeitsgruppe der Koalition begonnen werden, in der neben den Laendern diesmal auch Vertreter der beiden Koalitionsfraktionen mitwirken werden. Ziel ist es, hier schnellstmoeglich zu einem Ergebnis zu kommen, so dass die Gesetzgebung zur Reform noch im Herbst diesen Jahres beginnen kann.

Erst wenn beides erledigt ist, die Festlegung der Bewertungsgrundsaeetze ebenso wie die Neufestlegung von Steuersaetzen und Freibetraegen koennen ueberhaupt erst serioese Aussagen ueber kuenftige Steuerbelastungen gemacht werden – sowohl bezogen auf Einzelfaelle, als auch hinsichtlich des Gesamtaufkommens der Erbschaftsteuer.

**FDP-Bundestagsfraktion
Presseinformation vom 22. 6. 2007**

FDP lehnt Erbschaftsteuererhöhung ab

Zur Forderung des stellvertretenden SPD-Fraktionsvorsitzenden Joachim Poss, nach einer höheren Erbschaftsteuer erklärt der stellvertretende Vorsitzende der FDP-Bundestagsfraktion Carl-Ludwig Thiele:

Es ist schon fast ein Pawlow'scher Reflex der SPD: Kaum fällt das Stichwort Steuer, so wird schon reflexhaft nach Steuererhöhung gerufen. Hierbei wird uebersehen, dass es auch mit Hilfe der Erbschaftsteuer international einen Wettbewerb um die Ansiedlung von kapitalstarken Bürgern geht. Hierbei gehen die Länder unterschiedliche Wege. Einzelne Länder, wie beispielsweise Schweden, haben die Erbschaftsteuer abgeschafft. Andere, wie Österreich, lassen sie unter einem sozialdemokratischen Kanzler auslaufen. Frankreich plant, mehr als neunzig Prozent der Erbfälle steuerfrei zu stellen. Wieder andere Länder, wie Polen, stellen Ehepartner und Kinder von der Erbschaftsteuer frei.

Diesem Wettbewerb muss sich Deutschland stellen. Jeder Steuerpflichtige, der wegen der Erbschaftsteuer Deutschland verlässt, schmälert das Aufkommen der Ertragsteuern und Verbrauchsteuern in Deutschland.

Die FDP lehnt eine Erhöhung der Erbschaftsteuer ab.

KfW-Newsletter vom 27. 6. 2007

**KfW-Gründungsmonitor 2007:
Gründungen im Jahr 2006 stark rückläufig, aber
Hoffnung auf Trendwende
Pessimistisches Gründungsklima hemmt Dynamik**

Das Gründergeschehen in Deutschland ist im vergangenen Jahr deutlich zurückgegangen: Während sich 2005 noch 1,3 Millionen Personen im Alter von 18 bis 64 Jahren mit einer Neugründung, Unternehmensübernahme oder -beteiligung selbstständig gemacht haben, sank diese Zahl 2006 auf 1,1 Millionen Personen. Gründe für diese Abnahme liegen einerseits in dem Rückgang der Gründungen aus der Arbeitslosigkeit. Andererseits scheint die erste Reaktion auf den konjunkturellen Aufschwung darin zu bestehen, dass viele Menschen eine abhängige Beschäftigung einer selbständigen Tätigkeit vorziehen. „Es gibt aber Hoffnung auf eine Trendwende im laufenden Jahr: Die Zahl der Gründungsplanungen ist außergewöhnlich hoch. Der stabile Aufschwung könnte dazu führen, dass im Jahr 2007 bedeutend mehr Menschen den Schritt in die Selbständigkeit wagen“, sagte Ingrid Matthäus-Maier anlässlich der Präsentation des KfW-Gründungsmonitors 2007 in der KfW-Zentrale Frankfurt a/M. „Das ist auch dringend notwendig, denn ohne eine

starke Gründungsintensität und die durch sie geschaffenen Arbeitsplätze und Innovationen könnte die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit Deutschlands Schaden nehmen.“

Hemmschuh des deutschen Gründungs geschehens ist, so ein wichtiges Ergebnis des Gründungsmonitors, auch das im Vergleich zu anderen hoch entwickelten Volkswirtschaften (wie z. B. den USA) pessimistische Gründungsklima hierzulande. So hat die persönliche positive Einstellung des Gründers zu seiner Eignung zum Unternehmertum, zur Vereinbarkeit einer Selbständigkeit mit der persönlichen Lebenssituation und zur finanziellen Realisierbarkeit sehr hohen Einfluss darauf, dass eine Gründung tatsächlich realisiert und die problematische Frühphase erfolgreich überstanden wird. „Zur Verbesserung des Gründungsklimas bedarf es eines breit angelegten Maßnahmenbündels mit fester Verankerung im Aus- und Weiterbildungssystem und einem positiveren Ansehen von Personen, die den Weg in die Selbständigkeit wagen“, sagte Ingrid Matthäus-Maier.

Weitere wesentliche Ergebnisse des KfW-Gründungsmonitors:

- Im Jahr 2006 wurden brutto (d. h. ohne Berücksichtigung etwaiger Verdrängungseffekte) rund 510 000 Vollzeitstellen im Bereich von Neugründungen geschaffen. Dies ist im Vergleich zum Vorjahr ein Rückgang um rd. 300 000 Stellen.
- Das Gründungs geschehen ist von kleinen und kleinsten Gründungsprojekten dominiert. Jeder zehnte Gründer setzt für seine Gründungen keine nennenswerten Sach- oder Finanzmittel ein. 40% der Gründer mit Mittelbedarf haben einen Bedarf von unter 5000 EUR. 76% der Gründer haben keine Mitarbeiter und auch keine Teampartner.
- Personen mit besseren formalen Qualifikationen oder mit einer positiven Sicht der eigenen Eignung zum Unternehmertum neigen überdurchschnittlich stark zu Gründungen.
- In Deutschland gründen Männer häufiger als Frauen (60% : 40%). Dies liegt aber nicht an „den Frauen an sich“, sondern daran, dass Frauen eine signifikant negativere Einstellung zum Gründen haben als Männer und ihre eigenen Lebensumstände als weniger geeignet für eine selbständige Tätigkeit einschätzen.

Das diesjährige Schwerpunktthema untersucht den Fortbestand von Gründungen innerhalb der ersten zwei Jahre. Die Ergebnisse:

- Nach einem Jahr sind noch maximal 86% aller Gründer aktiv. Nach zwei Jahren liegt dieser Anteil nur noch bei maximal drei Vierteln (76%).
- Positiv auf den Fortbestand von Gründungen wirken sich das Humankapital des Gründers, die Gründungsmotivation, eine positive Einstellung zur eigenen Selbständigkeit sowie die Größe des Gründungsprojekts aus.

Die KfW Mittelstandsbank förderte im vergangenen Jahr den deutschen Mittelstand (Gründungen und bestehende Unternehmen) mit rund 22 Mrd. EUR. Allein an Gründer wurden rd. 15 000 Kredite mit einem Volumen von knapp 2,2 Mrd. EUR vergeben. Zu Beginn dieses Jahres rief die KfW – auch in Reaktion auf den immer kleinteiligeren Finanzierungsbedarf von Gründern – die Initiative „Kleiner Mittelstand“ ins Leben, durch die besonders Gründer, aber auch junge Unternehmen verstärkt gefördert werden sollen. So wurden zu Beginn des Jahres die Zinsen in den beiden Gründerprogrammen Start-Geld und Mikrodarlehen um rund 30% gesenkt, was bisher zu einer Erhöhung der Anträge um ein Drittel geführt hat.

Der KfW-Gründungsmonitor ist eine seit dem Jahr 2000 durchgeführte repräsentative Erhebung des Gründungs geschehens bei jährlich 40 000 zufällig ausgewählten in Deutschland ansässigen Personen.

FDP-Bundestagsfraktion Presseinformation vom 30. 5. 2007

Stärkste Abwanderung in der Geschichte der Bundesrepublik gefährdet nachhaltige Entwicklung

Zu den aktuellen Meldungen des Statistischen Bundesamtes, wonach die Zahl der Auswanderer aus Deutschland 2006 ein neuen Rekordstand erreichte, erklärt das FDP Mitglied der FDP-Fraktion im Parlamentarischen Beirat für nachhaltige Entwicklung Patrick Döring:

Die steigende Zahl deutscher Auswanderer und die sinkende Zuwanderung sind ein schlechtes Zeichen für die nachhaltige Entwicklung Deutschlands. Dass Menschen nach Deutschland kommen bzw. hier bleiben geht aber nicht auf dem Verordnungsweg. Die Menschen müssen überzeugt werden, dass sie in Deutschland eine Zukunft haben. Die Politik der so genannten Großen Koalition – reglementieren und abkassieren – ist da mit Sicherheit der falsche Weg. Um die Folgen und Kosten der Politik für kommende Generationen transparent zu machen, brauchen wir auch eine Generationenbilanz. So können Defizite, die die Menschen ins Ausland treiben, besser erkannt und bekämpft werden.

Der gegenwärtige Trend beschleunigt den demographischen Wandel und vergrößert darum die Belastung der jungen Generation. Bleibt das Niveau der Abwanderung in dieser Höhe stabil, wird die Bevölkerungszahl in Deutschland bis 2050 statt auf etwa 75 Millionen auf circa 68,5 Millionen sinken. Zugleich steigt durch die niedrigere Zahl junger Zuwanderer der Anteil der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung auf etwa 60 Prozent.

Die Folgen für die nachhaltige Entwicklung Deutschlands: Die deutsche Gesellschaft schrumpft und altert schneller, die Zahl junger und qualifizierter Arbeitnehmer sinkt stärker und die Sozialsysteme geraten aufgrund der schneller sinkenden Zahl der Beitragszahler noch früher in eine Schieflage. Ich fordere von der Regierungskoalition, auf die zu erwartende zusätzliche Belastung der jungen Generation zu reagieren.

CDU/CSU-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 27. 6. 2007

Mehr Familie statt mehr Zuwanderung Zuwanderung kann die Folge des dynamischen Aussterbens der Deutschen nicht korrigieren

Zur aktuellen Diskussion um Zuwanderung von Fachkräften erklärt der familienpolitische Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Johannes Singhammer MdB:

Der Mangel an Fachkräften ist ein Vorbote der Konsequenzen des dramatischen Geburtenrückgangs in Deutschland und Mitteleuropa. Wenn seit 1964 die Zahl der Geburten in den damals zwei deutschen Staaten von 1,4 Millionen auf nur noch 670 000 im vergangenen Jahr zurück gegangen ist, dann werden nicht nur in Industrie und Produktion, sondern bald überall junge Menschen fehlen.

Zuwanderung kann die Folge des dynamischen Aussterbens der Deutschen nicht korrigieren.

Die Große Koalition hat mit der Einführung des Elterngeldes und der Verdreifachung der Kinderbetreuungsmöglichkeiten entscheidende Impulse für mehr Kinder- und Familienfreundlichkeit gegeben. Familienpolitik ist zum Schwerpunktthema der Großen Koalition geworden.

Als Sofortmaßnahme für mehr Fachkräfte in Deutschland empfiehlt es sich, Deutschland so attraktiv zu gestalten, dass nicht jedes Jahr zwischen 100 000 und 150 000 junge, gut ausgebildete Menschen unser Land verlassen. Wenn die eigene Elite in einem viel zu hohen Maß Deutschland den Rücken kehrt, wird es auch schwierig werden, Eliten aus anderen Ländern zum Umzug nach Deutschland zu bewegen.

FDP-Bundestagsfraktion Presseinformation vom 16. 5. 2007

Anreize zur illegalen Migration eindämmen

Zu den heute von EU-Kommissar Frattini in Brüssel vorgestellten Plänen der EU-Kommission zur europäischen Migrationspolitik erklärt der Innenexperte der FDP-Bundestagsfraktion Hartfrid Wolff:

Europaweit einheitliche Regelungen zur Zuwanderung von Nicht-EUBürgern sind sinnvoll. Das gilt besonders für die Grenzsicherung und die Modalitäten der europaweiten Anerkennung von Einwanderern. Hier ist vor allem die in bestimmten Staaten sehr abweichende Einwanderungs- und Einbürgerungspolitik zu thematisieren, da die Einbürgerung zur Freizügigkeit im EU-Raum führt.

Die von EU-Kommissar Frattini angeregten strafrechtlichen Regelungen sind dagegen keine Aufgabe der EU. Die Arbeitsmarktpolitik und die Zuwanderungssteuerung sollten national erfolgen. Gerade Deutschland braucht den Zuzug von Hochqualifizierten.

Zwar hat EU-Kommissar Frattini recht, wenn er die Anreize zur illegalen Migration bekämpfen will. Es darf nicht sein, daß „Illegale“ von Arbeitgebern mit Hungerlöhnen und unzumutbaren Beschäftigungsbedingungen ausgebeutet werden können. Doch hier muß jeder EU-Staat die für seine Verhältnisse angemessenen wirksamen Sanktionen vorsehen.

Gerade in Deutschland muß umgekehrt das Prinzip durchgesetzt werden: Wer legal hier ist, muß auch arbeiten dürfen.

Bundestagsfraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN Pressemitteilung vom 26. 6. 2007

Kehtwendung von Schavan bei Zuzug von Hochqualifizierten

Zur Reaktion Schavans auf den OECD-Bericht, in dem gefordert wird, den Zuzug für Fachkräfte zu erleichtern, erklären Dr. Thea Dückert, stellvertretende Fraktionsvorsitzende, und Josef Winkler, migrationspolitischer Sprecher:

Erst vor zwei Wochen hatte die Bundesregierung bei der Abstimmung zum Zuwanderungsänderungsgesetz die Chance, den Zuzug von Hochqualifizierten zu erleichtern - wie es jetzt Frau Schavan fordert. Die Bundesregierung hat mit der Hilfe der Ministerin genau das Gegenteil getan und die Barrieren gegen ausländische Hochqualifizierte weiter zementiert. Ist Frau Schavan jetzt erst aufgewacht, oder will sie die Öffentlichkeit für dumm verkaufen? Guten Morgen Frau Schavan, kann man da nur sagen.

