



DER VERWALTUNGSBEIRAT

+++ VOW Newsletter +++

www.vow-gruppe.de

Liebe Leserin,
lieber Leser,

... es ist geschafft,

am 7. und 8.12.2011 fand das für die Neuvergabe der Zertifizierung alle 3 Jahre erforderliche Rezertifizierungsaudit für sämtliche zur Unternehmensgruppe gehörenden Gesellschaften statt. Der TÜV Nord Cert bestätigte im Rahmen der Auditberichte, dass die Anforderungen der DIN EN ISO 9001:2008 weiterhin erfüllt werden. Das Qualitätsmanagement und die Kundenzufriedenheit bestimmen nach wie vor unser Handeln.

Viele Kreditgeber, Banken, Bausparkassen, aber auch Versicherungen streben für das Jahr 2012 deutliche Zuwächse im Neukundengeschäft an. Grund: Mangelnde Anlagealternativen. Deshalb gehen die meisten Experten davon aus, dass auch im Jahr 2012 Immobilieneigentümer weiterhin von niedrigen Zinsen profitieren werden.

Der BGH hat am 1.2.2012 entschieden, dass Vermieter im Zuge der Heizkostenabrechnung die Kosten des tatsächlichen Brennstoffverbrauchs den Mietern gegenüber abzurechnen haben (sog. Leistungsprinzip) – die Berücksichtigung nur von Abschlagszahlungen ist nicht statthaft (sog. Abflussprinzip). Wir rechnen schon seit vielen Jahren gemäß der „neuen“ Rechtsprechung ab.

Wir sind gespannt, ob die seitens der schwarz-gelben Bundesregierung im Koalitionsvertrag vereinbarten Verbesserungen im Bereich der Immobilienwirtschaft als größte Branche in Deutschland noch zum Tragen kommen. Das Jahr 2012 bietet dafür noch alle Chancen, voraussichtlich ist die Bundestagswahl ja erst 2013.

Viel Spaß beim Lesen!

Herzlichst
Ihr

Thomas Traub

Geschäftsführer VOW Immobilienmanagement GmbH



Zentraler Gaseinkauf

VOW generiert Einsparungspotenziale für viele WEG

Zu den Aufgaben eines WEG-Verwalters gehört u. a. auch, die vorhandenen Verträge mit den Energieversorgern zu prüfen, günstigere Vertragskonditionen zu suchen und im Falle des Vorhandenseins diese den Verwaltungsbeiräten bzw. übrigen Eigentümern zur Entscheidung vorzulegen. Ein Vertragsneuabschluss mit dem örtlichen Gasversorger oder aber einem Drittanbieter ist mittlerweile fast ein Standardverfahren wie im Bereich des seit Jahren liberalisierten Strommarktes.

Unser Schwesterunternehmen, die VOW Contracting GmbH hat sich auf unsere Bitte hin mit dem Ziel befasst, für alle von uns betreuten Objekte, die mit Gas versorgt werden, noch bessere Konditionen zu erhalten. Dies wird möglich, wenn ein gebündelter zentraler Gaseinkauf erfolgt. Im Gegensatz zu Unternehmen, die ausschließlich ihre eigenen Wohnungsbestände betreuen, ist bei Eigentümergeinschaften die Sache naturgemäß nicht so einfach zu realisieren. Und genau an dieser Stelle kommt die VOW Unternehmensgruppe als großer Dienstleister ins Spiel.

Durch die Bündelung aller WEG in einem von der VOW Contracting GmbH initiierten Gaseinkaufspool können wir in einer bundesweiten Ausschreibung des jährlich benötigten Volumens (ca. 45 Gigawatt = 45.000.000 kWh) deutlich günstigere Preise vereinbaren. Damit ist ein echter Mehrwert für die von uns betreuten WEG geschaffen.

