

- 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 2019:

- |                         |            |
|-------------------------|------------|
| 1. (Januar/Februar):    | 04.03.2019 |
| 2. (März/April):        | 06.05.2019 |
| 3. (Mai/Juni):          | 01.07.2019 |
| 4. (Juli/August):       | 02.09.2019 |
| 5. (September/Oktober): | 04.11.2019 |
| 6. (November/Dezember): | 06.01.2020 |

## Immobilienrecht:

BGH: Haftung von Verkäufer und Makler für falsche Angaben im Exposé

BGH: Zur Räum- und Streupflicht auf Parkplätzen

BGH: Nachbar haftet doch nicht für Fliegerbombe

## Mietrecht:

BGH: Kautionsdarf auch mit streitigen Forderungen verrechnet werden

BVerfG: Mietpreisbremse im BGB ist verfassungskonform

BGH: Mietpreisbremse in Hessen ist nichtig

## WEG-Recht:

BGH: Zur Auslegung einer Kostenverteilungsregelung von Mehrfachparkern

BGH: Widerruflichkeit der Genehmigung nach § 12 WEG (Verwalterzustimmung)

BGH: Zu den Anforderungen eines Abmahnbeschlusses

## Baurecht:

BGH: Streit um Abnahme des Gemeinschaftseigentums

OLG Bamberg: Einparkprobleme in der Tiefgarage sind ein Mangel

**4/2019**

Seiten 50-65  
14. Jahrgang

Sehr geehrte Leserin,  
sehr geehrter Leser,

sowohl das Bundesverfassungsgericht als auch der Bundesgerichtshof beschäftigten sich seit der letzten ZIV-Ausgabe mit der Mietpreisbremse. Während im Schlossbezirk in Karlsruhe (BVerfG) die Mietpreisbremse den Angriffen zweier konkreter Normenkontrollverfahren und einer Verfassungsbeschwerde stand hielt, versagte die Hessische Mietenbegrenzungsverordnung in der Heerstraße 45 A (BGH) vollständig; dies sehr zum Bedauern des Mieters, der gehofft hatte, die vereinbarte Miete nach unten korrigieren zu können.

Aktuell werden offensichtlich viele Fliegerbomben gefunden. Diese Annahme gründet auf der Tatsache, dass sie in letzter Zeit vermehrt die Gerichte beschäftigen. Auch das dürfte eine Folge der intensiven Bautätigkeit im Lande sein.

Der BGH hat jedenfalls in dieser Ausgabe zwei Fälle aus Köln zugespielt bekommen, die er haftungsrechtlich konträr zum Landgericht München I (vorletzte ZIV – Ausgabe, S. 16) beurteilte. Daneben informiert der Bundesgerichtshof einmal mehr über den Umfang der Räum- und Streupflicht auf Parkplätzen und offenbart dem auf-

merksamen Leser die Empfehlung, bei allgemeiner Glättebildung aus haftungsrechtlicher Sicht vorzugsweise vorwärts einzuparken. Dies zumindest dann, wenn man die Einkäufe im Kofferraum verstauen möchte.

Schließlich gibt es noch Informationen zur Dauerbaustelle „WEG-Novelle“ sowie zwei BGH-Entscheidungen zum Wohnungseigentumsgesetz. Sie werden noch mehr brauchbare Informationen für den Alltag der Immobilienverwaltung finden. Wir wünschen daher wie immer eine interessante Lektüre.

Es grüßt herzlich  
Ihr Anwalt

**Heinz G. Schultze**

## Kurze Meldungen

### **Noch einmal: Keine Kostenerstattung für irrtümliche Instandsetzung**

Bereits in [ZIV 2019, 13](#) hatten wir über das BGH-Urteil vom 14.6.2019, [V ZR 254/17](#) berichtet. Seit 10.7.19 liegt das Urteil in vollständig abgefasster Form vor. Die Begründung macht einen Nachtrag erforderlich. Im Urteil gibt der BGH ausdrücklich seine Rechtsprechung zum Bereicherungsausgleich auf, die er noch im Urteil vom 25.9.2015, [V ZR 246/14](#) (BGHZ 207, 40) – [ZIV 2016, 8](#) vertrat. Nach der bisherigen Rechtsprechung des V. Zivilsenates kam ein Bereicherungsausgleich für eigenständige Instandsetzungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum jedenfalls dann in Betracht, wenn die Maßnahme des Wohnungseigentümers ohnehin hätte beschlossen bzw. vorgenommen werden müssen, sich also das Ermessen der Wohnungseigentümer insoweit auf Null reduziert hatte. Dann hat der betreffende Eigentümer wie jeder andere auch einen Anspruch auf

Durchführung der Maßnahme, § 21 Abs. 4 WEG.