Bundesarbeitsminister Müntefering hat sich längst damit durchgesetzt, ausländischen Hochqualifizierten die Tür zuzulassen. Gewerkschaften und Arbeitgeber weisen schon monatelang darauf hin, dass Deutschland wichtige wirtschaftliche Entwicklungspotentiale und Beschäftigungschancen verloren gehen, wenn hier nicht schnellstens umgesteuert wird. Längst haben wir mehr Abzug als Zuzug von Hochqualifizierten. Genau gegen eine Veränderung und einen entsprechenden Antrag der Grünen hat sich die Bundesregierung geschlossen aufgestellt.

Schön reden, dumm handeln und schnell vergessen - das ist offenbar ein Markenzeichen der großen Koalition. Jetzt wäre auch der Einsatz von Wirtschaftsminister Glos gefragt.

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!

**CDU/CSU-Bundestagsfraktion
Pressemitteilung vom 26. 6. 2007**

**Verbesserungen bei der Anerkennung und der Nachholung von Qualifikationsbestandteilen notwendig
Nachholung einzelner Bestandteile der Ausbildung wirtschaftlich effizienter als aufwendige Umschulungsmaßnahmen**

Anlässlich der Vorstellung des Migrationsberichtes der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) erklärt der Vorsitzende der Gruppe der Vertriebenen, Flüchtlinge und Aussiedler der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Jochen-Konrad Fromme MdB:

Bei den Ausländern, insbesondere bei den nach Deutschland kommenden deutschen Spätaussiedlern und bei den jüdischen Zuwanderern aus den Nachfolgestaaten der Sowjetunion existiert ein erhebliches akademisches Potential, das zum Wohle einer gelungenen Integration in unsere Gesellschaft besser genutzt werden muss als bisher.

Sehr häufig finden vor allem deutsche Spätaussiedler und jüdische Migranten aus den Nachfolgestaaten der ehemaligen Sowjetunion keine ihrer Qualifikation angemessene Beschäftigung. Gründe hierfür sind nach wie vor bestehende Schwierigkeiten bei der Anerkennung von Studien- und Examensleistungen und verbesserungswürdige Angebote im Bereich der Weiterqualifizierung. Neben dem Bund müssen vor allem auch die Bundesländer mit ihrer Verantwortung für die Hochschulpolitik ihre Anstrengungen erhöhen.

Schwierigkeiten bereiten aber auch seit vielen Jahren die Standesorganisationen, die die berufliche Anerkennung der im Ausland erworbenen Studien- und Examensleistungen verweigern.

Der Hinweis des OECD-Berichts, die bereits nach Deutschland zugewanderten Menschen stärker zu fördern, wird von CDU und CSU deutlich unterstützt. Im Bereich der „nachholenden Integration“ sehen wir einen wichtigen Schwerpunkt für gelungene Integrationsarbeit.

Im Positionspapier der CDU/CSU-Bundestagsfraktion zum nationalen Integrationsplan unter der Überschrift „Identität und Weltoffenheit sichern – Integration fordern und fördern“ werden wichtige Ansätze für eine Verbesserung der Zuwanderer mit akademischem Hintergrund in den Arbeitsmarkt geliefert:

- So fordern wir:
- eine gezielte Studienberatung für Studierende mit Migrationshintergrund,
 - den Ausbau von Sprachförderangeboten an den Hochschulen,
 - die Intensivierung der Beratungsarbeit der Sprachförderung der Otto-Benecke-Stiftung für Aussiedler, Kontingentflüchtlinge und Asylberechtigte mit Studienberechtigung oder akademischer Ausbildung,
 - die Verbesserung der Transparenz bei den Anerkennungsverfahren für Bildungs- und Berufsabschlüsse,
 - die Verbesserung der Möglichkeiten zur Nachholung fehlender Qualifikationsbestandteile.

Gerade für den Ausbau der Möglichkeiten, fehlende Qualifikationsbestandteile nachzuholen, muss gelten, dass die Nachholung einzelner Bestandteile der Ausbildung der zu uns gekommenen Menschen sinnvoller und wirtschaftlich effizienter ist als aufwendige Umschulungsmaßnahmen.

**SPD-Bundestagsfraktion
Pressemitteilung vom 27. 6. 2007**

Perspektive fuer Langzeitarbeitslose: Neues Bundesprogramm fuer gemeinwohlorientierte Arbeit

Zu dem heute von Franz Muentefering und Wolfgang Tiefensee vorgestellten Programm zur Foerderung gemeinwohlorientierter Arbeitsplaetze in besonders von Arbeitslosigkeit betroffenen Regionen erklart der stellvertretende Vorsitzende der SPD-Bundestagsfraktion, Klaas Huebner:

Wir begruessen das heute vorgestellte Programm „Kommunal-Kombi“ zur Foerderung von Langzeitarbeitslosen. Diese sozialdemokratische Initiative hilft den Menschen ganz konkret. Es zeigt einmal mehr, dass wir handeln, wo andere nur reden.

Besonders in Ostdeutschland gibt es viele Regionen, die von diesem Programm profitieren werden. Es gibt den Menschen eine Perspektive, die von den Strukturveraenderungen in Folge der Einheit besonders hart betroffen sind. Es gibt gleichzeitig den Kommunen die Moeglichkeit, zusaetzliche Aufgaben in Angriff zu nehmen, die sonst nicht zu finanzieren waeren.

Mit dem neuen Programm werden Anregungen von Abgeordneten unserer Fraktion aus den neuen Bundeslaendern aufgegriffen. Wir wollen Arbeit statt Arbeitslosigkeit finanzieren. Gefoerdert werden sollen sozialversicherungspflichtige Arbeitsplaetze durch einen Zuschuss des Bundes an den Arbeitgeber zum Bruttoarbeitsentgelt des Arbeitnehmers. Der Foerderzeitraum kann bis zu drei Jahre betragen. Die Finanzierung soll aus Mitteln der Kommunen, des Bundes und des Europaeischen Sozialfonds erfolgen.

Arbeit bedeutet nicht nur Einkommenssicherung, sondern auch Sinnstiftung und soziale Einbindung. Wir wollen auch den Menschen wieder eine Chance geben, die lange ohne Arbeit waren.

**SPD-Bundestagsfraktion
Pressemitteilung vom 27. 6. 2007**

Gemeinsame Grundsätze zur Flexicurity gehen in die richtige Richtung

Zur heute von der Kommission angenommenen Mitteilung zum Thema Flexicurity erklart die stellvertretende Vorsitzende der SPD-Bundestagsfraktion, Angelica Schwall-Dueren:

In ihrer heutigen Mitteilung befasst sich die Kommission mit dem Thema Flexicurity. Ziel der Mitteilung ist es, gemeinsame Grundsätze fuer ein ausgewogenes Verhaeltnis von Flexibilitaet und Sicherheit fuer mehr und bessere Arbeitsplaetze herauszuarbeiten. Sie stellt dabei fest, dass flexible und sichere Arbeitsvertraege, eine umfassende Strategie des lebenslangen Lernens, wirksame aktive arbeitsmarktpolitische Massnahmen und moderne soziale Sicherungssysteme die Kernelemente fuer die Schaffung von mehr und besseren Arbeitsplaetzen darstellt.

Die Analyse der Kommission geht in die richtige Richtung. Sie greift die Elemente des Konzepts der „Guten Arbeit“ auf, dass von Bundesminister Franz Muentefering waehrend der deutschen Ratspraesidentschaft auf der europaeischen Agenda verankert wurde. Wichtig ist auch, die Kommission kommt zu dem klaren Ergebnis, das mehr und bessere Arbeitsplaetze nicht durch den Abbau von Sozialstandards zu erreichen sind, sondern ein vielfaeltiges Massnahmenbuen-del erfordern und sie die Notwendigkeit der Foerderung des lebenslangen Lernens und von aktiven arbeitsmarktpolitischen Massnahmen betont.

Zu begruessen ist auch, dass die Kommission in ihrer Mitteilung deutlich macht, dass es fuer die Flexicurity kein einheitliches Standardmodell gibt. Vielmehr muss in jedem Mitgliedstaat unter Beruecksichtigung der jeweiligen Gegebenheiten und in enger Abstimmung mit den Sozialpartnern gepraueft werden, wie Flexibilitaet und Sicherheit ausbalanciert werden koennen.

<p style="text-align: center;">GuT-Netzwerk Netzwerk Gewerbemiete und Teileigentum www.gut-netzwerk.de Hinweise in GuT 2007, 9 und 192</p>
--

SPD-Bundestagsfraktion**Pressemitteilung vom 27. 6. 2007****Integration der Arbeitslosen hat Vorrang**

Zur Forderung des BDI nach Erleichterung der Anwerbung von auslaendischen Fachkraefen erklart der stellvertretende Vorsitzende der SPD-Bundestagsfraktion, Ludwig Stiegler:

Das koennte der Industrie so passen. Minimale Beitraege zur Ausbildung leisten, um dann auf die Ausbildungsleistungen anderer Laender zugreifen und der Solidargemeinschaft die Arbeitslosen in Deutschland zu ueberlassen. So nicht.

Solange wir mehr als die unvermeidliche Fluktuationsarbeitslosigkeit in Deutschland haben, muessen erst diejenigen in den Arbeitsmarkt integriert werden, die ihm hier zur Verfuegung stehen. Wir haben einen grossen Instrumentenkasten an Foerdermoeglichkeiten, der es der Industrie bei gutem Willen ermoechlicht, Leistungsdefizite auszugleichen und neue Qualifizierung zu ermoechlichen. Seit dem Mai gibt es die neuen Moeglichkeiten, aeltere Arbeitnehmer besser zu integrieren. In der Gesetzgebung sind neue Foerdermoeglichkeiten fuer unter 25-Jaehrige. Das SGB III und das SGB II sind voller Foerdermoeglichkeiten. An Mitteln fehlt es nicht. Es fehlt nur noch am guten Willen der Verantwortlichen in der Industrie, ihren Pflichten aus nationaler Solidaritaet den registrierten Arbeitslosen nachzukommen.

Es gibt zum Beispiel noch immer 30.000 arbeitslose Ingenieure in Deutschland, darunter viele arbeitslose Ingenieurinnen im Maschinenbau und Elektroingenieurinnen, die Anspruch auf Integration in den Arbeitsmarkt haben. Da kann sich die Industrie gut und gerne bedienen, um ihre Verantwortung auch fuer die Menschen zu entsprechen.

SPD-Bundestagsfraktion**Pressemitteilung vom 28. 6. 2007****Arbeitgeberpraesident Hundt urteilt falsch ueber Kommunal-Kombi**

Zur Kritik des Arbeitgeberpraesidenten Hundt am Kommunal-Kombi erklart der stellvertretende Vorsitzende der SPD-Bundestagsfraktion, Ludwig Stiegler:

Hundt bellt wieder einmal falsch. Er will das Anliegen nicht begreifen, auch fuer Menschen etwas zu tun, die in besonders von Arbeitslosigkeit geschlagenen Regionen ohne Foerderung keine Chance haben. Indem Bundesarbeitsminister Franz Muentefering mit dem Segen der Grossen Koalition den Kommunen einen Kombilohn anbietet, belastet er die Bundeskasse nicht. Ohne den Kombi muesste der Bund voll Arbeitslosengeld II bezahlen und die Menschen in aussichtsloser Lage lassen. Die Kommunen muessten die Kosten der Unterkunft ohne Gegenleistung zahlen. Mit dem Kommunal-Kombi kann in 100 000 Menschen wieder Hoffnung und Zuversicht einkehren und das oeffentliche Dienstleistungsangebot wesentlich verbessert werden. Damit wird der Wirtschaft, die es in den betroffenen Regionen nicht schafft, die Menschen zu beschaeftigen, kein Schaden zugefuegt. Im Gegenteil, mit diesen Massnahmen verbessert sich die Lage in diesen Regionen. Es wird auch kein Geld der Beitragszahler verwendet. Der Bund finanziert aber Arbeit statt Arbeitslosigkeit.

SPD-Bundestagsfraktion**Pressemitteilung vom 6. 7. 2007****Sinn hat den Deutschlandfonds der SPD nicht verstanden**

Zur Kritik des Leiters des Ifo-Instituts, Hans-Werner Sinn, an dem Deutschlandfonds der SPD zur Foerderung der Arbeitnehmerbeteiligung erklart der stellvertretende Vorsitzende der SPD-Bundestagsfraktion, Ludwig Stiegler:

Hans-Werner Sinn hat den Sinn des Deutschlandfonds der SPD nicht verstanden oder will ihn bewusst missverstehen oder

verdrehen. Der Deutschlandfonds steht im Einklang mit der Beteiligung der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer an ihrem Betrieb beziehungsweise Unternehmen, waehrend Sinn nach US-Vorbild einen ganz normalen Kapitalmarktfonds vorschlaegt. Der Deutschlandfonds der SPD ist kein Kapitalmarktfonds sondern eine Serviceeinrichtung, die allen Beteiligten Transaktionskosten spart.

Der Deutschlandfonds ist auch kein Staatsfonds sondern eine von der Politik initiierte Stelle, die sowohl den Arbeitgebern als den Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern bei der Verwaltung und Organisation ihrer Beteiligung hilft und vor allem der Insolvenzversicherung dient.

Nicht der Deutschlandfonds entscheidet ueber die Verwendung der Mittel. Das tut allein der Arbeitgeber, der die Beteiligung an seine Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer entweder freiwillig oder auf der Grundlage von Tarifvertraegen gibt. Das Geld bleibt im Unternehmen und wird lediglich von der Aktivseite auf die Passivseite der Bilanz umgebucht, weil ja in der Regel die Arbeitnehmerbeteiligung zum Eigenkapitalersatz wird und damit das Rating der Unternehmen verbessert.

Wer also behauptet, der Staat habe einen verteilenden oder gar umverteildenden Zugriff auf die vom Fonds im Rahmen seines Services verwalteten Mittel, ist entweder nicht im Bilde oder handelt in diffamierender Absicht.

Der Hauptzweck des Fonds ist die Insolvenzversicherung, die fuer die Verbreitung der Arbeitnehmerbeteiligung unverzichtbar ist. Der Nebenzweck ist die Erleichterung der Abwicklung der Arbeitnehmerbeteiligung ohne Verwaltungsaufwand, weil strukturierte Muster zur Verwendung im Betrieb oder Unternehmen angeboten werden. Der Fonds verwaltet die Beteiligung, zieht die Verzinsung oder Erfolgsbeteiligung ein und schuettet sie an die Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer aus. Er stellt auch die Portabilitaet und die Fungibilitaet der Beteiligung sicher. Ueber die Verwendung der Beteiligung im Unternehmen entscheidet indes allein der Arbeitgeber.

