

- Immobilienrecht
- Mietrecht
- WEG-Recht
- Versicherungsrecht
- Baurecht
- Maklerrecht

ZIV

Zeitschrift für Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für die Immobilienwirtschaft

Herausgegeben von:



Impressum/ AGB/ Datenschutz
Berufsrechtliche Regelungen
siehe ganz unten

Erscheinungsdaten 2018:

- | | |
|-------------------------|------------|
| 1. (Januar/Februar): | 05.03.2018 |
| 2. (März/April): | 07.05.2018 |
| 3. (Mai/Juni): | 02.07.2018 |
| 4. (Juli/August): | 03.09.2018 |
| 5. (September/Oktober): | 05.11.2018 |
| 6. (November/Dezember): | 07.01.2019 |

Mietrecht:

BGH: Kein fernabsatzrechtlicher Widerruf bei Mieterhöhungen

BGH: Fristlose und hilfsweise ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses

BGH: Mietminderung auch ohne Beeinträchtigung des Mieters

BGH: Putzen ist Mietersache

WEG-Recht:

BGH: Zum schriftlichen Beschlussumlaufverfahren

BGH: Entziehung des Wohnungseigentums bei nur einem störenden Miteigentümer

BGH: Keine Umgehung des Kostenverteilungsschlüssels durch schuldrechtliche Verträge

BGH: Keine Beschlussnichtigkeit bei Verstoß gegen HeizkV

Baurecht:

BGH: Widerruf eines Werkvertrages zum Anbau einer Lifts

5/2018

Seiten 74-86
13. Jahrgang

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

die Streitigkeiten wegen unterlassener Widerrufsbelehrungen bei Fernabsatzgeschäften und außerhalb von Geschäftsräumen abgeschlossener Verträge erreichen mehr und mehr die Gerichte. In dieser Ausgabe der ZIV haben wir eine mietrechtliche und eine baurechtliche Entscheidung hierzu. Einmal mehr ein Rechtsgebiet, an dessen Umsetzung es in der Praxis hapert, weil die Normadressaten durch das europarechtliche Normendickicht nicht mehr durchblicken. Bei der DSGVO war und ist die Aufregung groß. Zu hoch sind die ausgelobten Strafen und zu groß die Gefahr, in das Visier professio-

neller Abmahner zu geraten, die das Internet nach veralteten Internetauftritten durchforsten.

Die Regelungen zur Widerrufsbelehrung werden und wurden entspannter zur Kenntnis genommen, weil vielfach angenommen wird, dass zufriedene Kunden nicht widerrufen. Die Banken wissen es schon besser, die wegen ihrer falschen Widerrufsbelehrungen Unsummen an Zinsen zurückbezahlen mussten. Jetzt erreicht die Verbraucherkenntnis langsam auch die anderen Wirtschaftsbereiche, in denen man es versucht, mal mit Erfolg (Baurecht), mal ohne (Miet-

recht), unliebsame Geschäfte rückgängig zu machen. Da Immobilienverwalter vermutlich mehrheitlich die Verträge per Fernabsatz (SE-Vertrag) oder außerhalb ihrer Geschäftsräume (WEG-Vertrag) abschließen, ist es für alle Beteiligten höchste Zeit, die noch nicht gerüstet sind. Von diesen Problemen abgesehen, bleibt noch genug Neues, was uns der BGH und die Instanzgerichte an Handlungsempfehlungen mit auf den Weg geben. Wir sind sicher, Sie finden in dieser Ausgabe noch mehr spannende Neuigkeiten. Wir wünschen daher wie immer eine interessante Lektüre.

Es grüßt herzlich
Ihr Anwalt

Heinz G. Schultze

Kurze Meldungen

Streitwert bei Klage auf Verwalterzustimmung

Der BGH bemisst den Rechtsmittelstreitwert bei einem Rechtsstreit um die Zustimmung zur Veräußerung des Wohneigentums (§ 12 WEG) mit 20% des Verkaufspreises, § 49a GKG. Beschluss vom 19.7.2018, [V ZR 229/17](#).

Zum rechtmäßigen Verzicht auf Vergleichsangebote

Das Landgericht Frankfurt/Main urteilte, dass nicht jeder Auftragsvergabe die Einholung mehrerer Vergleichsangebote vorausgehen müsse. Die Beschlussanfechtungsklage eines Miteigentümers gegen die Entscheidung ein Hausmeisterunternehmen zum Preis von 800 € p.a. zu beauftragen, blieb daher der Erfolg versagt. Die Beschlussfassung entspräche ausnahmsweise den Grundsätzen ordnungsmäßiger

Verwaltung auch ohne Kenntnis von Vergleichsangeboten, weil das Auftragsvolumen nur rund 5% der Wirtschaftsplansumme ausmache und die Eigentümer aufgrund des vormals beschäftigten Hausmeisterunternehmens bereits eine Vorstellung eines ökonomisch angemessenen Preises für die Leistungen gehabt hätten, Urteil vom 17.5.2018, 2-13 S 26/17, [ZMR 2018, 788](#).

Zur Notwendigkeit von Vergleichsangeboten

Die Verwalterin hatte einen Beschluss fassen lassen, in den drei Aufzugsanlagen der Immobilie ein Notrufsystem einbauen zu lassen. Es gab keine Vergleichsangebote und im Beschluss war kein Kostenrahmen vorgesehen. Die Verwalter beauftragte die T-GmbH zum Preis von knapp 3.000 € p.a.. Ein Eigentümer holte Vergleichsangebote

ein, die rund 1.200 € günstiger waren und forderte, die Verwalterin haftbar zu machen. Die Wohnungseigentümer beschlossen stattdessen keine Ansprüche gegen die Verwalterin zu erheben. Dieser Beschluss wurde angefochten; es wurde beantragt, den Beschluss dahingehend zu ersetzen, dass der klagende Eigentümer ermächtigt werde, einen Anwalt mit der gerichtlichen Geltendmachung zu beauftragen.

Das Amtsgericht Neuwied gab der Klage statt. Die Verwalterin ließ Berufung gegen das Urteil einlegen. Das LG Koblenz führte im Urteil vom 30.4.2018 aus, dass die Verwalterin ohne Beschlussfassung darüber befinden durfte, Berufung gegen das amtsgerichtliche Urteil einzulegen (a.A. LG Düsseldorf, Urteil vom 13.4.2016, 25 S 123/14). Die Berufung habe indessen keinen Erfolg. Die Verwalterin habe

Pflichtverletzungen begangen, indem sie die ökonomischen Erfordernisse (Vergleichsangebote) nicht beachtet habe. Es sei zudem nahe liegend, dass ein Schaden entstanden sei. Die Wohnungseigentümer hätten daher ihren Ermessensspielraum überschritten. Es entspräche nicht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung, auf die Verfolgung dieser Ansprüche zu verzichten, 2 S 67/16, **ZMR 2018, 795**.

Sondervergütung für Baubetreuung

Nach einem Urteil des Landgerichts Berlin vom 10.4.2018 kann der Verwalter sich für die Begleitung von Bautätigkeiten ein Sonderhonorar versprechen lassen. Auch ohne genaue Tätigkeitsbeschreibung könne er sich zudem im Beschlusswege ein Pauschalhonorar von 1,5% bis 5% der Bausumme versprechen lassen. Gerichtsbe-

kanntermaßen seien Baumaßnahmen für den Verwalter mit erheblicher Mehrarbeit verbunden, die mit der vertraglich vereinbarten Grundvergütung nicht abgegolten seien, 85 S 34/17, **ZMR 2018, 846**. Anmerkung: Die Entscheidung steht im Widerspruch zur immer noch gültigen Rechtsprechung des BGH (NJW 1993, 1924), BGH-Urteil vom 18.2.2011, V ZR 197/10.

Beschluss zum Burkini-Verbot ist nichtig

Die Wohnungseigentümer hatten für den hauseigene Sauna- und Poolbereich eine „Schwimmbad-Ordnung“ mit einem Burkini-Trageverbot beschlossen. Nach einem Urteil des AG Köln vom 5.12.2017 ist ein solcher Beschluss wegen absoluter Beschlussunzuständigkeit nichtig, 204 C 97/17, **NZM 2018, 828**.