Um in den Genuss der günstigeren Gaslieferung zu kommen, sind anlässlich der kommenden Eigentümerversammlungen die Weichen dafür durch entsprechende Beschlussfassungen zu stellen. Die wesentlichen Elemente der Beschlussfassung beinhalten:

- ▶ Den z. Z. bestehenden Gasversorgungsvertrag zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu kündigen und uns zu bevollmächtigen, diese Kündigung namens der WEG auszusprechen.
- ▶ Die WEG tritt dem von der VOW Contracting GmbH gebildeten Gaseinkaufspool zunächst für die Dauer von 2 Jahren ab Beendigung des bisherigen Gasversorgungsvertrages bei.
- ▶ Wir werden bevollmächtigt, in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat den neuen Gasversorgungsvertrag namens der WEG abzuschließen.
- ▶ Die VOW Contracting GmbH erhält von der jährlichen Bruttoersparnis (Ersparnis einschließlich Umsatzsteuer) die sich für die WEG aus dem Vergleich zwischen dem derzeitigen Gaspreis des Anbieters xy und dem Gaspreis des neuen Gasversorgers ergibt, 30 % einschließlich Umsatzsteuer.
- ▶ Sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit dem Gaseinkaufspool entstehen, trägt die VOW Contracting GmbH.

Der mit der Poolbildung verbundene Aufwand stellt eine Zusatzleistung dar, der nicht mit der Grundleistung (siehe dazu Ausführungen zum Einzelvertrag im 1. Absatz) abgedeckt ist.

Für die Beteiligten ist dies aber eine Win-win-Situation. Die WEG profitiert in jedem Falle von noch günstigeren Gaspreisen und gibt nur einen Teil davon ab.

Mit dem zentralen Einkaufspool versetzen wir unsere Kunden somit in die Lage, nachhaltig die Kosten für den Energiebezug zu senken. Wir bitten Sie, unseren Gaseinkaufspool zu unterstützen und in der Eigentümerversammlung für diesen neuen Weg zu stimmen.

+ VOW Intern ++ VOW Intern +

Personelle Veränderungen

Seit 01.01.2012 unterstützt uns Katrin Shehata (38) als Assistentin im Bereich der Geschäftsführung.

Mit Wirkung zum 01.02.2012 haben wir Marita Achilles (55) als Assistentin im Geschäftsbereich Wohnungseigentumsverwaltung eingestellt.

Den neuen Mitarbeiterinnen wünschen wir einen guten Start. Wir freuen uns auf eine angenehme Zusammenarbeit.

Beschluss um Mitternacht

Der Beschluss einer Wohnungseigentümergeinschaft leidet an einem erheblichen formalen Mangel, wenn er gegen 23.45 Uhr gefasst wird und die Versammlung zu dieser Zeit bereits nahezu sieben Stunden gedauert hat. Es handelt sich dann um einen Beschluss zur Unzeit. Die Teilnehmer der Versammlung sind, besonders wenn komplizierte Angelegenheiten besprochen werden, nach einer so langen Verhandlungsdauer und bei einer derart fortgeschrittenen Uhrzeit nicht mehr in der Lage, alle Argumente sinnvoll abzuwägen.

TIPP: Die Rechtsprechung hält eine Versammlungsdauer von fünf bis sechs Stunden für vertretbar. Wird die Versammlung über den Zeitpunkt des Zumutbaren hinausgeführt – als Faustformel mag hier 23.00 Uhr gelten – sind nach diesem Zeitpunkt gefasste Beschlüsse anfechtbar. Steuert die Versammlung auf diesen Punkt zu, ist zu überlegen, ob die Versammlung unterbrochen werden sollte.
AG Starnberg, Urteil 03.09.2010, 3 C 785 / 10, ZMR 2011

Impressum

Grabener Verlag GmbH, 24105 Kiel, Niemannsweg 8, Fax 0431-560 1 580, E-Mail: info@grabener-verlag.de
© Grabener Verlag, 24105 Kiel, 2012