Bundestagsfraktion Bueundnis 90/DIE GRÜENEN**Pressemitteilung vom 29. 5. 2007****Wer falsche Politik sät, wird Probleme auf den Feldern ernten**

Zu den Meldungen über fehlende Arbeitskräfte in der Landwirtschaft erklärt Brigitte Pothmer, arbeitsmarktpolitische Sprecherin:

Die Probleme bei der Ernte sind überwiegend hausgemacht. Die jetzige Entwicklung zeigt, dass sich unsere osteuropäischen Nachbarn nicht mehr als billiger Jakob auf Reisen gehen wollen. Deutschland ist als Arbeitsmarkt für Arbeitskräfte aus Osteuropa unattraktiv. In anderen europäischen Ländern kann man zeitlich unbegrenzt mehr Geld verdienen als hierzulande. Dagegen wirkt die Abschottungspolitik der Bundesregierung abschreckend. Statt auf die Beschränkung der Arbeitnehmerfreizügigkeit, sollte sie auf bessere Standards für einheimische und zugewanderte Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer setzen.

Aber auch die Eckpunkteregeung, die die Zahl der Arbeitskräfte aus Osteuropa limitiert, ist kontraproduktiv. Wenn mehr deutsche Arbeitskräfte in der Landwirtschaft eine berufliche Perspektive finden sollen, müssen auch die Rahmenbedingungen dafür stimmen. Wir schlagen dafür die Einrichtung von Personalagenturen für grüne Berufe vor. Nur wenn Werbung, Qualifizierung und Vermittlung aus einer Hand erfolgen, können wir versierte und motivierte Fachkräfte gewinnen, die in den landwirtschaftlichen Betrieben dringend gebraucht werden.

Unsere Anzeigenpreisliste 3/2007im Internet: www.prewest.deoder gemailt: info@prewest.de

oder geschrieben: Fax 02 28 / 47 09 54

**SPD-Bundestagsfraktion
Pressemitteilung vom 14. 6. 2007**

**Bierbrauer unterstützen SPD-Forderungen zum
Gentechnikgesetz**

Zur Kritik der Bierbrauer an einer Novellierung des Gentechnikgesetzes erklärt die stellvertretende verbraucherpolitische Sprecherin der SPD-Bundestagsfraktion, Elvira Drobinski-Weiss:

Für den Verband private Bierbrauereien Deutschland sind Verwendung von gentechnisch veränderten Braustoffen und gentechnische Verunreinigungen dieser Stoffe nicht mit dem deutschen Reinheitsgebot vereinbar.

Die Brauer brauchen einen strikten Schutz der Braugetreide vor gentechnischen Verunreinigungen. Deshalb fordern sie unter anderem die Beibehaltung des flächengenauen öffentlichen Standortregisters, die Beibehaltung der derzeitigen Haftungsregelung und beim Anbau gentechnisch veränderter Pflanzen einen Mindestabstand von 300 Metern zum Nachbarfeld. Diese Forderungen haben auch wir in unserer Stellungnahme aufgestellt, und wir werden sie weiterhin mit Nachdruck vertreten.

Die mittelstädtische deutsche Brauwirtschaft ist darauf angewiesen, dass für die Herstellung des nach dem Reinheitsgebot gebrauten Biers die benötigten Getreidesorten wie Gerste, Weizen, Roggen, Dinkel unter anderem auch künftig gentechnikfrei und in ausreichender Menge aus deutscher Produktion zur Verfügung stehen.

Rund 800 kleine und mittelstädtische Brauereien werden vom Verband Private Brauereien vertreten. Wenn deren Existenz gefährdet wird, dann ist das auch „unser Bier.“

**SPD-Bundestagsfraktion
Pressemitteilung vom 13. 6. 2007**

Bestmögliche Lösung für Landwirte und Umwelt

Zur heutigen Verabschiedung des Gesetzes zur Reduzierung und Beschleunigung von immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren im Ausschuss Ernährung Landwirtschaft und Verbraucherschutz sowie im federführenden Ausschuss für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit erklären die SPD-Bundestagsabgeordneten, Elvira Drobinski-Weiss, Holger Ortel und Matthias Miersch:

Landwirte, die ihre Rinder- und Kälber-Ställe erweitern möchten, wie auch die Getreidewirtschaft haben jetzt eine neue Rechtsgrundlage. Für die Landwirtschaft wie für die Umwelt wurde nach weitsichtigem Abwägen die bestmögliche Lösung gefunden.

Mit der heutigen Ausschussberatung sind intensive und schwierige Verhandlungen mit dem Koalitionspartner abgeschlossen worden. Das Gesetz zur Reduzierung und Beschleunigung von immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren kann vor der Sommerpause noch im Bundesrat beschlossen werden. Mit dem Gesetz werden unter anderem die Genehmigung von Rinder- und Kälberställen nach der Vierten Bundesimmissionsschutzverordnung (4. BImSchV) sowie neue Regelungen für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) umgesetzt.

Entgegen anderer Wünsche hat die SPD die Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht für Großviehanlagen erhalten, aber die Genehmigungspflicht für kleinere Stallbauten, von denen gerade Familienbetriebe betroffen sind, erleichtert. Damit wurde einerseits entscheidende Weichen für die Entbürokratisierung der Genehmigungsverfahren für die Landwirtschaft erreicht, andererseits aber auch Umweltschutzaspekte gewahrt. Landwirtschaftliche Betriebe mit einer Stallgröße bis zu 600 Rindern sind künftig von der BImSch-Pflicht befreit.

**CDU/CSU-Bundestagsfraktion
Pressemitteilung vom 13. 6. 2007**

**Investitionsstau kann endlich aufgelöst werden
Entbürokratisierungspotential bei der Genehmigung von
Stallbauten wird nun endlich genutzt**

Zur heutigen Verabschiedung des Gesetzes zur Reduzierung und Beschleunigung von immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren im Ausschuss für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz erklären der Vorsitzende der Arbeitsgruppe Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Peter Bleser MdB und die zuständigen Berichterstatter, Franz-Josef Holzenkamp MdB sowie Johannes Röring MdB:

Nach über einhalb Jahren Beratung und intensiven Verhandlungen kann das Entbürokratisierungspotential bei der Genehmigung von Stallbauten nun endlich genutzt werden. Familienbetrieben wird damit eine Erweiterungs- und Zukunftsperspektive gegeben. Außerdem werden durch die Änderung des Immissionsschutzgesetzes erhebliche, ab November 2007 drohende, völlig unnötige Investitionen in Höhe von ca. 200–300 Mio. Euro für Getreideerfassungsanlagen vermieden. Dies ist ein großer Beitrag zur Stärkung des Agrarstandortes Deutschland.

Angepasst werden durch die Gesetzesänderung das Bundesimmissionsschutzgesetz, zahlreiche Immissionsschutzverordnungen sowie das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Die Arbeitsgruppe Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz der Union hat zusätzlich zur Gesetzesinitiative des Bundesrates einen Änderungsantrag eingebracht, mit dem die Grenzen der Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung für Rinder- und Kälberställe angehoben werden. Die unter der grünen Ministerin eingeführte Flächenbindung (2 Großvieheinheiten je ha) ist damit ebenso eliminiert wie die bisherige Schwelle der Pflicht zur Prüfung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSch) von 50 Großvieheinheiten. Wir haben Rinderhaltende Familienbetriebe bis zu einer Größe von 600 Stallplätzen von der BImSch-Pflicht befreit. Nach Ansicht der Arbeitsgruppe war dies dringend geboten, weil die Einbeziehung dieser Stallbauten nicht durch das EU-Recht gedeckt ist. Hier ging es darum, die Verschlechterung der Wettbewerbsstellung der deutschen Agrarwirtschaft durch ungerechtfertigte Auflagen zu beenden.

Lange Monate wurde die Beratung des sinnvollen und notwendigen Gesetzentwurfes des Bundesrates durch Umweltpolitiker des Koalitionspartners blockiert. Nur durch den massiven Einsatz der Agrarpolitiker der Union und die Zustimmung zu einem Koppelgeschäft im Saatgutrecht konnte überhaupt ein Fortkommen erreicht werden. Dies war am Rande der sonst üblichen politischen Handlungsweisen. Es waren harte Verhandlungen, es hat lange gedauert, aber das Ergebnis ist gut. Die Investitionsbereitschaft der Land- und Forstwirte kann nun in die Tat umgesetzt werden.

Das Gesetz soll noch im Juli im Bundesrat beschlossen werden und damit baldmöglichst Rechtskraft erlangen.

**Bund Heimat und Umwelt in Deutschland (BHU)
Pressemitteilung vom 22. 6. 2007**

**Unsere Kulturlandschaft befindet sich im Abbruch –
Europäische Landschaftskonvention bietet Lösungen**

Anlässlich seiner Fachtagung in Bergisch Gladbach erklärte der Bund Heimat und Umwelt in Deutschland (BHU) – ehemals Deutscher Heimatbund –, der 500 000 Mitglieder repräsentiert:

Tagtäglich gehen wertvolle Elemente unserer Kulturlandschaften verloren. Der Verlust des kulturellen Erbes führt zu gleichförmigen Landschaften mit Einheitsbauwerken, intensiver Land- und Forstwirtschaft ohne regionaltypisches Gepräge. Dies raubt den Landschaften und damit auch den Menschen ihre Identität.

Unzählige Kulturlandschaftselemente gehen jedoch verloren, weil ihre Existenz bei Landschaftsplanungen und -eingriffen nicht bekannt ist. Ihre Inventarisierung ist bislang rudimentär und die einzelnen Bundesländer arbeiten nach eigenen, bislang nicht harmonisierten Systemen. Der Bund Heimat und Umwelt (BHU) hat daher auf seiner Tagung „Erfassen – Erhalten – Vermitteln; Kulturlandschaftliche Informationssysteme in Deutschland“ eine Harmonisierung und Ergänzung der bestehenden Systeme angestoßen und zur Umsetzung dieser Ziele eine Arbeitsgruppe gegründet. Die Fachtagung zeigte, dass das Ehrenamt einen wichtigen Beitrag bei der Erfassung und Vermittlung von Kulturlandschaft leistet. Der Bund Heimat und Umwelt (BHU) und seine Landesverbände nehmen hierbei eine Vermittlerrolle zwischen Bürgerengagement, Fachämtern und Hochschulen ein.

„Der Europäischen Landschaftskonvention kommt in diesem Zusammenhang eine zentrale Bedeutung als Instrument für die Erhaltung und Entwicklung unverwechselbarer Landschaften zu. Landschaften spiegeln unsere kulturelle Identität wider, sie sind gemeinsames Erbe und Ausdruck eines vielgestaltigen Europa“, so Dr. Herlind Gundelach, Präsidentin des BHU. Um so unverständlicher ist es, dass Deutschland und Österreich als einzige EU-Länder dieses wichtige Dokument, das im Jahr 2000 vom Europarat vorgelegt wurde, bislang noch nicht unterzeichnet haben.

Der Bund Heimat und Umwelt in Deutschland erwartet, dass die Bundesregierung in Abstimmung mit den Ländern die Unterzeichnung der Konvention möglichst zügig in die Wege leitet, um eine natur- und kulturverträgliche Landschaftsplanung zu ermöglichen.

Die Erfassung der Kulturlandschaft muss vorangetrieben und das bürgerschaftliche Engagement für die Erhaltung der Kulturlandschaften gestützt und gefördert werden.

Bund Heimat und Umwelt in Deutschland (BHU) · Bundesverband für Natur- und Denkmalschutz, Landschafts- und Brauchtumpflege e.V. · Adenauerallee 68, 53113 Bonn, Tel: (02 28) 22 40 91/92, Fax: (02 28) 21 55 03, bhu@bhu.de, Internet: www.bhu.de

CDU/CSU-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 24. 5. 2007

Stadtentwicklung europäisch fördern, aber vor Ort gestalten Neue europäische Rechtsvorschriften sind entbehrlich

Anlässlich des informellen Ministertreffens für Stadtentwicklung in Leipzig und der heutigen Debatte um die städtische Umwelt im Deutschen Bundestag erklärt der Vorsitzende der Arbeitsgemeinschaft Kommunalpolitik und zuständige Berichterstatter der CDU/CSU-Bundestagsfraktion im Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Peter Götz MdB:

Die integrierte Stadtentwicklungspolitik wie sie in Deutschland weitreichend umgesetzt wird, ist ein erfolgreiches Instrument, um Städte als Quellen für Wachstum und Innovation im Sinne der Lissabon-Strategie zu stärken. Eine hohe gestalterische, bauliche und Umweltqualität und eine stabile soziale Balance gehören zu den erforderlichen Rahmenbedingungen, die es den Städten ermöglichen diese Funktion zu erfüllen. Die in der „Leipzig-Charta“ formulierten gemeinsamen Grundsätze und Handlungsstrategien zur nachhaltigen Stadtentwicklung sind sowohl in ihrem Entwicklungsprozess als auch im Ergebnis ein wichtiger Beitrag in der Debatte um die europäische Verantwortung für die Zukunft der Städte. Das Bekenntnis der Minister zur Wahrung des Subsidiaritätsprinzips steht dabei diesem Ziel nicht entgegen, sondern unterstreicht gerade die Verantwortung der Entscheidungsträger in den Städten für den jeweiligen Erfolg ihrer Stadt im Standortwettbewerb und bei der

Sicherung wirtschaftlicher und sozialer Stabilität. Die Europäische Union will die Wettbewerbsfähigkeit europäischer Städte unterstützen und hat daher den Mitgliedsstaaten die Möglichkeit gegeben, die europäischen Strukturfonds für die integrierte Stadtentwicklung zu nutzen.

