

Ausgabe Juni 2004

Verwertungskündigung versus Abrisskündigung **- Urteil des BGH vom 24.03.2004, Aktenzeichen VIII ZR 188/03 -**

Bekanntlich herrscht derzeit in der Wohnungswirtschaft große Unsicherheit, ob eine Kündigung eines Wohnungsmietvertrages wegen des geplanten Abrisses des Gebäudes als Verwertungskündigung nach § 573 II Nr. 3 BGB gilt. Erst seit Kurzem ist die Verwertungskündigung auch in den neuen Bundesländern uneingeschränkt zulässig.

Die Gerichte sind sich uneinig und der Gesetzgeber zögert. So ist nunmehr ein Auseinanderdriften von Rechtsprechung und Gesetzgebung zu verzeichnen:

Bekanntlich hatte das LG Gera entschieden, dass eine Abrisskündigung kein Fall der besseren wirtschaftlichen Verwertung sei. Das Urteil war seinerzeit für die Wohnungswirtschaft der neuen Bundesländer günstig, denn damals war die Verwertungskündigung für DDR-Mietverträge ausgeschlossen.

Dieser Auffassung hat sich nunmehr der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 24.03.2004 angeschlossen und damit das Geraer Urteil aufrechterhalten:

Beim ersatzlosen Abriss eines Gebäudes könnten zwar Unkosten vermieden werden. Dies stelle jedoch keine Realisierung eines dem Grundstück innewohnenden Wertes dar. Auch aus den Gesetzesmaterialien ergebe sich nichts anderes. Obgleich zu diesem Zeitpunkt bereits bekannt war, dass das Verbot der Verwertungskündigung aufgehoben wird, stellte der Bundesgerichtshof nur lapidar fest, dass gegen die Aufrechterhaltung dieses Verbotes Bedenken bestünden.

Das Verbot der Verwertungskündigung in den neuen Bundesländern wurde endgültig mit Wirkung ab dem 01.05.2004 aufgehoben, vgl. Bundesgesetzblatt Nr. 14 vom 06.04.2004.

Der Freistaat Sachsen hatte schon am 02.02.2004 den Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des § 573 II BGB in den Bundesrat eingebracht. Der Bundesrat hat die Einbringung des Gesetzes in den Bundestag beschlossen. Da das Kabinett sich gegen den Gesetzesentwurf gestellt hat, darf man auf die weitere Diskussion gespannt sein. Der Gesetzesentwurf sieht vor, einen Sondertatbestand einer Abrisskündigung im Gesetz zu verankern. Der Entwurfsbegründung ist zu entnehmen, dass der Fall des Abrisses ohne Neubau oder anschließenden gewinnbringenden Verkauf nicht als bessere wirtschaftliche Verwertung gelten sollen.

Verjährung von Vollstreckungskosten

Mit dem In-Kraft-Treten des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes am 01.01.2002 wurde u.a. die vormalige 30-jährige Verjährungsfrist abgeschafft. An deren Stelle ist nunmehr eine allgemeine 3-jährige Verjährungsfrist (§ 195 BGB) getreten.

Die im Rahmen von Vollstreckungsaufträgen entstandenen Kosten (Rechtsanwalts- und Gerichtsvollzieherkosten), verjähren daher innerhalb von 3 Jahren ab dem Schluss des Jahres, in dem die Kosten entstanden sind (vgl. § 199 Abs. 1 BGB). Mangels einer Übergangsregelung gilt nach Art. 229 § 6 I S. 1 EGBGB die nach § 195 BGB geltende 3-jährige Verjährungsfrist auch für solche Vollstreckungskosten, die vor dem 1. Januar 2002 entstanden sind.

Folglich verjähren zum 31. Dezember 2004 alle Vollstreckungskosten, die bis zum 31. Dezember 2001 entstanden sind.

Zur Vermeidung von Rechtsnachteilen sollten daher alle laufenden und ruhenden Verfahren einer Kontrolle unterzogen werden. Die im Rahmen der Titelverwaltung bei uns befindlichen Akten werden von uns überprüft. Alle anderen Vorgänge sollten bei Ihnen gesichtet werden.

Gemäß § 212 BGB beginnt die Verjährung erneut, wenn der Schuldner dem Gläubiger gegenüber ein Anerkenntnis (z.B. durch Zahlung) abgegeben hat oder aber eine gerichtliche oder behördliche Vollstreckungshandlung vorgenommen oder beantragt wird.