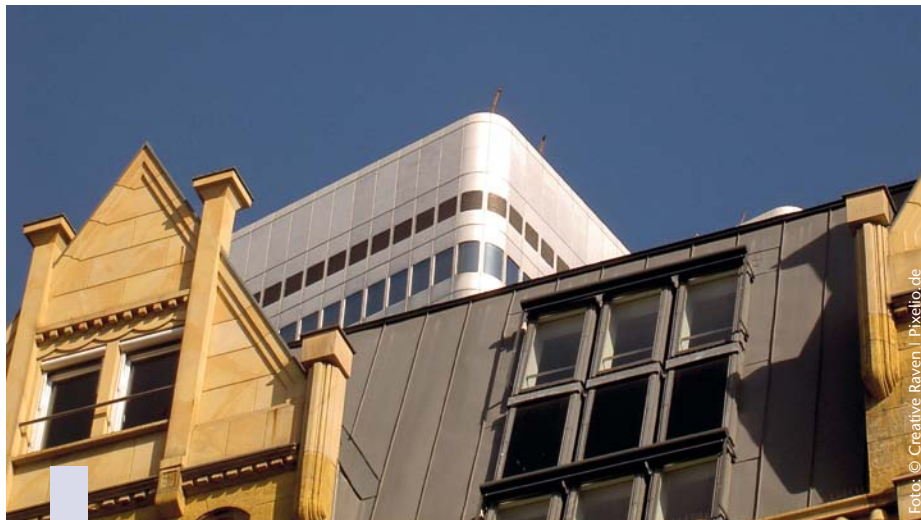
Redaktion/Foto: Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Volker Bielefeld, Ulf Matzen, Alexander Egerer, Carl Christopher, Tirza Renberg, RuN Uwe Bethge, RA Susanne Tank, RA Tobias s Hiller,

Herausgeber: VOW Immobilienmanagement GmbH, Berliner Patz 1D, 38102 Braunschweig, Tel. 0531-27301-0, Fax 0531-74008, E-Mail info@vow-gruppe.de

Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Post AG, LBS-Research, Bulwien AG, BSKen, Verband dt. Hypothekenbanken, DIW, ifs Berlin, KfW, BMWi, Stiftung Warentest, IVD, Gewos, Dekra Layout/Grafik/Satz: Petra Matzen · Grabener Verlag GmbH

Abschlussredaktion: Bettina Liebler, Thomas Traub
Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

Immobilien – so attraktiv wie nie zuvor



In keinem anderen europäischen Land ist man in Bezug auf die Aktivitäten des Immobilienmarktes ähnlich optimistisch wie in Deutschland.

Nie zuvor standen Immobilien so hoch in der Gunst von Anlegern wie derzeit. 99 Prozent aller Teilnehmer an der Studie Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt halten den deutschen Markt für attraktiv. Dieser Optimismus bezieht sich vor allem auf Wohn- und Einzelhandelsimmobilien in guten Lagen, wo die Befragten steigende Preise erwarten. Bei Einzelhandelsimmobilien in 1-a-Lagen rechnet jeder Zweite mit Preissteigerungen, bei Wohnimmobilien an Top-Standorten sind es sogar drei Viertel der Befragten. Nach den jüngsten Analysen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) setzt sich die bereits seit einigen Jahren zu beobachtende regionale Spaltung der Märkte fort. So steigen die Mieten und Immobilienpreise am stärksten in den ohnehin teuren süd-, nord- und westdeutschen Wachstumsregionen wie den Metropolen München, Frankfurt oder Hamburg. Dort zeigen sich bereits Engpässe im Niedrigpreissegment. „Niedrige Zinsen und ein insgesamt moderates Preisniveau machen deutsche Wohnimmobilien attraktiv und für viele Käufer erschwinglich“, sagt Jürgen Michael Schick, Vizepräsident des Immobilienverbandes Deutschland.