Stadtentwicklung europäisch fördern, aber vor Ort gestalten – ein erfolgversprechender Weg. Die heutige Debatte und Beschlussfassung im Deutschen Bundestag um eine thematische Strategie für die städtische Umwelt fordert genau diese Trennung ein. Die bestehenden Rechtsvorschriften sind hinreichend geeignet, die Umweltsituation in den Städten und Ballungsräumen zu verbessern. Neue europäische Rechtsvorschriften dafür sind entbehrlich. Die vom Europäischen Parlament in diesem Zusammenhang eingeforderten zusätzlichen Rechtsvorschriften und Instrumente wären ein Eingriff in die kommunale Planungshoheit und würden eben nicht dem Subsidiaritätsprinzip in Europa entsprechen.

FDP-Bundestagsfraktion Presseinformation vom 24. 5. 2007

Der „Leipzig Charta“ zur Stadtentwicklung müssen Taten folgen – FDP fordert Aufwertung der Zentren

Zur Verabschiedung der „LEIPZIG CHARTA zur nachhaltigen europäischen Stadt“ auf dem informellen Treffen der für die Stadtentwicklung zuständigen Ministerinnen und Minister erklärt der Sprecher der FDP-Bundestagsfraktion für Stadtentwicklung Patrick Döring:

Die Verabschiedung der „Leipzig Charta“ begrüße ich außerordentlich. Städte sind die wirtschaftlichen und kulturellen Zentren, in denen sich der Fortschritt unserer Gesellschaft – im Guten wie im Schlechten – wie in einem Brennglas fokussiert. Es ist deshalb richtig, wenn die Minister fordern, dass der Entwicklung unserer Städte mehr Aufmerksamkeit gewidmet wird. Vor allem begrüße ich, dass eine stärkere Bürgerbeteiligung angemahnt und eine Partnerschaft zwischen Stadt und Land und zwischen Klein-, Mittel- und Großstädten innerhalb der Regionen gefordert wird. Nur wenn Stadtentwicklung in diesen Bezügen gedacht wird, besteht die Chance auf eine nachhaltige Entwicklung nicht nur der Stadt sondern der ganzen Region.

Allerdings: Auf europäischer Ebene das Richtige sagen ist das Eine – in Deutschland das Richtige tun das Andere. In den Stadtentwicklungsprogrammen der Bundesregierung finden sich die Erkenntnisse der „Leipzig Charta“ bisher kaum wieder. In ihrem am Dienstag verabschiedeten Grundsatzpapier fordert die FDP-Bundestagsfraktion deshalb mit Nachdruck, dass die Stadtentwicklungsprogramme des Bundes endlich den Schritt zu einer nachhaltigen Stadt- und Raumentwicklung tun. Gerade angesichts des demographischen Wandels müssen wir Zentralität fördern – Menschen sollen nach Möglichkeit zentral wohnen oder zumindest gut an ein lokales Zentrum angebunden sein. „Mehr Stadt wagen“ heißt das Motto.

Dafür müssen die kommunalen Zentren aber auch für alle attraktiv und erreichbar sein. Die Handlungsspielräume für Städte und Gemeinden müssen dafür ausgebaut, bürokratische und investitionsfeindliche Regelungen abgebaut werden. Zentrale, gut erreichbare soziale Infrastrukturen (z. B. Kindergärten und Pflegeheime), innerstädtische Mobilität und optimierte Stadt-Land-Verbindungen, attraktive Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, Spiel-, Sport- und Freiflächen – das wollen wir fördern. Dass zur Zeit z. B. noch über 60 Prozent der Mittel des Programms Stadtbau Ost nicht zur Aufwertung sondern für den Abriss am Stadtrand ausgegeben werden, macht für uns keinen Sinn.

**SPD-Bundestagsfraktion
Pressemitteilung vom 24. 5. 2007**

Leipzig-Charta staerkt die Innenstaedte

Zur heutigen Unterzeichnung der „Leipzig-Charta“ durch die fuer Stadtentwicklung zustaeendigen EU-Minister in Leipzig erkluert die baupolitische Sprecherin der SPD-Bundestagsfraktion, Petra Weis:

Europas Staedte erleben derzeit eine Renaissance. Wohnen in den Staedten ist – nicht nur aufgrund der demografischen Entwicklung – wieder attraktiv. Mehr als 60 Prozent der EU-Bevoelkerung lebt in staedtischen Gebieten.

Mit der „Leipzig Charta“ haben sich erstmals die 27 fuer Stadtentwicklung zustaeendigen Minister der EU-Mitgliedstaaten auf gemeinsame Grundsaeetze und Strategien fuer die Stadtentwicklungspolitik geeinigt. Die Charta, die heute bei einem informellen Treffen in Leipzig unterzeichnet worden ist, knuepft an die erfolgreiche Stadtentwicklungspolitik in der Bundesregierung an. Seit 1998 haben wir die Staedtebau- und Wohnungspolitik nach dem Prinzip der integrierten und nachhaltigen Stadtentwicklung neu ausgerichtet. Innovative Programme wie „Stadtumbau Ost“ und „Stadtumbau West“ oder die „Soziale Stadt“ sind gute Beispiele fuer diese Neuausrichtung.

Ziel der „Leipzig Charta“ ist es das Instrument der integrierten Stadtentwicklung europaweit staerker zu etablieren. Oeffentliche und private Investitionen in den Staedten sollen besser koordiniert und die Buergerbeteiligung in der Stadtplanung sichergestellt werden. Damit soll die Wettbewerbsfaehigkeit europaeischer Staedte im Standortwettbewerb mit Metropolen in aller Welt nachhaltig gesichert werden. Leitbild ist eine Stadt, in der sich Wohnen, Arbeiten und Freizeit wieder staerker als bisher vermischen.

Die „Leipzig-Charta“ rueckt die Aufwertung benachteiligter Stadtquartiere in den Focus der Stadtentwicklung. Demografischer Wandel, Migration und Arbeitslosigkeit gerade bei Jugendlichen sind Herausforderungen, die nur durch integrierte Konzepte gemeistert werden koennen. Nur soziale Stabilitaet schafft die Voraussetzung fuer langfristiges und bestaendiges Wirtschaftswachstum. Die „Leipzig Charta“ schlaegt fuer benachteiligte Stadtquartiere vier konkrete Strategieansaeetze im Rahmen einer integrierten Stadtentwicklungspolitik vor:

- die staedtebauliche Aufwertung,
- die Foerderung der lokalen Wirtschaft und des lokalen Arbeitsmarktes,
- die Umsetzung einer aktiven Kinder- und Jugend- Bildungs- und Ausbildungspolitik,
- die Foerderung eines sozialvertraeglichen Stadtverkehrs.

Der durch die „Leipzig-Charta“ begonnene Diskussionsprozess ueber die strategische Ausrichtung der Stadtentwicklung muss nun auf nationaler Ebene fortgesetzt und intensiviert werden. Wir werden unsere Programme weiterentwickeln und die Kooperation zwischen den betroffenen Fachministerien im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik optimieren.

Pressemitteilung der Aaeron AG vom 6. 7. 2007

**Wohnbau Mainz baut Bürogebäude für Aaeron
Verträge für Objekt im Büropark Kisselberg heute
unterzeichnet**

Die Aaeron AG, Europas führendes Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft, bekennt sich zum Standort Mainz und mietet von der Wohnbau Mainz ein neues Bürogebäude im Gebiet Kisselberg. Das Gebäude wird von der Wohnbau Mainz nach den speziellen Wünschen der Aaeron in zwei Phasen erbaut. Der erste Abschnitt wird bis Mitte 2009 bezugsfertig. Der Abschluss des zweiten Abschnitts ist für 2011 geplant. In dem neuen Gebäudekomplex sollen moderne Raumkonzepte und eine gehobene Ausstattung sowie kommunikationsfördernde Infrastruktur verwirklicht werden. Der Termin für

den ersten Spatenstich liegt bereits im September dieses Jahres. Das alteingesessene Mainzer Unternehmen war bisher mit seinen rund 500 Mitarbeitern am Standort Mainz auf mehrere Häuser verteilt. Der Hauptsitz mit dem großen Rechenzentrum befindet sich seit 1972 im Münchfeld.

„Wir freuen uns, mit der Wohnbau Mainz einen Partner gefunden zu haben, der unser Konzept maßgeschneidert nach unseren Vorstellungen umsetzt. Wir bekennen uns damit klar zum Standort Mainz. Auch weil der Großteil unserer Mainzer Mitarbeiter aus der Stadt und der Umgebung kommt“, kommentiert Dr. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender der Aaeron AG, die Entscheidung.

„Wir sind stolz darauf, dass nach intensivem Engagement der Wohnbau Mainz GmbH nun das Projekt realisiert wird“, äußert sich Peter Herrnberger, Geschäftsführer der Wohnbau Mainz GmbH. „Als langjähriger Kunde von Aaeron wertet die Wohnbau Mainz dies als Zeichen guter Zusammenarbeit mit einer klassischen Win-Win-Situation für beide Partner“, ergänzt Rainer Laub, ebenfalls Geschäftsführer der Wohnbau Mainz GmbH.

Jens Beutel, Oberbürgermeister der Stadt Mainz: „Die Aaeron AG ist als Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft ein wichtiger Dienstleister im Wirtschaftsgefüge der Stadt Mainz. Ich freue mich, dass mit dem Neubau das erfolgreiche Wirken in Mainz noch wirkungsvoller fortgesetzt werden kann.“

„Ich bin froh darüber, dass mit der Wohnbau ein städtisches Unternehmen den neuen Hauptsitz der Aaeron AG baut, und ich bin sicher, dass diese Ansiedlung am Kisselberg genau der Standortqualität dient, die man sich bei der Gewerbegebietsplanung stadtplanerisch und baulich zum Ziel gesetzt hat“, so Bürgermeister und Baudezernent Norbert Schüler.

„Ich freue mich, dass mit dem Mietvertrag die Standorticherung nun gelungen ist“, so Franz Ringhoffer, Geschäftsführer der Grundstücksverwaltungsgesellschaft der Stadt Mainz.

Über Aaeron AG

Die Aaeron AG, eine 100-prozentige Tochter der Aareal Bank AG, ist Europas führendes Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft. Das Angebot umfasst alle wesentlichen Anforderungen für das Management von Wohn- und Gewerbeimmobilien: Beratung, Software, Services, Support und Training. Etwa 55.000 Aaeron-Anwender in ganz Europa verwalten rund 9 Millionen Mieteinheiten. Aaeron ist an 21 Standorten (davon 11 in Deutschland) vertreten. Die Aaeron AG ist neben Deutschland auch in Frankreich, UK, Italien und der Schweiz tätig. Das Beratungs- und Systemhaus beschäftigt rund 1.000 Mitarbeiter, davon 15 Prozent außerhalb Deutschlands. Der Unternehmenssitz ist Mainz. Der Umsatz in 2006 betrug rund € 156,1 Mio. und der EBIT belief sich auf € 10,4 Mio. In 2007 feiert Aaeron ihr 50-jähriges Jubiläum.

Über WOHNBAU Mainz

Seit 1917 bietet die Wohnbau Mainz Jung und Alt ein Zuhause – bezahlbar, sozial und sicher. Unser Mietangebot reicht vom Appartement für Singles über familiengerechte Wohnungen bis hin zum Wohnen mit Betreuung, für Senioren ebenso wie für Menschen mit Behinderungen.

Groß ist die Auswahl für Immobilienkäufer: unsere Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser finden Sie im ganzen Mainzer Stadtgebiet bis hin zu den Vororten rechts des Rheins. Die Palette reicht dabei vom chicen Einzimmerappartement im Herzen der Stadt bis hin zum attraktiven, umweltfreundlichen Niedrigenergiehaus in ruhiger Stadteillage.

Als Partner der Stadt Mainz errichten wir soziale und kulturelle Einrichtungen und erledigen seit Jahrzehnten Aufgaben der Stadtsanierung. Mit einer zeitgemäßen und durchdachten Architektur setzen wir immer wieder Akzente in der Stadtentwicklung, genügen dabei mit der Nutzung von Sonnenlicht und

der Wiederverwertung von Regenwasser ebenso wie mit Dachbegrünungen und der Einrichtung von Naturspielplätzen den neuen ökologischen Anforderungen.

SPD-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 29. 6. 2007

Mehr Transparenz und Leistungsfähigkeit durch neues Wohnungseigentumsgesetz

Zur Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) erklärt die stellvertretende Sprecherin der Arbeitsgruppe Verkehr, Bau und Stadtentwicklung der SPD-Bundestagsfraktion, Petra Weis:

Das Gesetz vereinfacht die Verwaltung von Eigentumswohnungen und vereinheitlicht das Gerichtsverfahren in Wohnungseigentumssachen mit dem in anderen privatrechtlichen Streitigkeiten.

Mit dem Gesetz sind verstärkt Mehrheitsentscheidungen der Wohnungseigentümer möglich. Künftig können die Wohnungseigentümer beispielsweise mit Mehrheit auch über die Verteilung von Betriebs- und Verwaltungskosten entscheiden. Sie können dabei etwa einen Massstab zugrunde legen, der sich am individuellen Verbrauch orientiert. Die Wohnungseigentümer können ferner bei der Umlage von Kosten für eine Instandhaltungs- oder Baumassnahme von der gesetzlichen Verteilung nach Miteigentumsanteilen abweichen. Qualifizierte Mehrheitsentscheidungen sind zukünftig auch möglich, wenn die Wohnungseigentümer ihr gemeinschaftliches Eigentum an den Stand der Technik anpassen wollen, etwa durch den Einbau eines Fahrstuhls oder durch Massnahmen zur Energieeinsparung und Schadstoffreduzierung.

Das Gesetz verbessert darüber hinaus die Möglichkeiten, sich über den Inhalt der aktuellen Beschlüsse der Gemeinschaft näher zu informieren. Dazu wird eine Beschluss-Sammlung beim Verwalter eingeführt. Das kommt insbesondere Erwerbenden von Wohnungseigentum zugute, die sich besser Klarheit darüber verschaffen können, welche Rechte und Pflichten auf sie zukommen.

Schliesslich führt der Gesetzentwurf für so genannte Hausgeldforderungen der Wohnungseigentümer ein begrenztes Vorkrecht vor Grundpfandrechten in der Zwangsversteigerung ein. Dadurch wird die Stellung der Wohnungseigentümer gestärkt, wenn sie Forderungen gegenüber einem zahlungsunfähigen oder -unwilligen Wohnungseigentümer geltend machen.