Abwehranspruch gegen Überwachungskamera-Attrappe

Eine Verletzung des allgemeinen Persönlichkeitsrechts (Art. 2 GG) eines Mieters kann nach Ansicht des LG Berlin bereits dann vorliegen, wenn auf dem Mietgrundstück eine Videokamera-Attrappe zum Einsatz kommt. Dies zumindest dann, wenn die Attrappe so täuschend echt aussieht, dass man nicht erkennen kann, ob sie echt ist oder nicht. Eine dem äußeren Anschein nach funktionsfähige Kamera vermittelte dem unbefangenen Betrachter ebenso wie eine funktionsfähige Videokamera den Eindruck, er werde überwacht. Dem Mieter sei nicht zuzumuten, permanent die Gegebenheiten zu prüfen, um sich zu vergewissern, dass es bei der Attrappe geblieben ist, Hinweisbeschluss vom 1.2.2018, 67 S 305/17, **WuM 2018, 656**.

Mietrecht

Kein fernabsatzrechtlicher Widerruf bei Mieterhöhungen



Mietrechtliche Entscheidungen des BGH nehmen gerne ihren Ausgangspunkt in Berlin. Auch im aktuellen Fall zur Widerruflichkeit von Mieterhöhungen war dies so. Die Vermieterin, eine Kommanditgesellschaft forderte über eine von ihr eingesetzte Hausverwaltung von einem Mieter eine Mieterhö-

hung nach dem Vergleichsmietensystem um 121,18 €. Die Nettokaltmiete sollte sich auf 929,15 € monatlich erhöhen.

Der Mieter stimmte zunächst der Mieterhöhung, wiederrief dann aber seine Zustimmung und bezahlte fortan seine Miete teilweise nur noch unter Vorbehalt der Rückforderung. Nach 10 Monaten forderte er schließlich 1.211,80 € angeblich zu viel bezahlter Miete zurück. Als die Vermieterin sich sperrte, klagte der Mieter auf Rückzahlung und auf Feststellung, dass die Miete sich durch die Mieterhöhungserklärung nicht erhöht habe. Amts- und Landgericht wiesen die Klage ab. Das Landgericht

Berlin begründete die Klageabweisung mit dem Fehlen eines im Fernabsatz geschlossenen Verbrauchervertrages (§ 312 c Abs. 1 BGB). Zwar sei die Mieterhöhung durch Fernkommunikationsmittel (Brief) erfolgt; indessen fehle es an dem für den Fernabsatz organisierten Vertriebs- und Dienstleistungssystems der Hausverwaltung (§ 312 c Abs. 1 BGB).

Der Bundesgerichtshof bestätigte das Landgericht Berlin nur im Ergebnis. Der Anwendungsbeereich des Widerrufsrechts sei einschränkend dahingehend auszulegen, dass ein Widerrufsrecht bei Zustimmungserklärungen zu Mieterhöhungen nicht

gegeben sei. Dies folge aus den gesetzlichen Regelungen zum Widerrufsrecht und denen zur Mieterhöhung nach dem Vergleichsmietensystem. Die Regelungen zur Mieterhöhung trügen dem Verbraucherschutz bereits

ausreichend Rechnung, so dass die verbraucherschützenden Regelungen des Fernabsatzes bereits erfüllt seien, Urteil vom 17.10.2018, [VIII ZR 94/17](#).

Anmerkung: Die Entscheidung tangiert nicht das BGH-Urteil

vom 17.5.2017 (VIII ZR 29/16, [ZIV 2017, 36](#)), in dem ein Widerrufsrecht des Mieters (Abschluss Mieterhöhungsvereinbarung an der Haustüre) bejaht wurde.

Fristlose und hilfsweise ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses

Und noch eine mietrechtliche Entscheidung aus Berlin. Die Eheleute schlossen 1999 einen Mietvertrag über eine 70 qm große Wohnung ab. Der Ehemann zog im Mai 2016 aus der ehelichen Wohnung aus. Von Oktober bis Dezember erhielt die Vermieterin trotz Mahnungen keine Mietzahlungen. Sie kündigte daher den Mietvertrag außerordentlich und hilfsweise ordentlich.

Noch im Dezember stellte der Ehemann fest, dass seine Ehefrau ebenfalls aus der Wohnung ausgezogen war. Er bezahlte daraufhin den gesamten bis dahin aufgelaufenen Mietrückstand. Die Vermieterin erhob gleichwohl Räumungsklage und setzte sich auch beim Amtsgericht Berlin durch.

Der Ehemann legte Berufung zum Landgericht Berlin ein, mit Erfolg, wie sich zeigen sollte. Das Landgericht änderte das amtsgerichtliche Räumungsurteil und wies die Klage ab. Die Vermieterin habe zunächst aufgrund der ausgesprochenen

fristlosen Kündigung einen Anspruch auf Räumung der Wohnung gehabt. Die gesetzlichen Voraussetzungen für eine fristlose Kündigung nach § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB hätten vorgelegen. Der Anspruch sei aber durch die Schonfristzahlung des Mieters nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB erloschen.

Die hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung sei ins Leere gegangen, weil durch den Zugang der fristlosen Kündigung das Mietverhältnis bereits beendet worden sei. Die Kündigung eines bereits beendeten Mietverhältnisses sei nicht möglich. Die Schonfristzahlung habe dazu geführt, dass die Wirkungen der fristlosen Kündigung nachträglich entfielen. Dies führe jedoch nicht dazu, dass die hilfsweise erfolgte fristgerechte Kündigung nachträglich wirksam werde.

Der BGH führte im Urteil 19.9.2018 aus, das Landgericht habe den Regelungsgehalt der Schonfristzahlung in § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB grundlegend ver-

kannt. Der – hilfsweise ordentlich - kündigende Vermieter bringe mit seiner Erklärung zum Ausdruck, dass die ordentliche Kündigung auch dann zum Zuge kommen solle, wenn die zunächst wirksam erklärte fristlose Kündigung aufgrund eines gesetzlich vorgesehenen Umstandes (§ 543 Abs. 2 Satz 3 BGB, 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB) nachträglich und rückwirkend unwirksam werde. Die Sichtweise des Landgerichts könne zudem dazu führen, dass Vermieter künftig aus Gründen der Rechtssicherheit von fristlosen Kündigungen Abstand nähmen und nur noch ordentliche Kündigungen aussprechen, um die gesetzliche Möglichkeit der Schonfristzahlung einerseits zu entgehen und andererseits den vollständigen Verlust der fristlosen und der hilfsweisen ordentlichen Kündigung zu vermeiden. Dies führe zu einer – vom Gesetzgeber nicht gewollten – Aushöhlung des Rechts zur fristlosen Kündigung, [VIII ZR 261/17](#). Vgl. ebenso: BGH-Urteil vom 19.9.2018, [VIII ZR 231/17](#).

Mietminderung auch ohne Beeinträchtigung des Mieters

Der Mieter hatte seine Wohnung nahen Familienangehörigen überlassen, was im Detail

streitig war. Angeblich bewohnte der Schwager des Mieters und seine Tochter die von ihm

ursprünglich angemietete Wohnung. Die Gastherme zur Beheizung der Wohnung und Erwär-

mung von Wasser funktionierte regelmäßig nicht richtig. Der Vermieter stellte den Mangel nicht ab. Der Mieter erklärte daraufhin die Miete zu mindern. Die Berechtigung zur Mietminderung geriet in Streit, der sich bis zum Bundesgerichtshof hinauf fortsetzen sollte. Die Klage des Mieters auf Feststellung einer berechtigten Mietminderung von 15% hatte in den Vorinstanzen keinen Erfolg. Das Landgericht Frankfurt/Main vertrat im Berufungsurteil die Auffassung, dass der Mieter schon keine zulässige Klage eingereicht habe. Hierfür fehle ihm das notwendige Rechtsschutzbedürfnis, da er die Wohnung selbst nicht mehr

bewohne und die Mängel ihn nicht (mehr) tangierten.