Dachdämmung dringend empfohlen

Mit Hinweis auf die Studie Marktmonitor Immobilien 2011 empfehlen fast drei Viertel der Immobilienprofis Eigentümern eine Dämmung des Daches. Investitionen in die Wärmedämmung zahlen sich aus, wenn das Haus später verkauft werden soll. Auch eine Fassadendämmung oder Wärmeschutzverglasung wirkt verkaufsfördernd. Eigentümern, die ihre Immobilie vermieten möchten, raten die Immobilienmakler, ihr Geld in eine

fortschrittliche Wärmeschutzverglasung zu investieren. Insgesamt halten die Fachleute energetische Sanierungsmaßnahmen oder Teilsanierungen für sinnvolle Investitionen, um den Marktwert einer Immobilie zu steigern. Für Kaufinteressierte spielt der energetische Zustand einer Immobilie eine immer größere Rolle, da sie mögliche Mängel nach dem Kauf auf eigene Kosten beheben lassen müssen.

Milder Winter sorgt für niedrigere Energiekosten

Petrus meint es gut mit den Verbrauchern und beschert ihnen einen milden Winter. Die Heizkosten werden dadurch um durchschnittlich 15 Prozent sinken. „Für 2012 drohen in vielen Regionen aber wieder größere Rechnungsbeträge, da der anhaltend hohe Ölpreis weitere Preissteigerungen beim Gas zur Folge haben wird“, erklärt Daniel Dodt von toptarif.de. Der Gaspreis folgt in langfristigen Lieferverträgen den Preisentwicklungen beim Öl in der Regel mit einem Abstand von etwa sechs Monaten. Experten empfehlen den Wechsel zu preiswerten Produkten. Damit seien Einsparungen von 15 bis 20 Prozent möglich. Gaskunden müssen sich keine Sorgen machen, dass sie durch den Wechsel eine Versorgungslücke riskieren – die reibungslose Belieferung ist gesetzlich geregelt und sichergestellt.

Betriebskosten müssen wirtschaftlich sein

Bei Fragen zur Höhe von Betriebskosten wird gern auf den Betriebskostenspiegel verwiesen. Werden die dort erfassten Werte überschritten, besteht oft die Vermutung, der Vermieter habe unwirtschaftlich gehandelt. Der Betriebskostenspiegel ist aber ein statistisches Zahlenwerk und berücksichtigt regionale Besonderheiten nicht. Die bloße Berufung darauf reicht deshalb für die Durchsetzung eines Schadensersatzanspruches nicht aus. Der Mieter muss prüfen, ob der Vermieter günstigere Versorgungsverträge hätte abschließen können. Eine derartige Darlegungs- und Beweislast ist im Falle von Schadensersatzansprüchen der Normalfall. Nach Ansicht des Bundesgerichtshofes ist es nicht die Aufgabe des Vermieters, zu beweisen, dass er wirtschaftlich gehandelt hat. BGH, 06.07.2011, VIII ZR 340/10

Deutschland: Mehr Mieter als Immobilieneigentümer

Nur 43,2 Prozent der deutschen Haushalte leben in selbstgenutztem Wohneigentum. Diese Zahl zeigt die hohe Bedeutung des Mietwohnungssektors, das in Deutschland von einer kleinteiligen Vermieterstruktur geprägt ist. Rund 60 Prozent der rund 24 Millionen Mietwohnungen gehören privaten Kleinvermietern. Nur in städtischen Räumen haben die professionellen und institutionellen Anbieter eine größere Bedeutung, darunter zahlreiche Anleger aus dem Ausland. Auch zukünftig wird der Geschosswohnungsbau in den größeren Städten seine Bedeutung behalten.

Mehr genehmigte Wohnungen

Von Januar bis September 2011 wurde in Deutschland der Bau von 167.700 Wohnungen genehmigt. Das waren nach Auskunft des statistischen Bundesamtes 21,6 Prozent oder 29.800 Wohnungen mehr als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Bereits im Jahr 2010 hatte sich der Wohnungsbau mit plus 5,5 Prozent gegenüber 2009 positiv entwickelt.