Da nach unseren Recherchen und Nachfragen bei den Rechtspflegern der verschiedenen Gerichte nicht gesichert ist, dass allein die Anfrage, ob der Schuldner eine Eidesstattliche Versicherung geleistet hat, ausreicht, um eine neue Verjährung eintreten zu lassen, schlagen wir folgende Verfahrensweise vor:

Nach Ermittlung der aktuellen Anschrift, ggf. über eine Einwohnermeldeamtanfrage (Kosten 7,50 Euro) wird aus Kostengründen eine Auskunft aus dem Schuldnerverzeichnis eingeholt.

Sollte der Schuldner die Eidesstattliche Versicherung bereits geleistet haben, wird das Vermögensverzeichnis abgefordert (Kosten max. 52,03 €). Hat der Schuldner jedoch die Eidesstattliche Versicherung bisher nicht geleistet, wird ein Zwangsvollstreckungsauftrag mit anschließender Abnahme der Eidesstattlichen Versicherung eingeleitet (Kosten für ZV-Auftrag richten sich nach Hauptforderung, Kosten für EV betragen zusätzlich max. 42,03 €).

Fortbestand mietrechtlicher Altvertragskündigungsfristen

1. Das Problem

Im Zuge der Mietrechtsreform wurden bekanntlich die durch den Mieter zu beachtenden Kündigungsfristen neu geregelt. Gestaffelte und von der Mietdauer abhängige Kündigungsfristen gelten nur noch zu Lasten des Vermieters. Der Mieter kann sich fortan auf die kurze 3-monatige Kündigungsfrist berufen. In der Vergangenheit war streitig, ob dies zugunsten des Mieters auch dann gilt, wenn im Mietvertrag die alte auch zu Lasten des Mieters gestaffelte Kündigungsfristenregelung vereinbart war. Der Bundesgerichtshof hatte mit Urteil vom 18.06.2003 bereits entschieden, dass die mietvertraglichen Formularklauseln, in denen die damalige gesetzliche Regelung wörtlich oder sinngemäß wiedergegeben wurde, weiterhin Bestand haben sollte. Darauf wiesen wir bereits in unserer Aktuellen Information Nr. 13/03 hin.

2. Der Fall

Im nunmehr vom Bundesgerichtshof am 10.03.2004 unter Az.: VIII ZR 64/03 entschiedenen Fall enthielt der Wohnungsmietvertrag eine Klausel, wonach der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit läuft und mit gesetzlicher Frist gekündigt werden kann. Nach dem Wort Frist wird auf eine Fußnote verwiesen, in der sinngemäß die damaligen gesetzlichen Kündigungsfristen wiedergegeben wurden.

3. Die Lösung

Der Bundesgerichtshof hat nun entschieden, dass die gesetzliche Neuregelung seit der Mietrechtsreform auf einen vor der Mietrechtsreform abgeschlossenen Mietvertrag nicht anzuwenden ist, der Formularklauseln enthält, die auf die gesetzlichen Kündigungsfristen verweisen und die in einer Fußnote zum Vertragstext die damals geltenden Kündigungsfristen sinngemäß wiedergeben. Klargestellt ist damit, dass auch ein Fußnotenverweis in einem Formularvertrag zu Lasten des Mieters wirksam ist.

Zulässige Höhe der Kosten von Belegkopien bei der Betriebskostenabrechnung

Streitig ist in der Rechtsprechung immer noch, welche Kosten der Vermieter für die Anfertigung von Belegkopien verlangen darf. Beispielhaft seien folgende Entscheidungen genannt:

- AG Aachen, WuM 2003, 220: 0,25 €/ Seite
- AG Pankow/Weißensee, NZM 2002, 655: 0,05 bis 0,1 €/ Seite
- AG Potsdam GE 2002, 403: 0,25 €/ Seite
- AG Köln, WuM 2000, 332: 1 DM / Seite
- AG Neuruppin WuM 200, 437 unter Verweis auf das Kostenverzeichnis der Rechtsanwälte und Notare: 0,50 €/ Seite
- AG Neubrandenburg, WuM 1994, 531: 0,50 €/ Seite
- AG Oldenburg WuM 1993, 412: 0,05 – 0,10 €/ Seite
- AG Ahaus, WuM 1992, 696: 0,50 DM / Seite

In der Literatur (z.B. Langenberg in Schmidt/Futterer, § 556 Rz. 496) findet zum Teil eine noch differenziertere Betrachtung statt: Es seien pauschal 0,25 bis 0,50 € pro Seite gerechtfertigt, da sowohl die tatsächlichen Kopierkosten (0,05 €/ Seite bei Verwendung vermietereigener Kopiergeräte bzw. 0,10 €/ Seite bei Verwendung von Kopiergeräten Dritter) als

auch die Personalkosten für das Fertigen der Kopien, Porto und Verpackung zu berücksichtigen seien.