Die Aenderung des Wohnungseigentumsgesetzes betrifft auch die Verwalterverträge. Die Verwalter erhalten durch die Aenderungen mehr Kompetenzen und Aufgaben. Vertragspartner des Verwalters werden zukünftig nicht mehr alle einzelnen Wohnungseigentümer sein, sondern die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Dies hat unter anderem zur Folge, dass die einzelnen Wohnungseigentümer dem Verwalter gegenüber zukünftig nicht mehr als Gesamtschuldner auftreten müssen. Bisher musste jeder einzelne für die Zahlung des gesamten vereinbarten Honorars haften. Ab Juli 2007 haftet jeder Wohnungseigentümer bei Zahlungsausfällen gegenüber dem Verwalter nur noch in einer der Miteigentumsanteile entsprechenden Höhe. Da die einzelnen Wohnungseigentümer nun nicht mehr direkte Vertragspartner sein werden, erhalten sie im Gegenzug im neuen Paragraph 27 Absatz 1 WEG einen ausdrücklich im Gesetz aufgeführten Anspruch auf eine ordnungsgemässe Verwaltung durch den Verwalter. Daneben werden die Rechte und Pflichten des Verwalters gegenüber der Gemeinschaft der Eigentümer neu geordnet und teilweise erweitert.

Mit der Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes haben wir die Position der Wohnungseigentümer deutlich gestärkt. Das ist ein Anreiz, Wohnungseigentum in den Städten zu erwerben. Dies ist ein weiterer Baustein unserer erfolgreichen Städtebau- und Wohnungspolitik.

CDU/CSU-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 5. 7. 2007

Koalition steht zum Steuerprivileg für Abwasserbeseitigung Kommunale Wasserwirtschaft bleibt unangetastet

Zur Forderung des Deutschen Städte- und Gemeindebunds nach Erhalt der Nichtbesteuerung von Hausmüllentsorgung und Abwasserbeseitigung erklärt der kommunalpolitische Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Peter Götz MdB:

Im Koalitionsvertrag ist vereinbart, dass die Kommunen auch in Zukunft eigenständig über die Organisation der Wasserversorgung wie auch der Abfall- und Abwasserentsorgung entscheiden können. Das Steuerprivileg für Abwasser- und Abfallentsorgung soll beibehalten werden.

Damit ist klar, dass die kommunale Wasserwirtschaft unangetastet bleibt. Die CDU/CSU-Bundestagsfraktion steht zum Koalitionsvertrag.

SPD-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 16. 5. 2007

Ruinoeses Preisdumping beenden – Faire Wettbewerbsbedingungen für den Mittelstand

Zur bevorstehenden Novellierung des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen erklärt der Mittelstandsbeauftragte für Handel, Gewerbe und Industrie der SPD-Bundestagsfraktion, Reinhard Schultz:

Die SPD-Bundestagsfraktion möchte ein generelles Verbot des Verkaufs von Waren unter Einstandspreis im parlamentarischen Verfahren zur Novellierung des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen durchzusetzen.

In der gesamten Konsumgüterindustrie ist seit langem ein ruinooser Preiskampf zu beobachten. Dabei nutzt eine Handvoll marktstarker Grossunternehmen den Verkauf von Waren unter Einstandspreis als strategisches Mittel, um kleine und mittlere Unternehmen aus dem Markt zu drängen. Allein in den vergangenen neun Jahren sind in Deutschland fast 40 Prozent des traditionellen Einzelhandels weggebrochen. Die Folgen sind für zahlreiche Städte und Gemeinden dramatisch, da der in den Ortskernen angesiedelte qualitätsbewusste Einzelhandel fortschreitend den Konsumtempeln und Discountmärkten auf der „grünen Wiese“ weichen muss. In der Folge veröden die Innenstädte immer mehr und wichtige Arbeits- und Ausbildungsplätze gehen verloren. Leidtragende dieser Verdrängungsstrategie sind sowohl die mittelständische Wirtschaft als auch die Verbraucher. Verlierer sind auch die Innenstädte und Ortskerne, die an Erlebnis- und Lebensqualität verlieren.

Aber auch andere mittelständische Wirtschaftszweige sind massiv von Preisdruckern bedroht. Seit langem klagt die mittelständische Mineralölwirtschaft, dass die grossen Mineralölgesellschaften gezielt Standorte von Freien Tankstellen ausbluten lassen, indem sie zeitweise unter Kosten Kraftstoffe verkaufen.

Deswegen muss ruinoeses Preisdumping verboten werden. Die SPD fordert, Verkäufe unter Einstandspreis im Rahmen der anstehenden Novelle des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen grundsätzlich zu verbieten, und nicht nur - wie bereits geplant - für Lebensmittel. Das dient dem Mittelstand, das dient den Verbrauchern und das sorgt wieder für lebendige Innenstädte.

Dokumentation, Analyse, Entwicklung

GuT

Gewerbemiete und Teileigentum

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

**SPD-Bundestagsfraktion
Pressemitteilung vom 9. 7. 2007**

**Geschäftsreisen erleichtern ist echte
Mittelstandsfoerderung**

Zur Einbringung des Koalitionsantrages „Messen und Geschäftsreisen in Deutschland foerdern“ in die Fraktion erklæren die tourismuspolitische Sprecherin der SPD-Bundestagsfraktion, Annette Fasse, und die zustaendige Berichterstatterin, Brunhilde Irber:

Deutschland ist der beliebteste Standort fuer Kongresse und Tagungen in Europa und rangiert weltweit auf Platz zwei nach den USA. Die deutsche Tourismuswirtschaft profitiert in erheblichem Masse von Geschäftsreisenden, weil diese ausserhalb von Haupturlaubszeiten und innerhalb der Woche fuer die Auslastung der Beherbergungsbetriebe und Gaststaetten sorgen. Darüber hinaus geben Geschäftsreisende mit 146 Euro pro Tag durchschnittlich doppelt so viel Geld aus wie reine Urlaubsgaeste.

Fuer Unternehmen sind Geschäftsreisen aber nicht nur eine wirtschaftliche Notwendigkeit, sondern auch ein Kostenfaktor. Insbesondere durch ein verbessertes Reisemanagement und den Abbau buerokratischer Hemmnisse koennten die Kosten fuer Geschäftsreisen erheblich verringert und die Effektivitaet erhoehet werden. Gerade fuer kleinere und mittlere Unternehmen, deren durchschnittliche Ausgaben pro Geschäftsreise im vergangenen Jahr um etwa 24 Prozent gestiegen sind, waeren Verbesserungen im Reisemanagement eine wichtige Hilfe. Die Schaffung effektiver Rahmenbedingungen fuer Geschäftsreisen ist somit echte Mittelstandsfoerderung.

Die Arbeitsgruppe Tourismus der SPD-Bundestagsfraktion setzt sich deshalb mit ihrem Antrag dafuer ein, die umfangreichen Statistik-, Nachweis-, Dokumentations- und Buchfuehrungspflichten, denen Unternehmen bei Geschäftsreisen unterliegen, auf ihre Notwendigkeit hin zu ueberpruefen. Des Weiteren muss geprueft werden, inwieweit die Bearbeitung von Visaantraegen fuer Aussteller und Geschäftsreisende noch effizienter im Rahmen der Schengen-Regelungen gestaltet werden kann.

Neben diesen Massnahmen zum Buerokratieabbau gilt es, in Anbetracht der zunehmenden Internationalisierung des Wettbewerbs, die Verkehrszeichen und Hinweistafeln an grossen Messestandorten mehrsprachig zu gestalten. Hier sind auch die Laender gefragt. Die AG Tourismus fordert deshalb die Laender auf, Geschäftsreisemanagement als Schwerpunkt in die Ausbildungsplaene von Berufs- und Hochschulen aufzunehmen und insbesondere die Fremdsprachenkenntnisse der angehenden Touristiker zu foerdern. Durch diese Massnahmen wird sichergestellt, dass die hohe Professionalitaet, Zuverlaessigkeit, Sicherheit und Angebotsvielfalt, fuer welche Deutschland als Messestandort und die deutschen Dienstleistungsanbieter international geschætzet werden, nicht nur auf hohem Niveau gehalten, sondern weiter ausgebaut werden koennen.

**CDU/CSU-Bundestagsfraktion
Pressemitteilung vom 4. 7. 2007**

**Rahmenbedingungen für Messen und Geschäftsreisen
verbessern**

Effizienzsteigerung bei Visa-Anträgen prüfen

Zur Einbringung des Koalitionsantrags „Messen und Geschäftsreisen als Chance für den Tourismusstandort Deutschland“ erklæren der Vorsitzende der Arbeitsgruppe Tourismus der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Klaus Brähmig MdB, und der Berichterstatter Jürgen Klimke MdB:

Für den Wirtschafts- und Tourismusstandort Deutschland haben Messen und Geschäftsreisen eine große Bedeutung. Die Zahl der Geschäftsreisen im Inland und ins benachbarte Ausland betrug im vergangenen Jahr mehr als 150 Mio., während gleichzeitig etwa ein Drittel aller Gäste aus dem Ausland aus

geschäftlichen Gründen nach Deutschland reist. Dazu gehört auch der Tagungs- und Kongressreiseverkehr mit 1,85 Mio. Veranstaltungen und 88 Mio. Teilnehmern. Geschäftsreisende geben mit 146 Euro pro Tag durchschnittlich etwa doppelt so viel Geld aus wie reine Urlaubsgäste.

Die Koalitionsfraktionen haben jetzt einen Antrag in Deutschen Bundestag eingebracht, der bessere Rahmenbedingungen für Messen und Geschäftsreisen anstrebt. Dazu sollen insbesondere im Rahmen der Bemühungen um Bürokratieabbau die Statistik-, Nachweis-, Dokumentations- und Buchführungspflichten geprüft werden, denen Unternehmen bei Geschäftsreisen unterliegen. Außerdem soll geprüft werden, inwieweit die Bearbeitung von Visa-Anträgen für Aussteller und Geschäftsreisende noch effizienter im Rahmen der Schengen-Regelungen gestaltet werden kann. Weiterhin soll die Bundesregierung z. B. darauf hinwirken, die Beschilderung der Verkehrszeichen und Hinweistafeln zumindestens an großen Messestandorten mehrsprachig zu gestalten.

**CDU/CSU-Bundestagsfraktion
Pressemitteilung vom 14. 5. 2007**

**Deutsche Bahn will sprachlichen Verbraucherschutz
anpacken**

**Englisch ja, aber nicht ohne die zusätzliche deutsche
Verwendung**

Anlässlich des Treffens der Initiatoren der Unionsinitiative zum sprachlichen Verbraucherschutz mit Vertretern der Deutschen Bahn (DB) erklæren der Vorsitzende der Arbeitsgruppe Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Peter Bleser MdB, und die Verbraucherschutzbeauftragte der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Julia Klöckner MdB:

Ohne Not verwirrt die DB ihre Kunden mit einer Vielzahl von Anglizismen, die Menschen ohne Englischkenntnisse ausgrenzt: Der Schalter heißt „Counter“, die Toilette „WC-Center“ oder der Infopunkt „Service-Point“. Was unter „Carsharing“ oder „Call a Bike“ zu verstehen ist, weiß auch nicht jeder. Dies nahmen die Verbraucherpolitiker zusammen mit Erika Steinbach MdB (Menschrechtspolitische Sprecherin der Union) Gitta Conneemann MdB (Vorsitzende der Enquête-Kommission Kultur) sowie Laurenz Meyer MdB (Wirtschaftspolitische Sprecher der Union) zum Anlass, mit Vertretern der Deutschen Bahn AG über die Problematik zu sprechen.

Es ist richtig, dass internationale Drehkreuze auch für ausländische Gäste verständlich ausgeschildert sind. Aber die eigenen Menschen im Land, die nicht der englischen Sprache mächtig sind, dürfen dabei nicht vergessen werden. Englisch ja, aber nicht ohne die zusätzliche deutsche Verwendung. Denn überall dort, wo Menschen auf Orientierung und Information angewiesen sind, oder wo Sicherheit eine Rolle spielt, müssen Begriffe, Hinweise und Beschilderungen auch zwingend in einer verständlichen deutschen Sprache ausgewiesen sein. Der Bund, der der DB jährlich rund 3,3 Milliarden Euro zur Verfügung stellt, hat als Anteilseigner die Aufgabe, hierfür Sorge zu tragen.

Während des Treffens mit Vertretern der Deutschen Bahn ist das Unions-Anliegen, eine verständliche deutsche Sprache in der Informations- und Produktpolitik zu verwenden, auf Verständnis gestoßen. Die Vertreter der Deutschen Bahn haben sich bereit erklært, die Anregungen der Unionsfraktion positiv zu prüfen und in den kommenden Monaten Vorschläge für eine anwendbare verständliche deutsche Sprache zu erarbeiten.

Wir begrüßen die kooperative Haltung der Deutschen Bahn AG, ihrem Auftrag als moderner deutscher Dienstleistungskonzern nachzukommen und in Zukunft bewusster mit der deutschen Sprache umzugehen. Das Unternehmen wird die Union

im September informieren, welche Fortschritte im Hinblick auf verständlichere Informations- und Orientierungsmöglichkeiten auf Bahnhöfen und in Broschüren erreicht worden sind.

CDU/CSU-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 25. 5. 2007

Kein generelles Tempolimit auf deutschen Autobahnen Vermehrter Einsatz von „elektronischen Schilderbrücken“ statt starre Verbote

Anlässlich des gestern im Deutschen Bundestag behandelten Themas zum Tempolimit auf deutschen Autobahnen erklären der verkehrspolitische Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Dirk Fischer MdB, sowie der zuständige Berichterstatter für Straßenverkehrssicherheit, Gero Storjohann MdB:

Die CDU/CSU-Bundestagsfraktion lehnt ein generelles Tempolimit auf deutschen Autobahnen von Tempo 130 km/h oder 120 km/h, wie von den Fraktionen DIE LINKE und Bündnis 90/DIE GRÜNEN jetzt gefordert, ab.

Die Autobahnen in Deutschland sind mit die sichersten Straßen weltweit. Das Autobahnnetz stellt nur 5 Prozent des Gesamtstraßennetzes in Deutschland dar. Trotzdem laufen hierüber 30 Prozent des gesamten Kraftfahrzeugverkehrs. Der Anteil der Unfälle mit Personenschäden, die sich auf Autobahnen ereignen, ist dabei mit rd. 6 Prozent unterproportional.