EnEV 2012 – worauf müssen sich Hauseigentümer einstellen?

Die EU-Gebäuderichtlinie von 2010 zwingt den deutschen Gesetzgeber, bis zum 9. Januar 2013 weitere Verschärfungen im Bereich Energieeffizienz von Gebäuden ins deutsche Recht umzusetzen. Dies soll über die Reform der Energieeinsparverordnung geschehen. Nach bisherigem Stand soll deren Neufassung EnEV 2012 im Januar 2013 in Kraft treten. Der genaue Inhalt steht noch nicht fest. Zwar soll es Verschärfungen für Neu- und Bestandsbauten geben, die ursprünglich beabsichtigte Erhöhung der Anforderungen an die Wärmedämmung von Bauteilen um 30 Prozent soll aber vom Tisch sein. Zu rechnen ist mit der Einführung eines stichprobenartigen Kontrollsystems für Energieausweise. Diese werden künftig bei Verkauf und Vermietung unaufgefordert vorgelegt werden müssen. Immobilienanzeigen müssen künftig einen Energieverbrauchskennwert enthalten.

Vermieter muss nicht modernisieren

Renovierungen im Bestand werden zukünftig an Bedeutung gewinnen. Dabei kommt es auf eine gute Planung an, damit die energetischen Ziele auch tatsächlich erreicht werden können.

Der Vermieter entscheidet bei energetischen Modernisierungen allein, ob, wann und was im Haus oder in der Wohnung saniert wird. So lautet die aktuelle Entscheidung des Bundesgerichtshofes (BGH VIII ZR 10/11). Ein Vermieter in Berlin wollte sein Haus erst nach dem Auszug der Mieter grundlegend sanieren und vorher keine von den Mietern gewünschten Maßnahmen ergreifen. Die Mieter der einfachen, mit Kachelöfen ausgestatteten Wohnungen in einem attraktiv gewordenen Quartier wollten auf eigene Kosten eine Gas- etagenheizung einbauen. Dem stimmte der Vermieter nicht zu. Der Bundesgerichtshof gab dem Vermieter recht. Er sei weder zur Modernisierung der Wohnung verpflichtet, noch müsse er die Zustimmung zu einer Modernisierung durch den Mieter geben, auch dann nicht, wenn die Mieter alle Kosten selbst übernehmen wollen. Das Vermieterinteresse, den Zeitpunkt der Investitionen selbst zu bestimmen und bei einer späteren Neuvermietung angesichts der zwischenzeitlich gestiegenen Attraktivität der Wohnlage eine höhere Miete zu erzielen, sei legitim.



Foto: © Rainer Sturm | Pixello.de

WEG: Klage bei Mehrhäuseranlage

Besteht eine Wohnungseigentümergeinschaft aus zwei oder mehr Häusern, kommt es bei Gerichtsverfahren häufig zu Problemen, weil die Klage eines einzelnen Eigentümers nicht gegen die richtigen Beklagten gerichtet ist. In einem vor dem Bundesgerichtshof verhandelten Fall sollte eine Entscheidung der Wohnungseigentümer angefochten werden, in einem von zwei Häusern Funkzähler für Heizung und Warmwasser zu installieren. Die Abrechnung erfolgte für die beiden Häuser getrennt. Abgestimmt hatten nur die Bewohner des betreffenden Hauses. Der BGH entschied dazu, dass sich eine solche Anfechtungsklage immer gegen alle Wohnungseigentümer richten muss. § 46 Abs. 1 Satz 1 WEG lasse keine Ausnahmen zu.