Nunmehr gilt ausnahmslos die Versagung eines Ausgleichs auch dann, wenn die Eigentümer die Instandsetzungsmaßnahme aus Rechtsgründen hätten beschließen (und bezahlen) müssen.

### **Keine Kompetenzverlagerung durch Beschluss**

Die Verwalterin hatte für eine Fensterinstandsetzung ein Angebot über knapp 7.000 € vorliegen und lud damit zur Eigentümerversammlung. Dort wurde per Beschluss der Verwalterin aufgegeben, zwei Alternativangebote einzuholen und den günstigsten Handwerker zu beauftragen. Das Landgericht Aurich führte im Berufungsurteil vom 9.3.2018 aus, dass der Beschluss nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entspräche und daher unwirksam sei. Die Wohnungseigentümer hätten die Entscheidung über die Auswahl des Handwerkers

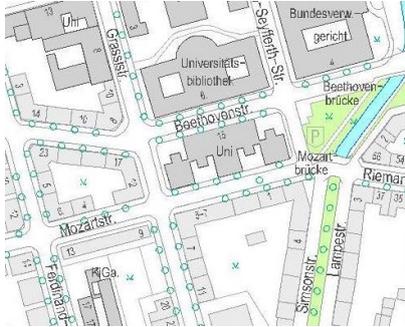
nicht delegieren dürfen. Es liege eine unzulässige Kompetenzverlagerung von der Eigentümerversammlung auf den Verwalter vor, [4 S 5/17](#), [ZMR 2019, 628](#).

### **Vermieter muss Grundsteuerbescheid prüfen**

Nach einem Urteil des OLG Brandenburg vom 5.6.2019 ist der Vermieter verpflichtet, seine Grundsteuerbescheide auf Richtigkeit zu überprüfen. Das hatte der Gewerbevermieter unterlassen. Der Mieter konnte nachweisen, dass die Behörde die Steuern falsch festgesetzt hatte. Der Mieter müsse die Steuer trotz wirksamer Kostenumlagevereinbarung im Mietvertrag nicht tragen. Prüfe der Vermieter die Steuerbescheide nicht, verstoße er gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot, wenn aufgrund falscher Besteuerungsgrundlagen die festgesetzte Steuer zu hoch ausfalle, [11 U 109/15](#).

## Immobilienrecht

### Haftung von Verkäufer und Makler für falsche Angaben im Exposé



Eheleute im Landgerichtsbezirk Mönchengladbach suchten für sich eine Wohnimmobilie mit Grundstück. Dabei stießen sie auf ein Maklerexposé, das ihr Interesse weckte. Im Exposé des Maklers hieß es u.a.: „*Es besteht die Erlaubnis, zwei bis drei Pferdeboxen auf dem hinteren Grundstücksteil zu errichten. Daneben gibt es eine angrenzende Weide, die gepachtet werden kann.*“ Die Kaufvertragsparteien wurden handelseinig. Die Käufer erwarben 2013 das Wohnhaus mit Grundstück zum Preis von 750.000 €.

Im Kaufvertrag war die Gewährleistung für Sachmängel ausgeschlossen. Ferner war geregelt: „*Die Zulässigkeit einer weiteren Bebauung oder bestimmten Verwendung gehört nicht zur vereinbarten Beschaffenheit des Grundbesitzes.*“ Nachdem die beiden Käufer in das Anwesen eingezogen waren, stellte sich heraus, dass weder eine Baugenehmigung für die Errichtung von Pferdeboxen bestand, noch eine solche Bebauung genehmigungsfähig war. Sie erklärten daraufhin den Rücktritt vom Kaufvertrag. Die Wirksamkeit des Rücktritts geriet in Streit. Die Käuferin klagte daraufhin auch als Prozessstandschafterin

ihres Mannes auf Rückzahlung des gezahlten Kaufpreises Zug um Zug gegen Rückübertragung der Immobilie. Ferner klagte sie auf Feststellung, dass der Verkäufer auch alle weiteren aus der Rückabwicklung resultierenden Schäden zu tragen habe. Mit diesem Antrag verklagte sie auch den Makler zur gesamtschuldnerischen Haftung neben dem Verkäufer. Sie obsiegte in allen Instanzen.

Der BGH führte in den Urteilsgründen vom 25.1.2019 aus, dass die Eheleute einen Anspruch auf Rückzahlung des Kaufpreises Zug um Zug gegen Rückübertragung der Immobilie aus §§ 434 Abs. 1 Satz 3, 437 Nr. 2, 323, 346 Abs. 1 BGB hätten. Die Kaufsache leide unter einem Sachmangel im Sinne von § 434 Abs. 1 Satz 3 BGB, weil in Abweichung des Exposés keine Baugenehmigung zur Errichtung von Pferdeboxen erteilt war und eine solche auch nicht genehmigungsfähig sei. Nach dieser Norm gehörten zur Sollbeschaffenheit der Kaufsache die Eigenschaften, die der Käufer nach öffentlichen Äußerungen des Verkäufers erwarten dürfe. Dazu zählten auch die Angaben in einem Exposé, vgl. BGH-Urteil vom 9.2.2018, V ZR 274/16 – ZIV 2018, 37, BGH-Urteil vom 19.1.2018, V ZR 256/16 – ZIV 2018, 20, BGH-Urteil vom 22.4.2016, V ZR 23/15 – ZIV 2016, 62.