Bereits heute ist ein Drittel des deutschen Autobahnnetzes dauerhaft mit Tempolimits belegt. Hinzu kommen temporäre Geschwindigkeitsbeschränkungen durch Lärmschutz, Nässe, Baustellen und Verkehrsbeeinflussungsanlagen.

Unterschiedliche Ausbaustandards der Straßen und damit verbunden gravierende Unterschiede beim Sicherheitsniveau rechtfertigen auch keine Harmonisierung von Geschwindigkeitsbeschränkungen auf Autobahnen innerhalb der Europäischen Union. Ein europäischer Vergleich der Unfallstatistik zeigt, dass Deutschland hierbei bessere Ergebnisse aufweisen kann als die meisten Länder in Europa mit Geschwindigkeitsbegrenzungen auf ihren Autobahnen.

Statt starrer Verbote spricht sich die CDU/CSU-Fraktion im Deutschen Bundestag nachdrücklich für den vermehrten Einsatz von „elektronischen Schilderbrücken“ auf deutschen Autobahnen aus. Gerade die Verkehrsbeeinflussungsanlagen sind ein wichtiger Beitrag zu mehr Sicherheit, denn situationsbedingt, wie beispielsweise bei zu hoher Verkehrsdichte, kann eine Geschwindigkeitsbeschränkung ausgesprochen werden. Diese Anordnungen sind für den Autofahrer nachvollziehbar und stoßen auf eine hohe Akzeptanz.

SPD-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 21. 6. 2007

Parlament legt Stellungnahme zu Gruenbuch ueber EU-Meerpolitik vor

Zur parlamentarischen Beratung ueber die Stellungnahme des Deutschen Bundestages zum Gruenbuch der Europaeischen Kommission „Fuer eine kuenftige Meerpolitik der EU“ erklart der verkehrspolitische Sprecher der SPD-Bundestagsfraktion, Uwe Beckmeyer:

Wir brauchen eine maritime Politik, die unsere Staerken staerkt. Der Deutsche Bundestag wendet sich daher im Konsultationsverfahren zum Gruenbuch ueber die kuenftige EU-Meerpolitik mit einer Stellungnahme direkt an die Europaeische Kommission.

Damit unterstreichen wir, welche Bedeutung der maritime Sektor fuer uns hat. Allein in Deutschland sind rund 300 000 Menschen in der Hafenvirtschaft und im Bereich der maritimen Dienstleistungen taetig. Doch kaum ein anderer Wirtschaftszweig muss sich in gleichem Masse im internationalen Wettbewerb behaupten. Was wir daher nicht brauchen, ist mehr Buerokratie.

Damit sich die Europaeische Union auch kuenftig als Global Player behaupten kann, muessen die bisher isoliert betrachteten Wirtschaftsbereiche enger miteinander verzahnt werden. Die deutschen Seehaefen haben vorgemacht, wie man erfolgreich maritime Netzwerke knuepft. Hier muessen wir ansetzen. Die SPD-Bundestagsfraktion hat im vergangenen Jahr eine Exzellenzstrategie fuer den Schiffbau vorgelegt, die als Vorbild dienen kann.

Das Gruenbuch bestaetigt unsere Politik. So hat sich die SPD-Bundestagsfraktion stets dafuer eingesetzt, dass Wettbewerbsverzerrungen auf EU-Ebene abgebaut werden. Nun hat auch die Kommission erkannt, dass hier Handlungsbedarf besteht, und sie hat dieses Ziel explizit in das Gruenbuch aufgenommen. Der Deutsche Bundestag fordert die Europaeische Kommission in seiner Stellungnahme zum Gruenbuch unter anderem auf, finanzielle Transparenz herzustellen und Beihilfeleitlinien einzufuehren.

Zudem sollten Innovationen sowie Forschung und Entwicklung in den maritimen Bereichen kuenftig einen staerkeren Stellenwert erhalten. Die SPD-Bundestagsfraktion hat dafuer bereits mit dem Gesetz zur Beschleunigung der Infrastrukturplanung den Weg fuer die Offshore-Windnutzung frei gemacht. Die Europaeische Kommission muss zusaetzliche Mittel fuer die Meeresforschung bereitstellen. Nur so sind Innovationen in den Bereichen Schiffsantriebstechnik und Energieeffizienz und beim Einsatz regenerativer Energien moeglich.

Denn Meere nutzen heisst Meere schuetzen. Der Schutz der Meere ist nicht nur mit Blick auf die grosse oekonomische Bedeutung der maritimen Sektoren fuer die europaeischen Volkswirtschaften erforderlich. Der Zustand der Meere bestimmt auch massgeblich das Klima auf der Erde. Angesichts des fortschreitenden Klimawandels ist ein entschlossenes Handeln noetig.

Die Kommission wird im Herbst 2007 einen Europaeischen Aktionsplan zur Meerespolitik vorlegen. Wir werden sehr genau darauf achten, dass die deutschen Interessen ausreichend beruecksichtigt werden.

SPD-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 9. 7. 2007

Kreuzfahrttourismus weiter auf Wachstumskurs

Zur Einbringung des Koalitionsantrages „Kreuzfahrttourismus und Faehrtourismus in Deutschland voranbringen“ in die Fraktion erklart die tourismuspolitische Sprecherin der SPD-Bundestagsfraktion, Annette Fasse:

Es gibt kaum eine andere Tourismusbranche in Deutschland, die in den vergangenen Jahren mit einer solchen Geschwindigkeit und Stetigkeit gewachsen ist, wie der Kreuzfahrt- und Faehrtourismus. Vor dem Hintergrund dieser positiven Entwicklung setzt sich die Arbeitsgruppe Tourismus der SPD-Bundestagsfraktion mit ihrem Antrag dafuer ein, die wirtschaftliche Bedeutung des Kreuzfahrttourismus in der Oeffentlichkeit staerker zu beruecksichtigen und die wachsende Attraktivitaet Deutschlands als Kreuzfahrtdestination im In- und Ausland gezielter zu vermarkten.

Die Arbeitsgruppe Tourismus fordert die Bundesregierung auf, mit den deutschen Reedereien und Kreuzfahrtveranstaltern Gespraechе darueber zu fuehren, unter welchen Bedingungen sich der Anteil von Kreuzfahrtschiffen unter deutscher Flagge erhoehen laesst. Zudem muss sich die Bundesregierung auf europaeischer Ebene fuer die Harmonisierung und Vereinfachung der Ein- und Ausreiseregulungen sowie der arbeitsrechtlichen Voraussetzungen fuer grenzueberschreitende Flusskreuzfahrten einsetzen. Insbesondere bei den Donaukreuzfahrten sind die staendigen Grenzkontrollen ein Aergernis.

Als eine in besonderem Masse dem internationalen Wettbewerb ausgesetzte Branche ist der Kreuzfahrt- und Faehrtourismus auch darauf angewiesen, dass die Sicherheitsvorschriften

auf EU-Ebene harmonisiert werden. Nur so lassen sich Wettbewerbsverzerrungen vermeiden. Dazu gehoert auch die Einfuehrung eines einheitlichen und einfach handhabbaren Verfahrens fuer die Besteuerung von Verkaeufen an Bord. Die Schaffung guenstiger Rahmenbedingungen traegt dazu bei, neue Kundengruppen zu erschliessen und bestehende positive Entwicklungen zu verstaerken. So hat sich das Reiseverhalten bereits durch die zunehmend attraktive Ausstattung der Faehren dahingehend geaendert, dass diese nicht mehr ausschliesslich zum Transport, sondern vermehrt fuer Minikreuzfahrten genutzt werden.

Der Wachstumsmarkt Kreuzfahrt- und Faehrtourismus sorgt dafuer, dass in Deutschland Arbeitsplaetze bei den Werften, Zulieferern, Haefen, Hotels und Gaststaetten sowie den touristischen Dienstleistungs- und Verkehrsunternehmen gesichert beziehungsweise neu geschaffen werden koennen.

SPD-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 28. 6. 2007

CDU-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 28. 6. 2007

Sommerferien moeglichst weitgehend entzerren

[Zur Neuregelung der Sommerferientermine von 2011 bis 2017 erklaren die tourismuspolitische Sprecherin der SPD-Bundestagsfraktion, Annette Fasse, und der Vorsitzende der Arbeitsgruppe Tourismus der CDU/CSU Bundestagsfraktion, Klaus Brähmig MdB:]

Die Tourismuspolitiker der Koalition haben in einem gemeinsamen Brief an die Kultusminister, Ministerpraesidenten und Wirtschaftsminister appelliert, sich fuer eine moeglichst weitgehende Entzerrung der Sommerferien ab dem Jahr 2011 mit einem Gesamtferienzeitraum von 90 Tagen einzusetzen. Die entsprechende Neuregelung soll voraussichtlich bis Ende dieses Jahres beschlossen werden.

Statt des 1970 von den westdeutschen Kultusministern verabredeten Gesamtferienzeitraums der Sommerferien zwischen 87 und 91 Tagen liegt die durchschnittliche Dauer fuer die Jahre 2005 bis 2010 nur noch bei 83 Tagen pro Jahr. In der urspruenglichen und nach zwei Jahren wieder geaenderten Regelung fuer die Jahre 2003 bis 2008 lag die durchschnittliche Dauer sogar nur bei 75 Tagen.

Um eine optimale Erholung in den Ferien zu erreichen, sollten gleichermassen pädagogische, gesundheitliche, verkehrliche und touristische Gesichtspunkte beruecksichtigt werden. Je weitergehender die Ferien entzerrt werden, desto weniger entstehen Probleme durch Staus und Stress im Verkehr beziehungsweise bei den Verkehrsmitteln und desto weniger Engpaesse gibt es in Hotels, Ferienanlagen und Urlaubsregionen. Neben besseren Erholungsmoeglichkeiten fuer Schueler und ihre Eltern koennte damit auch ein Beitrag zur gleichmaessigeren Auslastung deutscher Ferienggebiete und damit der Sicherung bestehender beziehungsweise der Schaffung neuer Arbeitsplaetze geleistet werden.

Bei einer Ausweitung des Gesamtferienzeitraums bedeutet jeder zusaetzliche Ferientag schaeztungsweise eins bis zwei Millionen zusaetzliche Gaesteuebernachtungen fuer die deutsche Tourismuswirtschaft. Leider sind die Anregungen und Interessen der deutschen Tourismuswirtschaft bei bisherigen Festlegungen nur unzureichend beruecksichtigt worden.

Die neue Sommerferienregelung fuer die Jahre 2011 bis 2017 sollte folgende Eckpunkte erfuellen:

1. Der Gesamtferienzeitraum sollte sich grundsaeztlich auf 90 Tage erstrecken, moeglichst vom 15. Juni bis zum 15. September eines Jahres.

2. Die Ferienordnung sollte sicherstellen, dass sich die Zahl der Urlauber moeglichst gleichmaessig auf den Gesamtferien-

zeitraum verteilt und eine Zusammenballung in den Monaten Juli/August vermieden wird. Das rollierende System soll prinzipiell beibehalten werden.

3. Die Festlegung der einzelnen Urlaubsbloেকে sollte sich nach der Zahl der Bevoelkerung, der Zahl der schulpflichtigen Kinder, der Reiseintensitaet sowie auch der Reiseziele von Familien und den entsprechenden Verkehrsstroemen richten.

CDU/CSU-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 4. 7. 2007

SPD-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 5. 7. 2007

Beherbergungsbetriebe von steigenden GEZ-Forderungen entlasten

Abmeldung außerhalb der Saison wieder zulassen

[Anlässlich der Diskussion um die steigende Belastung deutscher Beherbergungsbetriebe durch Rundfunkgebühren erklären der Vorsitzende der Arbeitsgruppe Tourismus der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Klaus Brähmig MdB, und die tourismuspolitische Sprecherin der SPD-Bundestagsfraktion, Annette Fasse:]

Deutsche Beherbergungsbetriebe sind mit steigenden Rundfunkgebühren konfrontiert, die erheblich höher als die ihrer Konkurrenz innerhalb der EU liegen. Deshalb haben die Vorsitzenden der Arbeitsgruppen von SPD und CDU/CSU die Ministerpräsidenten der Bundesländer in einem gemeinsamen Brief aufgefördert, die aktuelle Regelung der Gebührenerhebung zu überarbeiten und auf die GEZ einzuwirken, die seit dem Jahreswechsel nicht mehr zulässige Abmeldung außerhalb der Saison wieder zuzulassen. Ziel ist die Schaffung und Sicherstellung einer verständlichen und kalkulierbaren Einzugspraxis, die insbesondere für die Existenz von kleinen Beherbergungsbetrieben unerlässlich ist.

In keinem anderen Land der Europäischen Union werden Beherbergungsbetriebe durch Rundfunkgebühren so stark belastet wie in Deutschland. Während in sieben Mitgliedstaaten – darunter Belgien, Spanien, Portugal und die Niederlande – überhaupt keine Rundfunkgebühren erhoben und die Kosten in Österreich bei 263 Euro gedeckelt werden, müssen deutsche Hoteliers und Eigentümer von Ferienwohnungen für jedes Fernseh- und Radiogerät zahlen.

Die Gebühreneinzugszentrale der öffentlich-rechtlichen Rundfunkanstalten (GEZ) hat diese Situation seit Anfang 2007 zusätzlich verschärft, indem sie die bisher allgemein praktizierte mehrmonatige Abmeldung von Geräten in Ferienwohnungen, Hotels, Hotelbetriebsteilen und Ferienzimmern seit dem Jahreswechsel nicht mehr akzeptiert. Vermieter und Hoteliers müssen also auch dann zahlen, wenn ihre Räumlichkeiten außerhalb der Saison leer stehen. Die GEZ begründet diese neue Verfahrensweise mit dem Verweis auf den neuen Rundfunkgebührenstaatsvertrag, der keine Rechtsgrundlage mehr für die saisonale An- und Abmeldung von Ferienwohnungen und Hotelteilen enthalte. Die dort in § 5 Abs. 2 Nr. 1-3 verankerte Regelung, nach der Beherbergungsbetriebe eine pauschale Ermäßigung von bis zu 50 Prozent der Rundfunkgebühren zugestanden wird, lässt nach Auffassung der GEZ die temporäre oder saisonbedingte Abmeldung nicht mehr zu.