Der BGH hob die Vorinstanzen mit Urteil vom 22.8.2018 auf und verwies den Rechtsstreit zurück. Der Ausfall der Gastherme stelle einen Mangel dar. Der Vermieter schulde die Versorgung mit Wärme und daher auch die Überlassung einer intakten Heizanlage (vgl. BGH-Urteil vom 22.1.2014, VIII ZR 391/12 – [ZIV 2014, 12](#)). Auch die Überlassung der Wohnung an Dritte könne den Anspruch auf Instandsetzung nicht ausschließen. Den Vermieter treffe die Verpflichtung die Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch zu überlassen und sie fortlaufend in diesem Zustand zu erhalten, § 535 Abs. 1 Satz 2

BGB (vgl. BGH-Urteil vom 19.11.2014, VIII ZR 191/13 – [ZIV 2014, 70](#)). Für das Bestehen dieser Hauptleistungspflicht sei es unerheblich, ob der Mieter die Mietsache tatsächlich nutze und ihn der Mangel subjektiv beeinträchtige.

Das Rechtsschutzbedürfnis sah der BGH nicht als tangiert an. Es sei nicht ersichtlich, dass der Mieter prozessfremde Ziele mit der Klage verfolge und versuche, das Gericht unnütz zu bemühen. Da das Berufungsgericht keine ausreichenden Feststellungen für die Beurteilung der angemessenen Minderungsquote getroffen hatte, wurde der Rechtsstreit zurück verwiesen, [VIII ZR 99/17](#).

Putzen ist Mietersache

Der BGH wies mit Beschluss vom 21.8.2018 Wohnraummieter aus Mainz darauf hin, dass der VIII. Zivilsenat beabsichtige, die Revision der Mieter durch einstimmigen Beschluss nach § 558a ZPO zurückzuweisen. Der Mieter hatte Revision eingelegt, weil er die Entscheidung des Landgerichts Mainz in der Berufungsinstanz für unzutreffend erachtete.

Die Mieter bewohnten in Mainz eine Loft-Wohnung mit 1,3 x 2,75 Meter großen Fenstern. In der Fensterfläche eingelassen war ein Fensterbauteil, das geöffnet werden konnte. Es maß

nur 0,6 x 1,25 Meter. In der Folge war das Reinigen der Fenster von außen nicht unproblematisch. Der Vermieter ließ daher die Fenster zweimal im Jahr auf seine Kosten durch ein Fachunternehmen von außen reinigen.

Die Mieter forderten dem gegenüber vier Reinigungen pro Jahr. Die Fenster verschmutzten schnell, so dass der Ausblick leide und der Wohnwert gemindert werde.

Der VIII Zivilsenat führte im Beschluss aus, dass die Reinigung der Flächen der Mietwoh-

nung einschließlich der Reinigung Fenster, auch außen, einschließlich der Fensterrahmen dem Mieter obliege. Bloße Reinigungsleistungen seien nicht Bestandteil der vermierterseitigen Verpflichtung zur Instandhaltung und Instandsetzung der Mietsache. Die Revision komme daher weder grundsätzliche Bedeutung, noch erfordere die Fortbildung des Rechts eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs. Die Mieter nahmen daraufhin die Revision zurück, Beschluss vom 21.8.2018, [VIII ZR 188/16](#).

WEG-Recht

Zum schriftlichen Beschlussumlaufverfahren



Im Urteil vom 6.7.2018 war der V. Zivilsenat gleich zu zwei interessanten Fragekomplexen zur Entscheidung berufen. Zum einen stritten die Parteien um das korrekte Verfahren einer Beschlussfassung im schriftlichen Umlaufverfahren, zum anderen war eine hierauf gründende bauliche Änderung in Streit.

Eine in Hamburg 1909 errichtete Immobilie wurde 1962 saniert und das Dachgeschoss ausgebaut. 1996 wurde die Immobilie in Wohnungseigentum aufgeteilt. Im Jahre 2013 führten Wohnungseigentümer im Dachgeschoss Sanierungsarbeiten an ihrer Wohnung aus und nahmen dabei auch Änderungen am Fußbodenaufbau vor. Die Holzbalkendecken wies im Bodenaufbau eine vernagelte Lattung auf, auf die Pressspanplatten verschraubt waren. Hierauf gründete dann der vorhandene Laminat – bzw. PVC-Belag. Die Dachgeschoßseigentümer entfernten die Bodenbeläge und die Pressspanplatten und ersetzten diese Elemente durch ein Eichenparkett.

Sie planten ferner eine erhebliche Umgestaltung der Dachgauben ihrer Wohnung. In Abstimmung mit dem Verwalter ver-

sandte dieser eine entsprechende schriftliche Beschlussvorlage mit der Aufforderung seine Stimme bis zum 8.3.2013 gegenüber dem Verwalter abzugeben. Bis auf einen Eigentümer stimmten alle Eigentümer der baulichen Änderung zu. Nach Fristablauf erhielt der Verwalter vom versagenden Eigentümer die Mitteilung, dass er nun doch der baulichen Änderung zustimme. Der Verwalter seinerseits schrieb nun alle Eigentümer an und teilte mit, dass der Beschlussantrag aufgrund der Neinstimme eigentlich abgelehnt worden sei. Er würde aber den Antrag als angenommen werten, wenn hiergegen kein Eigentümer bis zum 24.3.2013 Widerspruch erhebe. Ein Widerspruch wurde nicht erhoben. Die Dachgeschoßseigentümer führten daraufhin ihre weiteren Bauarbeiten aus.

Die Wohnungseigentümer in der darunter befindlichen Wohnung vertraten die Auffassung, dass der Trittschallschutz der Holzbalkendecke ungenügend sei. Sie forderten die technische Ertüchtigung, die sie schließlich mit gerichtlicher Hilfe versuchen durchzusetzen. In diesem Zuge forderten sie auch den Rückbau der baulichen Änderungen an den Dachgauben. Sie verloren durch alle Instanzen hindurch den Rechtsstreit.

Der BGH führte im Urteil vom 6.7.2018 aus, dass die klagenden Nachbarn keinen Anspruch auf Beseitigung der sich aus dem derzeitigen Schallschutzniveau

ergebenden Beeinträchtigungen ihrer Wohnung aus § 1004 Abs. 1 BGB, § 15 Abs. 3 WEG i.V.m. § 14 Nr. 1 WEG hätten.

Wie der BGH bereits mehrfach entschieden habe, richte sich der zwischen den Eigentümern geltende Schallschutz nach den zurzeit der Errichtung des Gebäudes maßgeblichen baulichen Anforderungen. Das gleiche gelte, wenn in den vorhandenen Bodenbelag erhebliche Eingriffe, so namentlich in den Estrichaufbau vorgenommen würden (BGH-Urteil vom 1.6.2012, V ZR 195/11 – [ZIV 2012, 48](#), BGH-Urteil vom 16.3.2018, V ZR 276/16 – [ZIV 2018, 31](#)). Die in diesem Fall vorgenommenen Arbeiten genügten nach Auffassung des V. Zivilsenates nicht, um zu einer Anhebung des erforderlichen Schallschutzniveaus zu führen. Einzig die entfernte Pressspanplatte sei als Gemeinschaftseigentum zu qualifizieren. Die Nachbarn hätten in den Vorinstanzen nicht bewiesen, dass sich durch deren Entfernung der Schallschutz verschlechtert habe. Der einvernommene Gerichtsgutachter habe sogar umgekehrt ausgeführt, dass der neue Fußboden zu einer Verbesserung des Schallschutzes geführt habe.

Auch der weitere Klageantrag, die baulichen Änderungen an der Dachgaube zu beseitigen, war nicht erfolgreich. Die Richter des V. Zivilsenats führten in den Urteilsgründen aus, dass der Umbau eine genehmigungsbedürftige bauliche Änderung

im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG darstelle, weil er über das in § 14 Nr. 1 WEG normierte Maß eines geordneten Zusammenlebens hinaus reiche. Eine bauliche Maßnahme begründe schon dann einen Nachteil für alle Wohnungseigentümer, wenn sie die Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erschwere (BGH-Urteil vom 7.2.2014, V ZR 25/13 – [ZIV 2014, 23](#)). Auch die mit der vorliegenden Baumaßnahme verbundenen optischen Änderungen machten eine Zustimmung aller Wohnungseigentümer erforderlich (vgl. BGH-Urteil vom 14.12.2012, V ZR 224/11 – [ZIV 2013, 12](#)).