Nunmehr liegt uns ein Urteil eines hiesigen Gerichts, nämlich des

Amtsgerichts Chemnitz vom 19.02.2004

vor. Das Urteil ist unveröffentlicht und unter dem Aktenzeichen 20 C 3043/03 ergangen. Das Gericht hält

0,50 € pro Seite

für angemessen.

BGH-Urteil zur Nachrüstpflicht mit Thermostatventilen und Verbrauchserfassungsgeräten

1. Das Problem

Nach wie vor sind Heizungsanlagen in Betrieb, die über nicht regulierbare Heizkörper in den Räumen von Mietwohnungen verfügen. Betroffen sind vor allem die Heizungsanlagen, die mit Konvektorheizkörpern arbeiten und wegen der Installation in Reihe auch nicht mit Thermostatventilen nachgerüstet werden können. Hier entsteht immer wieder Streit darüber, ob die Heizungsanlagen gemäß Einigungsvertrag Anlage I Kapitel V Sachgebiet D Abschnitt III Nr. 1 lit. b so nachzurüsten sind, dass eine Verbrauchsbeeinflussung möglich ist und in der Folge die Pflicht zur Verbrauchsabrechnung nach der Heizkostenverordnung entsteht. Insbesondere berufen sich Mietervertreter immer wieder in diesen Fällen auf das 15 prozentige Kürzungsrecht nach § 12 HeizkV.

2. Das Urteil

Der BGH hat nun entschieden, dass die Verpflichtung nach § 5 Heizkostenverordnung, Räume mit Thermostatventilen oder mit Vorrichtungen zur Verbrauchserfassung auszustatten, nicht für Gebäude gilt, die mit nicht regulierbaren Zentralheizkörpern versehen sind. Bei diesen Gebäuden greift nach dem BGH-Urteil der Ausnahmetatbestand des § 11 I Nr. 1 lit. b HeizkV. Aus der oben bezeichneten Vorschrift des Einigungsvertrages, nach der die Heizungsanlagen in Ostdeutschland bis 31.12.1995 mit Verbrauchserfassungsgeräten auszustatten waren, ergibt sich nichts anderes.

Da die Ausnahmeregelung des § 11 HeizkV greift, ist auch nicht das Kürzungsrecht nach § 12 HeizkV entstanden.

3. Ergebnisse

Aus den Vorschriften zur Verbrauchsabrechnung lässt sich keine Modernisierungsverpflichtung ableiten, soweit ein Ausnahmetatbestand nach § 11 HeizkV vorliegt.

Das Kürzungsrecht des § 12 HeizkV greift nur bei Verstößen gegen die HeizkV.

4. weitergehende Schlussfolgerungen

Immer wieder wird in letzter Zeit die Frage aufgeworfen, ob die Heizkostenverordnung auch bei übermäßigem Leerstand anzuwenden ist. Diese Frage ist bislang in der Rechtsprechung nicht geklärt worden. Fest steht jedoch, dass, wenn schon die HeizkV nicht angewendet werden kann und mit dem Mieter eine Abrechnung nach Wohnfläche erfolgt, dann nicht noch das Kürzungsrecht eingreift. Voraussetzung für das Kürzungsrecht nach § 12 HeizkV ist ja gerade die Anwendbarkeit der HeizkV.

Basel II ist beschlossene Sache

Der Baseler Ausschuss für Bankenaufsicht hat sich am Dienstag auf eine neue Eigenkapitalvereinbarung verständigt.

Es wird erwartet, dass das neue Regelwerk Ende Juni endgültig verabschiedet und der vollständige Text veröffentlicht wird.

Ab 2007 sollen die meisten Kreditinstitute dann zur Anwendung verpflichtet sein. Jedoch müssen die Banken dann bereits eine dreijährige Datensammlung und Anwendungserfahrungen nachweisen.

Basel II ist daher schon jetzt relevant.