Insbesondere Privatvermieter sehen sich dadurch gezwungen, ihren Gästen in Zukunft keine Fernseh- und Radiogeräte mehr anzubieten, was einen enormen Qualitätsverlust darstellen und den Tourismusstandort Deutschland nachhaltig schwächen würde. Einige Vermieter überlegen sogar ernsthaft, ihren Betrieb auf Grund der GEZ-Forderungen zu schließen, da keine Aussicht besteht, diese Mehrkosten durch höhere Einnahmen zu kompensieren.

Die Länder, als die für die Erhebung der Rundfunkgebühren Verantwortlichen, müssen sich dieser Problematik stellen.

SPD-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 22. 6. 2007

Stärkere Förderung des Fahrradtourismus beschlossen

Zur Annahme des Antrages „Den Fahrradtourismus in Deutschland umfassend fördern“ der Fraktionen von SPD und Union im Deutschen Bundestag erklären die Sprecherin der Arbeitsgruppe Tourismus der SPD-Bundestagsfraktion, Annette Fasse und die zuständige Berichterstatterin, Gabriele Hiller-Ohm:

Im Fahrradtourismus verzeichnen wir seit Jahren einen stetigen Aufwärtstrend. Fast 22 Millionen Deutsche nutzen in ihren Ferien das Fahrrad. 2,6 Millionen haben in den vergangenen drei Jahren eine Radreise unternommen. Der Umsatz in dieser Branche liegt bei geschätzten fünf Milliarden Euro. Auf diesen Lorbeeren dürfen wir uns aber nicht ausruhen. Bei den Radreisen liegen immer noch Potenziale brach, die es zu erschließen gilt. Hier soll unser Antrag neue Wege erschließen und Anstoß geben.

Wir fordern eine bessere Abstimmung der Aktivitäten von Bund, Ländern und Gemeinden zur Förderung des Fahrradtourismus. Dem Bund kommt dabei in erster Linie eine koordinierende Funktion zu. Wir schlagen daher vor, eine länderübergreifende Koordinierungsstelle im Bundesverkehrsministerium einzurichten, die sich um die Weiterentwicklung und Vereinheitlichung der Infrastruktur sowie um die notwendige Abstimmung zwischen den Bundesministerien und mit Ländern und Kommunen kümmern soll. Wir würden dadurch den Überblick über die bestehende Infrastruktur und bereits erfolgte oder laufende Massnahmen verbessern, mehr Transparenz schaffen und auch den Erfahrungsaustausch zwischen den Ebenen optimieren. Die Etablierung von bundesweit einheitlichen Standards könnte erleichtert werden. Ausserdem halten wir die Schaffung einer zentralen Vermarktungsstelle des Fahrradtourismus für nötig, die bei einem Verein oder Verband angesiedelt werden könnte. Bei der Vermarktung der Angebote setzen wir auf das Know-How, das im Verbands-Bereich bereits besteht.

Dass unsere Forderungen schon vor der Verabschiedung des Antrages Beachtung gefunden haben, zeigt ein Beispiel: Fahrradwege in der Nähe von Flüssen und Wasserstrassen sind besonders beliebt. Für den Ausbau von Radwegen an Bundeswasserstrassen stellt der Bund deshalb jährlich zehn Millionen Euro zur Verfügung. Diese Mittel wurden jedoch in der Vergangenheit nur zu einem geringen Teil abgerufen. Wir fordern daher in unserem Antrag, den Abfluss der Gelder zu verbessern. Ein wichtiger Schritt dahin ist die verstärkte Ansprache der Kommunen, die für die Unterhaltung der Wege zuständig sind. Seit Anfang dieses Jahres gibt es nun eine Neuerung im Antragsverfahren: Nicht mehr nur die Wasser- und Schifffahrtsämter, sondern auch die Städte und Gemeinden können direkt Mittel aus diesem Topf beantragen. Das erhöht die Chance auf den Ausbau der Wege.

Unser Antrag soll jedoch nicht nur das unterstützen, was bereits angelaufen ist. Es geht auch darum, den Druck auf die Akteure zu erhöhen, die dem Radtourismus Steine in den Weg legen. Ein Beispiel: Die Fahrradmitnahme im Fernverkehr der Deutschen Bahn AG ist immer noch unzureichend. Der öffentliche Druck auf die Bahn wächst, das Europäische Parlament hat die verpflichtende Einföhrung von Multifunktionsabteilen in allen Zügen beschlossen. Dennoch stehen die Signale bei der Bahn auf Rot. Hier muss die Bahn endlich in Bewegung kommen.

www.prewest.de

über 10 000 Zugriffe im Juni 2007

FDP-Bundestagsfraktion Presseinformation vom 13. 6. 2007

Koalition beim Wassersport im Zick-Zack-Kurs

Zu der heutigen Diskussion im Verkehrsausschuss über Anträge der Koalition und der FDP zur Steigerung der Attraktivität des Wassersports und Wassertourismus erklärt der FDP-Abgeordnete Patrick Döring:

Ich begrüße, dass die Koalition auf Druck der FDP endlich tätig geworden ist. Wir haben bereits im Januar und im Mai Anträge eingebracht, um dem wilden Regulierungswahn des Verkehrsministeriums Einhalt zu gebieten. Nun haben endlich auch CDU/CSU und SPD das Thema entdeckt.

Leider fährt die Koalition aber im Zick-Zack-Kurs. Auf einige sinnvolle Vorschläge – zum Beispiel die Zulassung privater Besichtigter – folgen zu viele neue Vorschriften und Regularien. Wichtige, von der FDP geforderte Liberalisierungen, wie zum Beispiel eine vorsichtige Ausweitung des führungsfreien Einstiegsbereiches, unterbleiben.

Die von der Koalition angedachte Kennzeichnungspflicht für Boote im Seebereich z. B. ist unnötig. Die internationalen Standards reichen völlig aus! Ich befürchte auch, dass dies nur die Grundlage für weitere Steuern, Abgaben und Vorschriften sein wird. Ebenso wenig braucht es neue Ausrüstungsstandards. Segeln und Motorboot fahren ist schon jetzt eine der sichersten Freizeitbeschäftigungen! Die Koalition sagt ebenfalls nichts zu den Überlegungen von Minister Tiefensee, die Gültigkeit des Sportbootführerscheins See einzuschränken. Hier wäre eine deutliche Absage an der Tagesordnung gewesen, wie die FDP sie gefordert hat. Das eigentliche Ziel, den Wassersport und -tourismus attraktiver zu machen, wird so verfehlt. Die FDP lehnt den Antrag deshalb ab.

Bücher und Veröffentlichungen

Zwölf Thesen für die Erhaltung unserer Kulturlandschaft

Publikation des BHU erschienen:

„Erhaltung der Natur- und Kulturlandschaft und regionale Identität“

Inwiefern fördern regionale Identität bzw. Heimatgefühl des Engagement der Menschen für den Natur- und Kulturlandschaftsschutz? Dieser Frage ist der Bund Heimat und Umwelt (BHU) mit der Tagung „Erhaltung der Natur- und Kulturlandschaft und regionale Identität“ nachgegangen.

Die Ergebnisse des Diskurses sind in der neu erschienenen, vom BHU herausgegebenen Buchpublikation „Erhaltung der Natur- und Kulturlandschaft und regionale Identität“ nachzulesen. Als Quintessenz zu den 14 ausführlichen Autorenbeiträgen geben 12 Thesen, die von den Referenten und Tagungsteilnehmern gemeinsam formuliert wurden, Empfehlungen für den Umgang mit unserer Kulturlandschaft.

In der Publikation werden anhand von konkreten Projekten und Initiativen Beispiele gegeben für die Bedeutung einer regionalen Identität. So geht es um Fragen wie „was ist das Unverwechselbare einer Landschaft“ oder „wie beschreibt man die Schönheit von Landschaft“ und „was ist erhaltenswert“? Es wird aber auch deutlich, dass erst das Wissen über die sowie die bewusste Wahrnehmung von Kulturlandschaft zu Engagement führen. Hierfür ist weitere Öffentlichkeitsarbeit notwendig.

Das Projekt wurde gefördert durch das Bundesamt für Naturschutz mit Mitteln des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit. Die Tagung hat Anfang des Jahres 2006 in der Internationalen Naturschutzakademie Insel Vilm (bei Rügen) des Bundesamtes für Naturschutz stattgefunden.

Die bebilderte, 140 Seiten starke Publikation ist unentgeltlich über den BHU zu beziehen, Spenden erwünscht. ➔

Bund Heimat und Umwelt in Deutschland (BHU)
 Bundesverband für Natur- und Denkmalschutz, Landschafts-
 und Brauchtumpflege e.V.
 Adenauerallee 68, 53113 Bonn, Tel.: (02 28) 22 40 91/92,
 Fax: (02 28) 21 55 03, bhu@bhu.de, www.bhu.de

Staudinger BGB, Mietrecht 1 und 2, Neubearbeitung 2006. Bereits 1898 erschien im Schweitzer Verlag die Erstauflage des Kommentars von J. von Staudinger zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen in sechs Bänden. Daher stellt sich eingangs die Frage, ob ein über 100 Jahre alter Großkommentar überhaupt noch zeitgemäß ist. Diese Frage ist angesichts des geänderten Verlagskonzeptes zu bejahen.

Konnte man früher nur das Gesamtwerk kaufen, ist es seit der 13. Auflage möglich, auch Einzelbände zu erwerben. Im Rahmen der 13. Auflage liegt nun das Mietrecht in der zweiten Neubearbeitung 2006 in zwei Bänden vor. Der Vorteil der Neubearbeitungen innerhalb einer Auflage liegt an der erstaunlichen Aktualität des Großkommentars. Während bei anderen Großkommentaren innerhalb einer Auflage bei grundlegenden Neuerungen ein Rechtsgebiet allenfalls zeitlich vorgezogen wird, bietet das neue Konzept die Möglichkeit, relativ schnell auf Gesetzgebung und Rechtsprechung zu reagieren. Die Bearbeitung von Mietrechtsfällen erfordert umfassendes Spezialwissen, das hier angeboten wird. Die schier endlose Reihe mietrechtlicher Kontroversen wird systematisch und detailreich mit vollständigen Belegen erläutert.

Der Kommentierung eines jeden Paragraphen ist in gewohnter Weise eine umfangreiche Darstellung der einschlägigen Literatur, der Gesetzmateriale und der Aufsätze vorangestellt. In der Kommentierung werden sodann die einzelnen Problemkreise kommentiert und der aktuelle Stand der Diskussion dargestellt. Obwohl das Mietrecht nur über eine überschaubare Anzahl von Paragraphen verfügt, ist es in der Praxis mitunter erstaunlich, dass man immer wieder auf neue rechtliche Probleme stößt. Hier zeigt sich die Stärke des wissenschaftlich fundierten Kommentars, der die kontroversen Positionen aufzeigt und es dem Nutzer ermöglicht, sich selbst eine überzeugungsfähige Meinung zu bilden.

Während Datenbanken – je nach Betreiber bzw. Herausgeber – das schnelle Auffinden von Entscheidungen ermöglichen, kommt dort die juristische Auseinandersetzung mit den rechtlichen Problemen oft zu kurz, da die Entscheidungen meist lösungsorientiert sind und der Datenbestand oft auf die verlags-eigenen Produkte beschränkt ist.

Im Staudinger Mietrecht wird hingegen der aktuelle Stand der Meinungsbildung dargestellt. Als Beispiel sei hier die Diskussion über die konkludente Abgabe einer Willenserklärung genannt (Rdz. 4 ff. zu § 558 b BGB). Hier wird nicht mit Schlagworten oder Urteilen eine einzig wahre Lösung angeboten; es werden die unterschiedlichen Argumente aufgezeigt und erörtert. Der Kommentar bezieht aber auch selbst Position, selbst wenn diese mitunter von der Rechtsauffassung des BGH oder der herrschenden Meinung abweicht.

Die beiden Bände kommentieren die §§ 535 bis 562 d BGB, die Heizkostenverordnung und die Betriebskostenverordnung. Bearbeitet wird das Mietrecht von namhaften Mietrechtsautoren, allen voran Prof. Dr. Volker Emmerich, Prof. Dr. Rolf und PD Dr. Birgit Weittemeyer.

Die vorliegende Neubearbeitung des Mietrechts gehört sicher nicht zur notwendigen Ausstattung der Wissenschaftler oder Praktiker, die sich nicht überwiegend mit dem Mietrecht beschäftigen. Möchte man ein mietrechtliches Problem jedoch fundiert und umfassend bearbeiten und lösen, kommt man um den „Staudinger“, Mietrecht, nicht herum.

Peter Irrgeher, Rechtsanwalt, Gröbenzell

Zahlen und Statistik

Statistisches Bundesamt:

Die Zahl der Geburten, der Sterbefälle und der Eheschließungen im Jahr 2006

– Vorläufiges Ergebnis –

Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, zeigen vorläufige Ergebnisse für das Jahr 2006 sowohl eine Abnahme der Geburten als auch der Sterbefälle in Deutschland. Die Bevölkerung ging in diesem Zeitraum ebenfalls leicht zurück.

Im Jahr 2006 wurden 673 000 lebend geborene Kinder registriert, 13 000 oder 1,9% weniger als 2005. Die Zahl der Geburten geht seit 1991, mit Ausnahme der Jahre 1996 und 1997 zurück.

Die Zahl der Sterbefälle war von 1994 bis 2001 ständig gesunken und dann 2002, 2003 sowie 2005 wieder angestiegen. Für das Jahr 2006 gab es mit 822 000 Gestorbenen wieder einen Rückgang um 8000 beziehungsweise 1% gegenüber dem Vorjahr. Somit starben im Jahr 2006 etwa 149 000 Menschen mehr als geboren wurden. Im Vorjahr war das Geburtendefizit um etwa 5000 Personen geringer.

Im Jahr 2006 heirateten 374 000 Paare, im Jahr 2005 waren es 388 000 gewesen. Damit ist die Zahl der Eheschließungen weiter zurückgegangen (–150 000 oder –3,8%). Seit Anfang der 1990er Jahre nimmt die Zahl der standesamtlichen Trauungen ab. Diese rückläufige Tendenz war nur 1999, 2002 und 2004 unterbrochen worden.