Ein zustimmender Beschluss zur baulichen Änderung sei nicht gefasst worden. Im Verfahren nach § 23 Abs. 3 WEG sei erforderlich, dass alle Wohnungseigentümer dem Antrag zustimmen. Das sei nicht der Fall, da ein Eigentümer mit „Nein“ gestimmt habe. Offen gelassen hat der BGH die Frage, ob der be-

treffende Eigentümer sein Votum noch nach der vom Verwalter gesetzten Frist ändern konnte. Die Rechtsfrage konnte dahin stehen, weil der Verwalter es versäumt hatte, ein Beschlussergebnis zu verkünden. Die Mitteilung eines Beschlussergebnisses, so die Bundesrichter weiter in ihren Urteilsgründen, sei konstitutiv für das Entstehen eines Beschlusses (BGH-Beschluss vom 23.8.2001, V ZB 10/01). Im Schreiben des Verwalters an die Wohnungseigentümer sei lediglich mitgeteilt worden, dass der Beschlussantrag als angenommen gewertet würde, wenn niemand bis zum 24.3.2013 widerspreche. Die Feststellung eines Beschlussergebnisses nach dem Fristablauf sei indessen unterblieben.

Das Schreiben könne auch nicht als eine Beschlussverkündung mit auflösender Bedingung (Bedingung = Widerspruch bis zum 24.3.) gewertet werden. Die nur einmonatige Anfechtungsfrist (§ 46 Abs. 1 WEG)

erfordere aus Gründen der Rechtssicherheit eine verbindliche Feststellung des Beschlussergebnisses.

Dennoch habe im Ergebnis eine Zustimmung der Wohnungseigentümer vorgelegen. Dabei könne im gegebenen Fall die Frage dahin stehen, ob der seit 1.7.2007 novellierte § 22 Abs. 1 WEG stets zur Genehmigung eines Beschlusses erfordere oder auch andere Zustimmungformen möglich seien. Jedenfalls könnten die klagenden Eigentümer unter dem Gesichtspunkt widersprüchlichen Verhaltens gegen Treu und Glauben nicht den Rückbau fordern, nachdem alle Wohnungseigentümer der baulichen Maßnahme zugestimmt hatten. Damit sei ein Vertrauenstatbestand geschaffen worden, auf dessen Grundlage die Dachgeschoßseigentümer erhebliche Kosten für den Umbau der Dachgauben aufgewandt hätten. Dieses Vertrauen sei zu schützen, [V ZR 221/17](#).

Entziehung des Wohnungseigentums bei nur einem störenden Miteigentümer

Der Bundesgerichtshof hatte im Urteil vom 14.9.2018 über die Entscheidungen der Vorinstanzen in Bezug auf eine wohnungseigentumsrechtliches Entziehungsverfahren nach §§ 18, 19 WEG zu befinden.

Der Fall wies insoweit eine Besonderheit auf, als dass nur einer von zwei Wohnungseigentümern in der Wohnung Anlass gab, das Wohneigentum zu entziehen. Der sich umfassend beleidigend und auch handgreiflich aufführende Wohnungseigentümer war nicht zu besänfti-

gen. Die Wohnungseigentümer beschlossen daher zunächst die Abmahnung des Störenfrieds nach § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG und - falls dies nicht fruchtete - die Entziehung des Wohneigentums nach § 18 Abs. 3 WEG. Als auch dies keine Verhaltensänderung brachte, wurde geklagt. Das Amtsgericht verurteilte beide beklagte Eigentümer zur Veräußerung des Wohneigentums. Der Störenfried ließ das Urteil bestandskräftig werden. Seine Ehefrau legte aber Berufung mit der Begründung ein, ihr könne das Wohneigentum nicht entzo-

gen werden, weil sie nicht Störerin sei. Der Argumentation folgte das Landgericht und wies die Klage auf Entziehung des Wohneigentums bzgl. der Ehefrau unter Abänderung des amtsgerichtlichen Urteils ab.

Hiergegen wandte sich die Wohnungseigentümergeinschaft mit ihrer Revision zum BGH. Der Senat führte im Urteil vom 14.9.2018 im Einzelnen aus, dass die dahinter stehende Rechtsfrage umstritten sei. Richtig sei die Auffassung, die die Entziehung von Wohneigen-

tum auch dann insgesamt zulasse, wenn der Entziehungstatbestand nur durch einen von mehreren Miteigentümern derselben Wohnung verwirklicht werde. Das Gesetz enthalte zu dieser Frage keine ausdrückliche Antwort. Wenn sich zeige, dass eine Frage begrifflich nicht geklärt werden könne, sei es erforderlich, die Frage so zu beantworten, wie es Funktion und Zweck der Vorschrift erfordern. Die Entziehung nur des Miteigentumsanteils des Störfrieds könne den bezweckten Erfolg nicht effizient erreichen.

Im Nachgang stünde i.d.R. eine Teilungsversteigerung des anderen Eigentümers oder des Erstehers an. Die Durchsetzung der Ziele werde hierdurch verzögert und dem verbleibenden Eigentümer sei nicht geholfen. Er verlöre auch über diesen Umweg am Ende sein Eigentum.

Im Gegenzug müsse dem rechts-treuen Miteigentümer die Abwendungsbefugnis nach § 19 Abs. 2 WEG verbleiben. Nach dieser Norm kann der betroffene Wohnungseigentümer die Wirkungen des Entziehungs-

Urteils tilgen, indem er die Verpflichtungen, wegen deren Nichterfüllung er verurteilt wurde, erfüllt und die Kosten des Entziehungsverfahrens trägt. In entsprechender Anwendung dieser Norm forderte der BGH daher, dass der nicht störende Eigentümer den Miteigentumsanteil des Störers erwirbt und diesen einschränkungslos aus der Wohnanlage entfernt und entsprechend sämtliche Kosten trägt, [V ZR 138/17](#).

Keine Umgehung des Kostenverteilungsschlüssels durch schuldrechtliche Verträge

Ein Hochhaus im Gerichtssprengel des AG Eutin war nach WEG aufgeteilt. Es bestand aus 400 Wohn- und Teileigentumseinheiten. In knapp über die Hälfte des Hauses wurde ein Hotel betrieben. Die Hotelbetriebergesellschaft übernahm verschiedene Dienstleistungen in der Immobilie und berechnete diese an die Wohnungseigentümergeinschaft zu einem Teil weiter. So gab es einen *Pförtnerdienstvertrag* und einen *Vertrag zur technischen Betreuung* mit jeweils beachtlichen Kostenvolumina.

Die Wohnungseigentümergeinschaft sollte nach einem der beiden Verträge 37% der Kosten für den Pförtnerdienst übernehmen, wobei für deren Berechnung ein gesonderter modus vereinbart war.

Im Jahre 2015 wurde eine Eigentümerversammlung abgehalten, bei der unter zwei verschiedenen Tagesordnungspunkten zwei Verträge zur

Weiterbelastung von Kosten der Hotelbetriebergesellschaft an die Wohnungseigentümergeinschaft beschlossen wurden.

Im Beschluss für den Vertrag zur Weiterbelastung von Kosten wegen der technischen Betreuung war vorgesehen, dass das Hotel von rund 275.000 € insgesamt rund 125.000 € trägt und die verbleibenden rund 150.000 € von den restlichen Eigentümern nach Miteigentumsanteilen getragen werden.

Im Beschluss für den Vertrag zur Weiterbelastung der Kosten für den Pförtnerdienst war vorgesehen, dass das Hotel von den Gesamtkosten von rund 150.000 € selbst 50.000 € trägt und der Rest unter den verbleibenden Wohnungseigentümern nach Miteigentumsanteilen verteilt wird.