Entscheidungen zum Architektenrecht

Bei Neubau, Sanierung und auch bei Abriss sind Architekten in der Planungs- und Ausführungsphase tätig. Wir möchten Sie daher auf einige interessante Entscheidungen zum Urheberrecht der Architekten und zum Honorarrecht der Architekten hinweisen.

1. LG Nürnberg-Fürth: Urheberrechtsschutz besteht auch für nicht realisierte Planung

Das LG Nürnberg-Fürth hat in seiner Entscheidung vom 30.04.2003 festgestellt, dass auch Planentwürfe und Zeichnungen Werke im Sinne des § 2 UrhG sein können, wenn sie hinreichend die Vorstellung des Schöpfers von der wesentlichen Raumform des geplanten Baukörpers vermitteln.

Wird nun von einem anderen Bauherren die Planung in ihren wesentlichen Zügen umgesetzt oder die Planung zur Genehmigung eingereicht, entsteht ein Schadenersatzanspruch des Architekten wegen Verletzung des Urheberrechts. Der Schadenersatzanspruch bestimmt sich sodann nach den Honorarsätzen der HOAI.

2. OLG München: Kein Urheberrechtsschutz, wenn Planung zu neuem Gesamteindruck führt

Nach dem Beschluss des OLG München vom 11.11.2002 scheidet eine Urheberrechtsverletzung aus, wenn bei der Bebauung so wesentliche Änderungen vorgenommen werden, dass jede Erinnerung an die Pläne des Urheberarchitekten verblasst.

Zudem bestätigt das OLG München, dass an die Entstehung des Urheberrechts bei Architektur relativ hohe Maßstäbe angelegt werden müssen. So ist eine originelle, eigenschöpferische Leistung des Architekten, die sich von der Durchschnittsarchitektur deutlich unterscheidet, notwendig, um Urheberrechte geltend machen zu können.

3. BGH: Schlussrechnung teilweise nicht prüffähig: Architekt kann auf prüffähigen Teil Zahlung verlangen

Im Urteil vom 27.12.2003 hat der BGH wie folgt entschieden:

In dem Fall, dass die Rechnung nur in Teilen prüffähig ist, kann der Architekt die Zahlung eines Guthabens verlangen, das unter Berücksichtigung eventueller Voraus- und Abschlagszahlungen bereits feststeht.

Der Auftraggeber hat kein schutzwürdiges Interesse daran, den Teil der Forderung nicht bezahlen zu müssen, der prüffähig abgerechnet ist und unabhängig von dem nicht prüffähig abgerechneten Teil geprüft werden kann. Soweit die Rechnung prüffähig ist, ist es dem Auftraggeber zuzumuten, die Prüfung vorzunehmen und ein eventuell bereits feststehendes Guthaben auszahlen.

Ist die Rechnung nur teilweise prüffähig, beginnt die Verjährung der Honorarschlussforderung grundsätzlich erst mit der Erteilung einer insgesamt prüffähigen Schlussrechnung.

4. BGH: Zweimonatige Einwendungsfrist gegen Prüffähigkeit der Schlussrechnung

In seinem Urteil vom 27.11.2003 geht der BGH davon aus, dass ein Auftraggeber mit Einwendungen gegen die Prüffähigkeit der Schlussrechnung eines Architekten nach Treu und Glauben ausgeschlossen ist, wenn er diese Einwendungen nicht innerhalb von 2 Monaten nach Zugang der Rechnung vorgebracht hat.

Prüffähig ist eine Schlussrechnung nur dann, wenn die nach dem Vertrag und der HOAI objektiv unverzichtbaren Angaben enthalten sind, um die sachliche und rechnerische Überprüfung des Honorars zu ermöglichen.

Der Auftraggeber soll sich jedoch auch nicht auf die fehlende Prüffähigkeit berufen können, wenn die Rechnung auch ohne die objektiv unverzichtbaren Angaben seinen Kontroll- und Informationsinteressen genügt. Dies dürfte insbesondere bei Festpreisvereinbarungen der Fall sein.

| | | |
|---|---------------------------------------|---|
| STRUNZ ♦ WINKLER ♦ ALTER RECHTSANWÄLTE | | |
| RA Dietmar Strunz RAin Noreen Walther | RA Karsten Winkler RA Martin Alter | RA Manfred Alter RA Michael Schlicke |
| Zschopauer Str. 216 09126 Chemnitz Tel.: (03 71) 5 35 38 00 Fax: (03 71) 5 35 38 88 E-Mail: kanzlei@strunz-winkler-alter.de | | |