Am 31. Dezember 2006 hatte Deutschland rund 82 315 000 Einwohner. Das waren 123 000 oder 0,1% weniger als Ende 2005 (82 438 000). Die Entwicklung der Bevölkerung ergibt sich zum einen aus den Geburten und Sterbefällen und zum anderen aus den Wanderungsbewegungen (Zu- und Fortzüge). Der Bevölkerungsrückgang im Jahr 2006 ist darauf zurückzuführen, dass nach vorläufigen Ergebnissen dem Geburtendefizit von etwa 149 000 Personen ein rückläufiger Zuwanderungsüberschuss von rund 23 000 Personen gegenübersteht. Seit 1991 hat es in Deutschland in jedem Jahr mehr Sterbefälle als Geburten gegeben. Die Bevölkerung nahm jedoch in den meisten Jahren aufgrund eines höheren Wanderungsüberschusses zu, mit Ausnahme der Jahre 1998 sowie 2003 bis 2006.

Der Bevölkerungsrückgang betraf vor allem die Neuen Länder (–101 000 Personen oder –0,8% gegenüber 2005) und setzte damit die Entwicklung von 2005 gegenüber 2004 (–89 000 Personen) fort. Die Einwohnerzahlen gingen außerdem – wenn auch in der Regel in geringerem Umfang – in Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und im Saarland zurück. Eine Bevölkerungszunahme verzeichneten Bayern und die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg. In den Ländern Baden-Württemberg und Schleswig-Holstein sowie im früheren Bundesgebiet insgesamt blieb die Bevölkerung nahezu konstant.

Weitere ausführliche Informationen und Ergebnisse zu Deutschland und den Ländern können im Internet abgerufen werden: <http://www.destatis.de/download/d/bevoe/Bevoelkerung3106.pdf> und <http://www.destatis.de/download/d/Bevoelkerungsbewegung06.pdf>.

Quelle: BAnz. v. 15. 6. 2007

Statistisches Bundesamt:

Gewerbeanzeigen im 1. Quartal 2007

Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, wurden im 1. Quartal 2007 rund 42 400 Betriebe gegründet, deren Rechtsform und Beschäftigtenzahl auf eine größere wirtschaftliche Bedeutung schließen lassen. Das waren 5,9% weniger als im entsprechenden Zeitraum des Vorjahres.

Um 7,5% zugenommen haben dagegen die Gründungen von Betrieben, die im Nebenerwerb, also zusätzlich zu einer Erwerbstätigkeit, ausgeübt werden sollen. Außer den 62 000 Gründungen von Nebenerwerbsbetrieben wurden noch 85 000 Gründungen von Kleinbetrieben vorgenommen. Die Zahl der Grün-

dungen von Kleinbetrieben hat im Zusammenhang mit den Änderungen bei der Gründungsförderung ab August 2006 im 1. Quartal 2007 um 8,9% abgenommen. Die Gesamtzahl der Gewerbebeanmeldungen, die nicht nur bei Gründung eines Gewerbebetriebes erfolgen müssen, sondern auch bei Verlagerung, Umwandlung oder Übernahme, lag mit 231 400 um 2,8% niedriger als im 1. Quartal 2006. Größere Veränderungen im Vergleich zum Vorjahresquartal zeichneten sich im 1. Quartal 2007 besonders bei den Standortwechseln ab, die um 6,5% zugenommen haben.

Mit den seit Jahren zurückgehenden Gründungen größerer Betriebe haben auch die Schließungen solcher Betriebe um 4,3% auf 36 000 abgenommen. Demgegenüber haben im 1. Quartal 2007 knapp 31 000 Nebenerwerbsbetriebe wieder aufgegeben, das sind fast 19% mehr als vor Jahresfrist. Bei den übrigen Kleinbetrieben gingen die Aufgaben um 2,5% auf 91 000 zurück. Insgesamt wurden bei den Gewerbeämtern im 1. Quartal 2007 200 400 (+0,6%) Gewerbebeanmeldungen angezeigt.

Gewerbeanzeigen in Deutschland

Gewerbeanzeigen	Anzahl	Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal in %
Anmeldungen	231 400	- 2,8
Neueinrichtung	191 100	- 3,7
Neugründung	190 000	- 3,4
- Betriebe mit größerer wirtschaftlicher Substanz	42 400	- 5,9
- Kleinunternehmen oder Nebenerwerbsbetriebe	147 600	- 2,6
Umwandlung	1 100	-35,3
Zuzug	20 200	+ 6,5
Übernahme ¹	20 100	- 2,8
Abmeldungen	200 400	+ 0,6
Aufgabe	159 700	+ 0,1
Vollständige Aufgabe	158 400	+ 0,6
- Betriebe mit größerer wirtschaftlicher Substanz	36 000	- 4,3
- Kleinunternehmen oder Nebenerwerbsbetriebe	122 000	+ 2,1
Umwandlung	1 300	-38,9
Fortzug	21 200	+ 5,0
Übergabe ²	19 500	+ 0,1

1) Kauf, Pacht, Erbfolge, Rechtsformänderung, Gesellschaftereintritt.

2) Verkauf, Verpachtung, Erbfolge, Rechtsformänderung, Gesellschafteraustritt.

Quelle: BAnz. v. 4. 7. 2007

Statistisches Bundesamt:

Die Einzelhandelsumsätze im Mai 2007

- Vorläufiges Ergebnis - [Auszug]

Nach vorläufigen Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes setzte der Einzelhandel in Deutschland im Mai 2007 nominal 3,0% und real 3,7% weniger um als im Mai 2006. Der Mai 2007

hatte allerdings mit 24 Verkaufstagen einen Verkaufstag weniger als der Vorjahresmonat. Zudem liefen die Geschäfte der Einzelhändler im Mai 2006 außergewöhnlich gut (Anstieg des Umsatzes um nominal 4,8% und real 4,1% gegenüber Mai 2005). Dieses vorläufige Ergebnis wurde aus Daten von sieben Bundesländern berechnet, in denen circa 70% des Gesamtumsatzes im deutschen Einzelhandel getätigt werden.

Unter Berücksichtigung von Saison- und Kalendereffekten sank der Umsatz im Einzelhandel im Vergleich zum April 2007 um nominal 1,9% und real 1,8%.

Der Einzelhandel mit Lebensmitteln, Getränken, Tabakwaren setzte nominal 1,5% und real 3,3% weniger um als im Mai 2006. Sowohl bei den Supermärkten, SB-Warenhäusern und Verbrauchermärkten (nominal -1,4%, real -3,2%) als auch im Facheinzelhandel mit Lebensmitteln (nominal -2,6%, real -4,9%) lagen die Umsätze nominal und real unter denen des Vorjahresmonats.

Auch im Einzelhandel mit Nicht-Lebensmitteln lagen die Umsätze im Mai 2007 nominal und real niedriger als im Vorjahresmonat (nominal -4,2%, real -4,0%). Lediglich der Facheinzelhandel mit kosmetischen, pharmazeutischen und medizinischen Produkten konnte seine Umsätze nominal und real gegenüber dem Mai 2006 steigern (nominal +1,5%, real +0,2%). Die anderen fünf Branchen in diesem Bereich lagen nominal und real unter den Umsatzwerten des Vorjahresmonats. Die höchsten Umsatzrückgänge verzeichnete dabei der sonstige Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, zu dem die Waren- und Kaufhäuser gehören (nominal -8,4%, real -9,2%). Überdurchschnittlich hohe Rückgänge des Umsatzes gab es ferner im Versandhandel (nominal -4,3%, real -4,8%), beim Einzelhandel mit Textilien, Bekleidung, Schuhen und Lederwaren (nominal -3,8%, real -4,7%) sowie beim Facheinzelhandel mit Einrichtungsgegenständen, Haushaltsgeräten und Baubedarf (nominal -4,3%, real -4,1%).

Von Januar bis Mai 2007 setzte der Einzelhandel nominal 0,8% und real 1,5% weniger als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum um. ➔

Prewest Versandantiquariat

Unsere Kataloge im Netz unter www.prewest.de
Pfad: Medien und Kultur ➔ hier

Telefax: 02 28 / 47 09 54

e-mail: antiquariat@prewest.de



**Sparen auch Sie bis zu
50.000,- € durch
Eigenleistung!**

YTONG Bausatzhaus
Rhein-Sieg-Oberberg GmbH
Dipl.-Ing. Johannes Hermann
Tel. 02205/88321
YTONG@YTONG-Rhein-Sieg.de
www.ytong-bausatzhaus.de/Rhein-Sieg



GUT

G 58438

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

Einzelhandelsumsatz^{1) 2)}

Jahr Monat	In jeweiligen Preisen (nominal)		In konstanten Preisen (real)	
	2003 = 100	Veränderung	2003 = 100	Veränderung

Ursprungswerte

Jahresdurchschnitte der Monatszahlen sowie Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %

2002	100,5	-1,6	100,5	-1,3
2003	100,0	-0,5	100,0	-0,5
2004	102,0	2,0	102,1	2,1
2005	103,9	1,8	103,5	1,3
2006 ³⁾	104,8	0,9	103,8	0,3

Monatliche Messzahlen

sowie Veränderungen gegenüber dem Vorjahresmonat in %⁴⁾

2007 Januar	99,9	-2,0	99,0	-2,8
Februar	95,3	-1,0	94,0	-1,6
März	114,7	1,8	112,9	1,2
April	109,8	0,3	107,6	-0,6
Mai	109,0	-3,0	106,7	-3,7

Kalender- und saisonbereinigte Messzahlen

sowie Veränderung gegenüber dem Vormonat in %⁵⁾

2006 Mai	111,0	0,6	110,0	0,5
Juni	111,9	0,8	110,7	0,6
Juli	111,1	-0,7	109,9	-0,7
August	111,5	0,4	110,6	0,6
September	109,9	-1,4	108,7	-1,7
Oktober	110,3	0,4	109,1	0,4
November	110,2	-0,1	108,9	-0,2
Dezember	113,4	2,9	112,5	3,3
2007 Januar	108,0	-4,8	106,6	-5,2
Februar	109,7	1,6	108,2	1,5
März	109,8	0,1	108,5	0,3
April	111,8	1,8	110,0	1,4
Mai	109,7	-1,9	108,0	-1,8

- 1) Einzelhandel ohne Handel mit Kraftfahrzeugen und ohne Tankstellen.
- 2) Vorläufige Ergebnisse. Kostenlose Ergebnisse zum Einzelhandelsumsatz in tiefer Wirtschaftsgliederung einschließlich der Unternehmensmeldungen, die nach dieser Pressemitteilung eingegangen sind, stehen in etwa 14 Tagen unter <http://www.destatis.de/publikationen> zur Verfügung. Suchwort: „Einzelhandel“ (Fachserie 6, Reihe 3.1).
- 3) Um die Vergleichbarkeit des Jahresergebnisses 2006 gegenüber 2005 zu gewährleisten, wurden für 2006 die Werte des Berichtsfirmenkreises, Stand 2006, das heißt ohne Neuzugangsstichprobe, übernommen.
- 4) Durch die Integration der Neuzugangsstichprobe ist aus fachlich-methodischer Sicht lediglich der Vergleich zwischen den Monaten Januar bis Mai 2007 und dem jeweiligen Vorjahresmonat sinnvoll. Monatliche Veränderungsdaten von 2006 zu 2005 enthält die Fachserie 6, Reihe 3.1 vom Dezember 2006, die unter <http://www.destatis.de/publikationen> zur Verfügung steht. Suchwort: „Einzelhandel“.
- 5) Saisonbereinungsverfahren Census X-12-ARIMA.

Quelle: BAnz. v. 7. 7. 2007

Einzelhandelsumsatz¹⁾

-Veränderungen gegenüber dem jeweiligen Vorjahreszeitraum in %²⁾ -

Einzelhandel	nominal	real
--------------	---------	------

Mai 2007

Insgesamt ¹⁾	-3,0	-3,7
darunter:		
Lebensmittel, Getränke, Tabakwaren	-1,5	-3,3
davon:		
Nicht-Facheinzelhandel (z. B. Supermärkte, SB-Warenhäuser)	-1,4	-3,4
Facheinzelhandel (z. B. Getränke, Fisch, Fleisch)	-2,6	-4,0
Nicht-Lebensmittel	-4,2	-4,0
darunter:		
Textilen, Bekleidung, Schuhe und Lederwaren	-3,8	-4,7
Einrichtungsgegenstände, Haushaltsgeräte, Baubedarf	-4,3	-4,1
Sonstiger Facheinzelhandel (z. B. Bücher, Schmuck)	-2,4	-2,3
Kosmetische, pharmaz. und medizinische Produkte	1,5	0,2
Sonstiger Einzelhandel mit Waren verschiedener Art (z. B. Waren- und Kaufhäuser)	-8,4	-9,2
Versandhandel	-4,3	-4,8

Januar bis Mai 2007

Insgesamt ¹⁾	-0,8	-1,5
darunter:		
Lebensmittel, Getränke, Tabakwaren	-0,1	-2,2
davon:		
Nicht-Facheinzelhandel (z. B. Supermärkte, SB-Warenhäuser)	-0,1	-2,1
Facheinzelhandel (z. B. Getränke, Fisch, Fleisch)	-1,0	-3,5
Nicht-Lebensmittel	-1,3	-1,0
darunter:		
Textilen, Bekleidung, Schuhe und Lederwaren	2,7	1,5
Einrichtungsgegenstände, Haushaltsgeräte, Baubedarf	-0,1	0,4
Sonstiger Facheinzelhandel (z. B. Bücher, Schmuck)	-1,1	-1,0
Kosmetische, pharmaz. und medizinische Produkte	1,8	0,9
Sonstiger Einzelhandel mit Waren verschiedener Art (z. B. Waren- und Kaufhäuser)	-3,8	-4,8
Versandhandel	-2,7	-3,1

- 1) Einzelhandel ohne Handel mit Kraftfahrzeugen und ohne Tankstellen; vorläufige Ergebnisse.
- 2) Berechnet aus den Ursprungswerten (ohne Kalender- und Saisonbereinigung).



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