Einzelne Eigentümer klagten gegen die beiden Beschlüsse. Beim Amtsgericht konnten sie sich teilweise, beim Landgericht

Itzehoe vollständig mit ihrer Anfechtungsklage durchsetzen. Die Revision zum BGH hatte keinen Erfolg.

Die Kostenverteilung entspräche nicht dem Kostenverteilungsschlüssel der Teilungserklärung, so der V. Zivilsenat in den Urteilsgründen. Mit den Vertragsabschlüssen sei auch der Kostenverteilungsschlüssel der Teilungserklärung nicht geändert worden, weil die Teilungserklärung keine Öffnungsklausel enthalte.

Eine Änderung der Kostenverteilung sei auch nach § 16 Abs. 3 WEG möglich, wenn der Beschluss ordnungsmäßiger Verwaltung entspräche. Hierfür sei indessen erforderlich, dass aus dem Beschluss mit hinreichender Deutlichkeit hervorgehe, dass die Wohnungseigentümer das Bewusstsein hätten, eine Änderung der bisherigen Kostenverteilung zu beschließen (BGH-Urteil vom 11.11.2011, [V ZR 65/11 – ZIV 2012, 5](#)). Nur so

sei die erforderliche Transparenz gewährleistet und die Neuregelung sei für Erwerber durch Einsicht in die Beschlussammlung klar ersichtlich.

Schließlich ergäbe sich auch aus § 21 Abs. 7 WEG keine Kompetenz zur Änderung des bestehenden Verteilungsschlüssels. Die Kosten für die technische Betreuung der WEG-Wohnanlage stellten keine Kosten für eine besondere

Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums dar. Besondere Nutzungen im Sinne von § 21 Abs. 7 WEG seien solche, die mit einer gesteigerten Inanspruchnahme des Gemeinschaftseigentums einhergingen und zumindest bei typisierender Betrachtung den Anfall besonderer Kosten wahrscheinlich machten. Dies sei nicht ersichtlich. Auch lägen keine besonderen Verwaltungsaufwendungen im Sinne von § 21 Abs. 7 WEG

vor. Ein besonderer Verwaltungsaufwand läge vor, wenn das normale, übliche Maß bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums überschritten sei (BGH-Urteil vom 18.3.2016, V ZR 75/15 – [ZIV 2016, 16](#)). Auch insoweit habe das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei festgestellt, dass die technische Betreuung der Wohnanlage das normale Maß nicht überschreite, Urteil vom 8.6.2018, [V ZR 195/17](#).

Keine Beschlussnichtigkeit bei Verstoß gegen HeizkV

Als ein Wohnungseigentümer in Göttingen seine Hausgeldabrechnung erhielt, bezweifelte er die Richtigkeit der Abrechnung. Die Aufteilung der Heizkosten erfolgte zu 70% nach Verbrauch und zu 30% nach Grundfläche. In der Eigentümerversammlung vom **22.3.2016** kam es zu Meinungsverschiedenheiten über die Richtigkeit und Plausibilität der Heizkostenabrechnung, weil zwei Wohnungen vergleichsweise hohe Heizkosten zugewiesen waren.

Die Gemeinschafter beschlossen daher einen Sachverständigen mit der Ursachenforschung zu beauftragen. Daneben wurde der Beschluss gefasst: *„Sofern sich keine verwertbaren Erkenntnisse durch den Sachverständigen ergeben, die sich auf die Heizkostenabrechnung auswirken, soll die Abrechnung für 2015 nach Wohnfläche erfolgen. Es werden Kosten von 18.236,67 € zugrunde gelegt.“*

Mit Schreiben vom 22.6.2016 teilte der beauftragte Sachverständige mit, dass die Untersu-

chung keine verwertbaren Erkenntnisse ergeben hätte. Der Verwalter erstellte daher eine Abrechnung, bei der die Heizkosten nach Wohnfläche verteilt wurden. Ein Eigentümer erhielt daraufhin eine Nachbelastung in Höhe von 539,20 € gegenüber der verbrauchsabhängigen Abrechnung. Er erhob Anfechtungsklage zum Amtsgericht. Da die Anfechtungsfrist bereits verstrichen war, stützte er seine Klage auf eine angebliche Nichtigkeit des Beschlusses zur Abrechnung der Heizkosten nach dem Flächenverhältnis. Er verlor durch alle Instanzen hindurch.

Der BGH führte im Urteil vom 22.6.2018 aus, dass das Berufungsgericht zutreffend erkannt habe, dass der Abrechnungsbeschluss nicht nichtig sei. Richtig sei zudem, dass ein Verstoß gegen die Heizkostenverordnung vorläge. Nach § 7 Abs. 1 HeizkV, der gem. § 3 Satz 1 HeizkV auch auf Wohnungseigentum anzuwenden sei, seien von den Kosten des Betriebs einer zentralen Heizungsanlage mindestens 50 % höchstens

aber 70% nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen.

Eine Abweichung von dem in § 7 Abs. 1 HeizkV vorgesehenen Verteilungsmaßstab sei nach § 9a Abs. 1 HeizkV möglich, wenn der Verbrauch wegen Geräteausfalls oder aus anderen zwingenden Gründen nicht ordnungsgemäß erfaßt werden könne. In diesem Fall könne eine Schätzung an Hand vorheriger Abrechnungszeiträume oder Verbrauchs vergleichbarer anderer Räume vorgenommen werden. Wenn die betroffene Fläche 25% der für die Kostenverteilung maßgeblichen Fläche überschreite, könnten die Kosten ausschließlich nach dem Verhältnis von Fläche oder umbauten Raum verteilt werden. Diese Voraussetzung lagen aber nach Auffassung V. Zivilsenats nicht vor. Ein Geräteausfall lag nicht vor. Andere zwingende Gründe lägen nicht in der Unergiebigkeit des Sachverständigengutachtens. Zwingende Gründe lägen beispielsweise vor, wenn der am Heizkörper abgelesene Wert aus zwingenden physikalischen Gründen

nicht dem tatsächlichen Verbrauchswert entsprechen kann.

Der einmalige Verstoß gegen die Vorgaben der Heizkostenverordnung führe indessen nicht zur Nichtigkeit des Beschlusses, sondern nur zur Anfechtbarkeit. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes entspreche allein eine den Anforderungen der Heizkostenverordnung genügende Abrechnung den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung (vgl. BGH-Urteil vom 16.7.2010, V ZR 221/09 – ZIV 2010, 55, BGH-

Urteil vom 17.2.2012, V ZR 251/10 – ZIV 2012, 5, BGH-Urteil vom 3.6.2016, V ZR 166/15 – ZIV 2016, 76).

Insbesondere läge kein die Nichtigkeit begründender Verstoß gegen eine Rechtsvorschrift i.S.d. § 23 Abs. 4 Satz 1 WEG vor, „auf deren Einhaltung rechtswirksam nicht verzichtet werden kann“. Bei der Auslegung dieser Norm sei zu berücksichtigen, dass nach der Konzeption des Gesetzes die Beschlüsse der Wohnungseigentümer auch in Ansehung bestehender Mängel grundsätzlich gültig sind,

solange sie nicht durch rechtskräftiges Urteil für ungültig erklärt würden (§ 23 Abs. 4 WEG). Unterbleibe eine Anfechtung, würden die Beschlüsse bestandskräftig. Die Nichtigkeit eines Beschlusses sei demgegenüber die Ausnahme und nur dann anzunehmen, wenn der Schutzzweck der verletzten Vorschrift dies erfordere. Dies könne nicht angenommen werden, wenn die Eigentümer einmalig von den Vorschriften der HeizkV für eine Hausgeldabrechnung abwichen, [V ZR 193/17](#).