Urteil vom 11.11.2011, Az. V ZR 45/11

Formelle Wirksamkeit der Heizkostenabrechnung

Der Bundesgerichtshof hat im Herbst 2011 ein bemerkenswert vermietetfreundliches Urteil in Sachen Betriebskostenabrechnung gefällt. Nach ständiger BGH-Rechtsprechung ist die Abrechnung formell einwandfrei, wenn ein juristisch vorgebildeter Mieter anhand ihrer Daten die Berechnung seiner Betriebskosten nachvollziehen kann. Nun stellen die Richter klar, dass es nicht die Schuld des Vermieters sei, wenn der Mieter nicht über die entsprechenden Kenntnisse verfüge und die Heizkostenverordnung nicht kenne. Erläuterungen der rechtlichen Hintergründe wären nicht erforderlich. Seien sämtliche Einzeldaten vorhanden, mit deren Hilfe der Mieter anhand der Heizkostenverordnung nachrechnen könne, sei die Abrechnung formell wirksam.

FAZIT: Der Vermieter ist kein Nachhilfelehrer. Urteil vom 26.10.2011, Az. VIII ZR 268/10

Wohnungseigentumsrecht

Hausgeldansprüche gegen insolventen Eigentümer

In der Insolvenz eines Wohnungseigentümers ist die Wohnungseigentümergeinschaft wegen vor der Insolvenzeröffnung fällig gewordener Hausgeldansprüche bis zur Höhe von 5% des Verkehrswertes des Grundstückes absonderungsberechtigt.

Wegen solcher Ansprüche steht der Gemeinschaft überdies ein Anspruch auf Duldung der Zwangsvollstreckung gegen den Insolvenzverwalter zu.

KOMMENTAR

Konkret bedeutet die Entscheidung, dass die Wohnung des Schuldners unter bestimmten Voraussetzungen auch dann noch zwangsversteigert werden kann, wenn das Insolvenzverfahren schon eröffnet wurde. Möglich ist dies zumindest wegen Hausgeldrückständen, die maximal 5% des Verkehrswertes des Wohnungseigentums ausmachen und die vor der Insolvenz des Eigentümers aufgelaufen sind. Der Insolvenzverwalter muss solche Hausgeldansprüche zwar nicht bezahlen. Er kann nach dem Urteil des BGH aber nicht (mehr) verhindern, dass die Wohnung zwangsversteigert wird. Das gilt selbst dann, wenn ein Urteil gegen den Wohnungseigentümer oder den Insolvenzverwalter noch gar nicht erwirkt wurde, denn die Rückstände sind nur glaubhaft zu machen.

BGH, Urteil vom 21. Juli 2011, IX ZR 120/10

Betriebskosten-Nachzahlung auch nach Ablauf der Jahresfrist

Grundsätzlich muss gemäß § 556 BGB über die Nebenkosten einer Mietwohnung innerhalb von 12 Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraumes abgerechnet werden. Vermieter können nach Ablauf dieser Frist keine Nebenkosten-Nachzahlung mehr verlangen. Selbst eine einverständliche vertragliche Verlängerung der Abrechnungsperiode wurde von den Gerichten immer als unwirksam angesehen. Von dieser Rechtsprechung hat sich der Bundesgerichtshof nun verabschiedet. Im verhandelten Fall hatten sich der Betreuer der Vermieterin und der Mieter darauf geeinigt, die Jahresfrist für die Abrechnung auf 19 Monate zu verlängern. Zweck war die Umstellung auf eine kalenderjährliche Abrechnung. Nach dem Tod der Vermieterin machte deren Testamentsvollstreckerin eine Nachzahlung geltend, der Mieter verweigerte diese wegen Überschreitung der Jahresfrist. Der BGH wies darauf hin, dass im Ausnahmefall und insbesondere bei Umstellung des Abrechnungszeitraumes eine einmalige einverständliche Verlängerung der Frist wirksam sei. Der Mieter musste zahlen. BGH, 27.07.2011, Az. VIII ZR 316/10