Baurecht

Widerruf eines Werkvertrages zum Anbau einer Lifts



Anfang Mai 2015 wandte sich ein Mitarbeiter eines Unternehmens, das Anbaulifte vertreibt, an den späteren Besteller und bot die Installation eines Personenlifts an. Man vereinbarte einen Termin im Haus des Bestellers, der in einem Vertragsschluss mündete. Der Besteller orderte einen Senkrechtlift für sein Wohnhaus zu einem Preis von 40.600 €. Im Anschluss an die Übersendung der Planungsunterlagen bezahlte der Besteller einen Vorschuss von 12.435 €. Die Angaben in den Planungsunterlagen führten zu Differenzen zwischen den Vertragsparteien. Der Besteller

teilte schließlich in einem Telefonat mit, dass er von dem Vertrag Abstand nehme. Das Unternehmen vertrat die Auffassung, dass der Besteller (frei) gekündigt habe und übersandte daraufhin eine Rechnung über die Werklohnkosten. Im Gegenzug erklärte der Besteller den Widerruf des Vertrages und forderte seine 12.435 € - Anzahlung zurück. Als das Geld nicht einging, klagte der Besteller und obsiegte durch alle Instanzen.

Der VII. Zivilsenat führte im Urteil vom 30.8.2018 aus, dass der Besteller Anspruch auf Rückgewähr der von ihm geleisteten Anzahlung habe §§ 355 Abs. 3, 357 Abs. 1 BGB. Der Besteller habe den Vertrag wirksam nach § 312g BGB widerrufen, weil er außerhalb von Geschäftsräumlichkeiten geschlossen worden sei und die

übrigen Voraussetzungen hierfür auch vorgelegen haben.

Die Anwendung dieser Norm sei nicht nach § 312 Abs. 2 Nr. 3 BGB ausgeschlossen. Nach dieser Regelung findet § 312g BGB bei Verträgen über erhebliche Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden keine Anwendung. Nach den Erwägungen und Verbraucherrechtlichkeitsrichtlinie und der Gesetzesbegründung zur Umsetzung der Richtlinie (BT-Drucksache 17/12637, S. 46) sei der Begriff der „erheblichen Umbaumaßnahme“ im Sinne des Verbraucherschutzes eng auszulegen. Hierunter fielen nur solche Umbaumaßnahmen, die mit dem Bau eines neuen Gebäudes vergleichbar seien. Verträge zur Errichtung von Anbauten, ohne dass es sich um erhebliche Umbaumaßnahmen handele,

seien daher von der Ausnahme nicht erfasst.

Schließlich handele es sich nicht um einen *Kaufvertrag* über nicht-vorgefertigte Waren, für den § 312 Abs. 2 Nr. 1 BGB ebenfalls das Widerrufsrecht ausschließe. Liege der Schwerpunkt des Vertrages nicht auf einem Warenumsatz, sondern schulde der Unternehmer die Herstellung eines funktionstauglichen Werkes, sei ein *Werkvertrag* anzunehmen. Den Schwerpunkt des streitgegenständlichen Vertrages sah der Baurechtssenat nicht im Warenumsatz, sondern in der funktions-tauglichen Einpassung in das Gebäude entsprechend der hierfür gefertigten Planung. Die ebenfalls geschuldete Montage von Bauteilen stelle nur eine

Ergänzung dieser Leistung dar. Bei dem Vertrag handele es sich daher nicht um einen Kaufvertrag.

Schließlich habe der Besteller das Widerrufsrecht wirksam ausgeübt, § 355 Abs. 1 BGB. Der Besteller habe vor allem die 14-tägige Widerrufsfrist gewahrt, die grundsätzlich mit dem Vertragsschluss beginne. Da der Unternehmer den Besteller nicht entsprechend der Musterbelehrung über Bedingungen, Fristen und das Verfahren für die Ausübung des Widerrufsrechts unterrichtet habe, sei die Widerrufsfrist erst 12 Monate und 14 Tage nach dem Vertragschluss abgelaufen (vgl. § 356 Abs. 3, Art. 246a § 1 Abs. 2 EGBGB).

Dem Widerruf stehe die vorherige Erklärung des Bestellers nicht entgegen, vom Vertrag Abstand nehmen zu wollen. Selbst wenn man hierin eine freie Kündigung nach § 649 BGB sehen wolle, würde das Widerrufsrecht des Bestellers hierdurch nicht ausgeschlossen werden. Auch nach einer Kündigung könne der Besteller ein bestehendes Widerrufsrecht noch ausüben. Der Besteller habe daher Anspruch auf Rückzahlung der von ihm geleisteten Anzahlung. Dem Unternehmen stehe kein Wertersatz zu, weil es nicht über das Widerrufsrecht und das Muster-Widerrufsformular belehrt habe (§ 357 Abs. 8 BB, Art. 246a § 1 Abs. 2 EGBGB), [VII ZR 243/17](#).

Gesetzgebung



Im Koalitionsvertrag war bereits vereinbart worden, das Woh-

WEG soll reformiert werden

nungseigentumsgesetz zu reformieren, um insbesondere eine verbesserte Harmonisierung mit dem Mietrecht zu erreichen und die Elektromobilität zu fördern. Nunmehr liegt ein 27 Seiten umfassender [Diskussionsentwurf](#) der Bundesregierung hierzu vor. In der Tat finden sich hierin vor allem Regelungen zur Schaffung eines

Rechtsanspruchs für die Installation von Ladestationen für Elektrofahrzeuge sowie zum behindertengerechten Umbau der WEG-Immobilie nebst Kostenumlageregelungen vor. Der DDIV kritisiert zu Recht, dass der Entwurf etwas zu kurz greift.

Veranstaltungen



8.11.2018	Vors. Richter ³ Dr. Peter Kieß	Die Jahresabrechnung / Aktuelle Rechtsprechung zum Wohnungseigentumsrecht	13-19 Uhr (5 h)	Berlin
15.11.2018	Fachanwältin ^{1,4} Ellen Gerstenberg	Rechtsprobleme der Mietverwaltung	13-19 Uhr (5 h)	Düsseldorf
22.11.2018	Fachanwalt ¹ Volker Grundmann ¹	Instandhaltung und Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum	8.30-16 Uhr (5 h)	Berlin
22.11.2018	Fachanwalt ¹ Dr. Harald Freytag	Die Betriebskostenabrechnung - Gesetzliche Vorgaben und praktische Handlungstipps	13-19 Uhr (5 h)	Frankfurt/M.
29.11.2018	Fachanwalt ^{1,2} Heinz G. Schultze	Aufgaben des WEG-Verwalters bei der Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen	9.30-19 Uhr (7,5 h)	München
29.11.2018	Fachanwältin ^{1,2} Dunja Salmen	Bauvertragsrecht für Immobilienverwalter	13-19 Uhr (5 h)	Berlin
6.12.2018	Fachanwalt ^{1,2} Heinz G. Schultze	Der Weg zum rechtssicheren WEG-Eigentümerbeschluss	13-19 Uhr (5 h)	Leipzig

1: Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht, 2: Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, 3: Vorsitzender Richter LG Dresden (Berufungskammer für WEG-Sachen), 4: Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht

Verbraucherpreisindex (VPI)

Die Liste des Verbraucherpreisindex basiert auf dem Indexbasisjahr 2010. Im Februar 2013 erfolgte der Wechsel des Basisjahres 2005 auf 2010. Die Änderung des Basisjahres findet alle 5 Jahre statt. Das statistische Bundesamt überarbeitet dabei auch die statistischen Werte der letzten 5 Jahre. Erforderlich wird dies vor allem aufgrund eines nachträglich ermittelten, geänderten Verbraucherverhaltens. Vorstehende Darstellungen beziehen sich auf Verträge mit Indexanpassung seit dem

1.1.2003. Für ältere Zeiträume kann die Ermittlung der Änderung vor allem dann Schwierigkeiten bereiten, wenn die Vertragsparteien es in der Vergangenheit versäumt haben, eine Anpassung durchzuführen oder ein anderer Index verwandt wurde. Das Statistische Bundesamt bietet unter dem folgenden [Link](#) einen Onlinerechner zur Berechnung von Schwellenwerten und Veränderungsraten von Wertsicherungsklauseln, die auf Verbraucherpreisindizes basieren.

Hinsichtlich des vormals vom Bundesamt für Statistik ermittelten Index für die Lebenshaltung eines 4-Personen-Arbeitnehmer-Haushalts wird auf die Umrechnungsmöglichkeit gemäß BGH-Urteil vom 4.3.2009 (XII ZR 141/07), [ZIV 2009, 47](#) verwiesen.

Soweit der Vertrag noch älter ist und/oder andere Indizes verwendet wurden, berechnet das Statistische Bundesamt gegen eine Entgelt von 30 € auch diese Teuerungsrate.

Basis: 2010

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Januar	99,0	100,7	102,8	104,5	105,9	105,5	106,1	108,1	109,8						
Februar	99,4	101,3	103,5	105,1	106,4	106,5	106,5	108,8	110,3						
März	99,9	101,9	104,1	105,6	106,7	107,0	107,3	109,0	110,7						

April	100,0	101,9	103,9	105,1	106,5	107,0	106,9	109,0	110,7						
Mai	99,9	101,9	103,9	105,5	106,4	107,1	107,2	108,8	111,2						
Juni	99,9	102,0	103,7	105,6	106,7	107,0	107,3	109,0	111,3						
Juli	100,1	102,2	104,1	106,1	107,0	107,2	107,6	109,4	111,6						
August	100,2	102,3	104,5	106,1	107,0	107,2	107,6	109,5	111,8						
September	100,1	102,5	104,6	106,1	107,0	107,0	107,7	109,6	112,1						
Oktober	100,2	102,5	104,6	105,9	106,7	107,0	107,9	109,6							
November	100,3	102,7	104,7	106,1	106,7	107,1	108,0	109,9							
Dezember	100,9	102,9	105,0	106,5	106,7	107,0	108,8	110,6							

Verzugszinssätze

Der Gläubiger kann nach dem Eintritt der Fälligkeit seines Anspruchs den Schuldner durch eine Mahnung in Verzug setzen (§ 286 Abs. 1 S. 1 BGB). Der Mahnung gleichgestellt sind die Klageerhebung sowie der Mahnbescheid (§ 286 Abs. 1 S. 2 BGB). Einer Mahnung bedarf es nicht, wenn für die Leistung eine Zeit nach dem Kalender bestimmt ist, die Leistung an ein vorausgehendes Ereignis anknüpft, der Schuldner die Leistung verweigert oder besondere Gründe den sofortigen Eintritt des Verzugs rechtfertigen (§ 286 Abs. 2 BGB).

Bei Entgeltforderungen tritt Verzug spätestens 30 Tage nach Fälligkeit und Zugang einer Rechnung ein; dies gilt gegen-

über einem Schuldner, der Verbraucher ist, allerdings nur, wenn hierauf in der Rechnung besonders hingewiesen wurde, (§ 286 Abs. 3 S. 1 BGB).

Im Streitfall muss allerdings der Gläubiger den Zugang der Rechnung (nötigenfalls auch den darauf enthaltenen Verbraucherhinweis) bzw. den Zugang der Mahnung beweisen.

Während des Verzugs ist eine Geldschuld zu verzinsen (§ 288 Abs. 1 S. 1 BGB). Der Verzugszinssatz beträgt für das Jahr fünf Prozentpunkte bzw. für Rechtsgeschäfte, an denen Verbraucher nicht beteiligt sind, **neun** Prozentpunkte (nur bei Entgelten) über dem Basiszinssatz (§ 288 Abs. 1 S. 2 bzw. Abs. 2

BGB). Diese Regelung gilt erst seit 29.7.2014. Davor belief sich dieser Zinssatz auf 8 %, Art. 229 § 34 EGBGB. Nähere Informationen hierzu erhalten Sie auch in der [ZIV 2014, S. 51](#).

Der Basiszinssatz verändert sich zum 1. Januar und 1. Juli eines jeden Jahres um die Prozentpunkte, um welche die Bezugsgröße seit der letzten Veränderung des Basiszinssatzes gestiegen oder gefallen ist. Bezugsgröße ist der Zinssatz für die jüngste Hauptrefinanzierungsoperation der Europäischen Zentralbank vor dem ersten Kalendertag des betreffenden Halbjahres (§ 247 Abs. 1 S. 2, 3 BGB).

Zahlungsverzug: Höhe der Verzugszinsen

Zeitraum	Basiszinssatz %	Verzugszinssatz %	Entgelt ohne Verbraucherbeteiligung %	Zeitraum	Basiszinssatz %	Verzugszinssatz %	Entgelt ohne Verbraucherbeteiligung %
1.1. bis 30.6.2002	2,57	7,57	10,57	1.1. bis 30.6.2011	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2002	2,47	7,47	10,47	1.7. bis 31.12.2011	0,37	5,37	8,37
1.1. bis 30.6.2003	1,97	6,97	9,97	1.1. bis 30.6.2012	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2003	1,22	6,22	9,22	1.7. bis 31.12.2012	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2004	1,14	6,14	9,14	1.1. bis 30.6.2013	-0,13	4,87	7,87
1.7. bis 31.12.2004	1,13	6,13	9,13	1.7. bis 31.12.2013	-0,38	4,62	7,62

1.1. bis 30.6.2005	1,21	6,21	9,21	1.1. bis 30.6.2014	-0,63	4,37	7,37
1.7. bis 31.12.2005	1,17	6,17	9,17	1.7. bis 28.07.2014*	-0,73	4,27	7,27
1.1. bis 30.6.2006	1,37	6,37	9,37	29.7. bis 31.12.2014*	-0,73	4,27	8,27
1.7. bis 31.12.2006	1,95	6,95	9,95	1.1. bis 30.6.2015	-0,83	4,17	8,17
1.1. bis 30.6.2007	2,7	7,7	10,7	1.7. bis 31.12.2015	-0,83	4,17	8,17
1.7. bis 31.12.2007	3,19	8,19	11,19	1.1. bis 30.6.2016	-0,83	4,17	8,17
1.1. bis 30.6.2008	3,32	8,32	11,32	1.7. bis 31.12.2016	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2008	3,19	8,19	11,19	1.1. bis 30.6.2017	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2009	1,62	6,62	9,62	1.7. bis 31.12.2017	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2009	0,12	5,12	8,12	1.1. bis 30.6.2018	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2010	0,12	5,12	8,12	1.7. bis 31.12.2018	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2010	0,12	5,12	8,12				

* Zur Änderung siehe Text oben.

Impressum:

Verantwortlich für den Inhalt:

Heinz G. Schultze

www.Kanzlei-schultze.de

Rechtsanwalt

Fachanwalt für WEG- und Mietrecht

Fachanwalt für Baurecht

Dufourstraße 23, 04107 Leipzig

Telefon: 0341/ 96 44 30

Aufsichtsführende Behörde

Rechtsanwaltskammer Sachsen, Glacisstr. 6, 01099 Dresden, Telefon: 0351/ 318590, Telefax: 0351/ 33 60 899

E-Mail: info@rak-sachsen.de. [ZURÜCK](#)

Versicherung

Die Anwälte der Kanzlei sind versichert bei der Ergo Versicherung Aktiengesellschaft, Immermannstraße 23, 40198 Düsseldorf; die Deckungssumme beträgt je Anwalt 1. Mio Euro. Versicherungsnummer: HV –HA2906124.6-00444

Berufsrechtliche Regelungen

Die Berufsbezeichnung „Rechtsanwalt“ bzw. „Rechtsanwältin“ wurde den hier benannten Volljuristen aufgrund bundesdeutschen Rechts nach dem bestehen der 2. juristischen Staatsprüfung (Befähigung zum Richteramt) durch ein besonderes Zulassungsverfahren ehemals durch das jeweils zuständige Justizministerium resp. aufgrund der seit dem 8.9.1998 geänderten Rechtslage durch die örtliche Rechtsanwaltskammer zuerkannt.