WEG-Baumaßnahmen

Keine Kosten ohne Zustimmung

Swimmingpool und Sauna erhöhen das Wohnvergnügen, in einer Eigentümergemeinschaft sind jedoch nicht immer alle damit einverstanden, dass Derartiges angeschafft wird. In einem vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fall ging es um die Erweiterung eines Schwimmbads nach einem Mehrheitsbeschluss. Ein Eigentümer hatte dagegen gestimmt und ging gerichtlich gegen den Beschluss vor, mit dem ihm eine Kostenbeteiligung auferlegt werden sollte. Der BGH befand: Die Schwimmbaderweiterung sei eine bauliche Veränderung. An deren Kosten müsse sich der Eigentümer nach § 16 Abs. 6 WEG nicht beteiligen, wenn er der Maßnahme nicht zugestimmt habe. Dies gelte unabhängig davon, ob seine Zustimmung erforderlich gewesen sei oder nicht. Urteil vom 11.11.2011, Az. V ZR 65/11

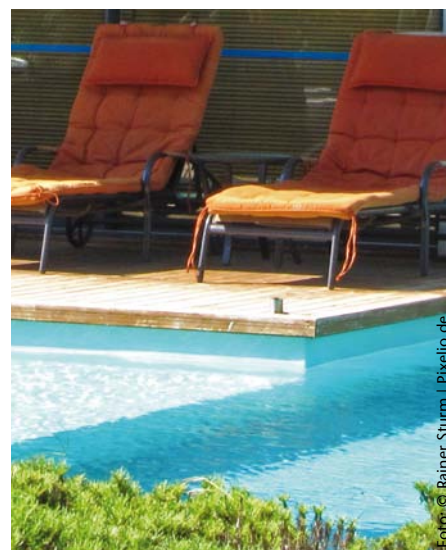


Photo: © Rainer Sturm | Pixello.de

Neuer Eigentümer haftet für „Abrechnungsspitze“

Beschlüsse über die Jahresabrechnung und den Wirtschaftsplan begründen Zahlungsverpflichtungen nur für und gegen die bei der Beschlussfassung eingetragenen Wohnungseigentümer, nicht aber für deren Rechtsvorgänger. Insoweit haftet im Falle des Eigentümerwechsels der ausgeschiedene Eigentümer in voller Höhe für die von ihm nicht geleisteten Vorauszahlungen des rechtswirksam beschlossenen Wirtschaftsplanes für die Zeit, in der er – noch – als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Ergibt sich aus der Jahresabrechnung, dass die Ausgaben des betreffenden Wirtschaftsjahres die gemäß Wirtschaftsplan zu leistenden und tatsächlich geleisteten Vorschüsse übertreffen, so sind diese Mehrausgaben als „Abrechnungsspitze“ von dem neuen Eigentümer dann zu tragen, wenn er bei der Beschlussfassung über diese Jahresabrechnung und die darin ausgewiesene „Abrechnungsspitze“ inzwischen als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. BGH, Urteil vom 2. Dezember 2011, V ZR 113/11

Öffnungsklausel hat Vorrang

Wenn nach einer Vereinbarung in der Teilungserklärung eine Änderung der Kostenverteilung bei Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen mit einer Zwei-Drittel-Mehrheit zulässig ist, hat diese „Öffnungsklausel“ Vorrang vor der gesetzlichen Regelung nach § 16 Abs. 4 WEG, wonach eine Änderung der Kostenverteilung bei diesen Maßnahmen im Einzelfall mit doppelt qualifizierter Mehrheit (Dreiviertelmehrheit nach Köpfen und mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile) beschlossen werden kann. Wenn aber bei der Beschlussfassung nur die Zwei-Drittel-Mehrheit der in der Versammlung anwesenden, aber nicht aller im Grundbuch eingetragenen Eigentümer erreicht wurde, ist der Beschluss für ungültig zu erklären. BGH, Urteil vom 10.6.2011, V ZR 2/10