Rechtsanwälte bzw. Rechtsanwältinnen unterliegen den berufsrechtlichen Regelungen der Bundesrechtsanwaltsordnung (BRAO), der Bundesrechtsanwaltsgebührenordnung (BRAGO) bzw. für seit 1.7.2004 erteilten Mandaten dem Rechtsanwaltsvergütungsgesetz (RVG), den Berufs- und Fachanwaltsordnungen der Bundesrechtsanwaltskammer (BORA 2001 und FAO) sowie den Standesregeln der Rechtsanwälte der Europäischen Gemeinschaft. Sämtliche berufsrechtliche Regelungen können Sie unter www.Brak.de einsehen. [ZURÜCK](#)

Hinweis zu Verlinkungen

Der verantwortliche Seitenanbieter ist für Inhalte unmittelbar verlinkter Seiten nur dann verantwortlich, wenn er sich den Inhalt zu eigen macht. Das ist der Fall, wenn er von diesen Inhalten positive Kenntnis hat und ihm möglich und zumutbar ist, die Nutzung rechtswidriger Inhalte zu verhindern. Für Inhalte von Sites, die mit hier verlinkten Seiten verlinkt sind (tiefere Linkebenen) haftet der verantwortliche Seitenbetreiber nicht. [ZURÜCK](#)

Urheberrechtsschutz

Urheber des Bildmaterials:

Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung 2013

Udo Buttkus
Heinz G. Schultze

Allgemeine Geschäftsbedingungen für den Bezug der ZIV

Die in der ZIV veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Das gilt auch für die veröffentlichten Leitsätze, soweit es sich nicht um amtliche Leitsätze handelt. Der Rechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken und ähnlichen Einrichtungen. Kein Teil der ZIV darf ohne Genehmigung in Textform gleich in welcher Art und Weise zum Zwecke der Weiterverbreitung vervielfältigt oder datenbankmäßig zugänglich gemacht werden.

Der Bezug der Zeitschrift für Immobilienverwaltungsrecht ist kostenlos. Ein Anspruch auf Weiterbelieferung besteht nicht. Exzerpte von Gerichtsentscheidungen und Gesetzen führt zwangsläufig zu einem Informationsverlust. Die Zeitschrift dient daher nur der Information, dass sich eine Änderung oder Ergänzung in bestimmten Rechtsfragen ergeben hat. Die Information genügt nicht für eine Rechtsanwendung im Einzelfall. Hierzu ist die Lektüre der Originaltexte erforderlich.

Datenschutzbestimmungen

1. Name und Kontaktdaten des für die Verarbeitung Verantwortlichen sowie des betrieblichen Datenschutzbeauftragten

Diese Datenschutz-Information gilt für die Datenverarbeitung durch:

Verantwortlicher: Rechtsanwalt Heinz G. Schultze, kanzleiansässig: Dufourstr. 23, 04107 Leipzig; bzw. Firma Die Verwalterakademie GmbH, ebenda, vertreten durch den Geschäftsführer Heinz G. Schultze, Dufourstr. 23, 04107 Leipzig;

E-Mail: ZIV@kanzlei-schultze.de oder verwalter@verwalterakademie.de

Telefon: 0341/964430

2. Erhebung und Speicherung personenbezogener Daten sowie Art und Zweck von deren Verwendung bei Anmeldung zum Newsletter ZIV – Zeitschrift für Immobilienverwaltungsrecht

Sofern Sie nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. a DSGVO ausdrücklich eingewilligt haben, verwenden wir Ihre E-Mail-Adresse dafür, Ihnen regelmäßig unseren Newsletter – ZIV – Zeitschrift für Immobilienverwaltungsrecht - zu übersenden. Für den Empfang des Newsletters ist die Angabe einer E-Mail-Adresse ausreichend.

Die Abmeldung ist jederzeit möglich, zum Beispiel über einen Link am Ende eines jeden Newsletters. Alternativ können Sie Ihren Abmeldewunsch gerne auch jederzeit an verwalter@verwalterakademie.de oder an ZIV@Kanzlei-Schultze.de senden.

3. Betroffenenrechte

Sie haben das Recht:

- gemäß Art. 15 DSGVO Auskunft über Ihre von uns verarbeiteten personenbezogenen Daten zu verlangen. Insbesondere können Sie Auskunft über die Verarbeitungszwecke, die Kategorie der personenbezogenen Daten, die Kategorien von Empfängern, gegenüber denen Ihre Daten offengelegt wurden oder werden, die geplante Speicherdauer, das Bestehen eines Rechts auf Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung oder Widerspruch, das Bestehen eines Beschwerderechts, die Herkunft ihrer Daten, sofern diese nicht bei uns erhoben wurden, sowie über das Bestehen einer automatisierten Entscheidungsfindung einschließlich Profiling und ggf. aussagekräftigen Informationen zu deren Einzelheiten verlangen;
- gemäß Art. 16 DSGVO unverzüglich die Berichtigung unrichtiger oder Vervollständigung Ihrer bei uns gespeicherten personenbezogenen Daten zu verlangen;
- gemäß Art. 17 DSGVO die Löschung Ihrer bei uns gespeicherten personenbezogenen Daten zu verlangen, soweit nicht die Verarbeitung zur Ausübung des Rechts auf freie Meinungsäußerung und Information, zur Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung, aus Gründen des öffentlichen Interesses oder zur Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen erforderlich ist;
- gemäß Art. 18 DSGVO die Einschränkung der Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten zu verlangen, soweit die Richtigkeit der Daten von Ihnen bestritten wird, die Verarbeitung unrechtmäßig ist, Sie aber deren Löschung ablehnen und wir die Daten nicht mehr benötigen, Sie jedoch diese zur Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen benötigen oder Sie gemäß Art. 21 DSGVO Widerspruch gegen die Verarbeitung eingelegt haben;
- gemäß Art. 20 DSGVO Ihre personenbezogenen Daten, die Sie uns bereitgestellt haben, in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesebaren Format zu erhalten oder die Übermittlung an einen anderen Verantwortlichen zu verlangen;
- gemäß Art. 7 Abs. 3 DSGVO Ihre einmal erteilte Einwilligung jederzeit gegenüber uns zu widerrufen. Dies hat zur Folge, dass wir die Datenverarbeitung, die auf dieser Einwilligung beruhte, für die Zukunft nicht mehr fortführen dürfen und
- gemäß Art. 77 DSGVO sich bei einer Aufsichtsbehörde zu beschweren. In der Regel können Sie sich hierfür an die Aufsichtsbehörde Ihres üblichen Aufenthaltsortes oder Arbeitsplatzes oder unseres Kanzleisitzes wenden.

4. Widerspruchsrecht

Sofern Ihre personenbezogenen Daten auf Grundlage von berechtigten Interessen gemäß Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. f DSGVO verarbeitet werden, haben Sie das Recht, gemäß Art. 21 DSGVO Widerspruch gegen die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten einzulegen, soweit dafür Gründe vorliegen, die sich aus Ihrer besonderen Situation ergeben oder sich der Widerspruch gegen Direktwerbung richtet. Im letzteren Fall haben Sie ein generelles Widerspruchsrecht, das ohne Angabe einer besonderen Situation von uns umgesetzt wird.

Möchten Sie von Ihrem Widerrufs- oder Widerspruchsrecht Gebrauch machen, genügt eine E-Mail an ZIV@kanzlei-schultze.de oder verwalter@verwalterakademie.de

5. Datensicherheit

Wir bedienen uns geeigneter technischer und organisatorischer Sicherheitsmaßnahmen, um Ihre Daten gegen zufällige oder vorsätzliche Manipulationen, teilweisen oder vollständigen Verlust, Zerstörung oder gegen den unbefugten Zugriff Dritter zu schützen. Unsere Sicherheitsmaßnahmen werden entsprechend der technologischen Entwicklung fortlaufend verbessert.

6. Aktualität und Änderung dieser Datenschutzerklärung

Diese Datenschutzerklärung ist aktuell gültig und hat den Stand Mai 2018.

Durch die Weiterentwicklung unserer Website und Angebote darüber oder aufgrund geänderter gesetzlicher beziehungsweise behördlicher Vorgaben kann es notwendig werden, diese Datenschutzerklärung zu ändern. Die jeweils aktuelle Datenschutzerklärung kann jederzeit auf der Website unter <http://www.Kanzlei-Schultze.de/Datenschutz> oder <http://www.Verwalterakademie.de> von Ihnen abgerufen und ausgedruckt werden.

[ZURÜCK](#)