Die Annahme eines Sachmangels wegen des Fehlens einer Eigenschaft der Kaufsache setze

nicht voraus, dass diese Eigenschaft im notariellen Kaufvertrag Erwähnung finde (vgl. BGH-Urteil vom 6.11.2005, V ZR 78/14 – ZIV 2016, 2). Wann eine Äußerung des Verkäufers, die nur an den (späteren) Käufer gerichtet war, zu einer vereinbarten Beschaffenheit im Sinne von § 434 Abs. 1 BGB führe, sei dagegen eine Frage der Auslegung der Erklärung des Verkäufers.

Anders dagegen seien öffentliche Äußerungen, etwa in Form eines Exposés zu beurteilen. Öffentliche Äußerungen vor Vertragsschluss bestimmten die Eigenschaft einer Sache hingegen nur dann, wenn die Parteien keine andere abweichende Beschaffenheit der Kaufsache im Kaufvertrag vereinbart hätten. Sei umgekehrt im Kaufvertrag eine Beschaffenheit vereinbart, sei insoweit ein Rückgriff auf die öffentlichen Äußerungen des Verkäufers nicht mehr möglich.

Bei der Regelung im notariellen Kaufvertrag, wonach die Zulässigkeit einer weiteren Bebauung oder bestimmten Verwendung nicht zur vereinbarten Beschaffenheit gehöre, handele es sich nicht um eine Beschaffenheitsvereinbarung. Eine bestimmte Eigenschaft in Bezug auf die Bebauung oder die Verwendung des Grundstücks werde im Kaufvertrag damit gerade nicht vereinbart. Eine gegenüber den Angaben im Exposé vorrangige Beschaffenheitsvereinbarung hätte einen bestimmten Zustand des Grundstücks in Bezug auf

die Pferdehaltung ausdrücklich zum Gegengand haben müssen (z.B.: Pferdeboxen können nicht errichtet werden). Daran fehle es.

Damit aber nicht genug. Denn der vereinbarte allgemeine Haftungsausschluss im Kaufvertrag erfasse auch die öffentlichen Äußerungen des Verkäufers. Hierauf könne sich der Verkäufer allerdings nicht berufen, wenn der Verkäufer den Mangel der Bebaubarkeit arglistig verschwiegen habe, § 444 BGB.

Arglistig im Sinne von § 444 BGB handele bei einer Täuschung durch Verschweigen eines offenbarungspflichtigen Mangels, wer einen Sachmangel mindestens für möglich erachte und gleichzeitig weiß oder damit rechne und billigend in Kauf nehme, dass der Vertrags-

partner den Sachmangel nicht kennt und bei Offenbarung den Vertrag nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen hätte, vgl. BGH-Urteil vom 21.7.2017, V ZR 250/17 – [ZIV 2017, 74](#).

Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts war der Verkäufer damit einverstanden, dass der Passus mit den Pferdeboxen in das Exposé aufgenommen wird, obwohl er wusste, dass es hierfür keine sichere Tatsachengrundlage gab. Derartige Angaben „ins Blaue“ hinein erfüllten den Tatbestand der Arglist. Der Verkäufer wiederum müsse sich das Wissen des Maklers zurechnen lassen (§ 166 BGB analog), wonach dem Käufer die Pferdehaltung auf dem Grundstück wichtig war und er bei Offenbarung des Mangels den Vertrag überhaupt nicht oder nicht so geschlossen

hätte. Zwar sei der Makler i.d.R. kein Vertreter des Verkäufers (vgl. BGH-Urteil vom 8.1.2004, VII ZR 181/02). Sei der Makler aber zugleich Verhandlungsführer oder –gehilfe, müsse der Vertretene sich dessen Wissen zurechnen lassen. Die weiteren Voraussetzungen des Rücktritts seien erfüllt. Eine Fristsetzung zur Nacherfüllung war entbehrlich, weil dem Verkäufer Arglist zur Last falle (BGH-Urteil vom 8.12.2006, V ZR 249/05). Bezüglich der Schadensersatzfeststellungsklage gegen den Makler verwies der BGH den Rechtsstreit zurück an das Berufungsgericht. Für eine Verurteilung aus Deliktsrecht (§ 823 Abs. 2 BGB i.V.m. § 263 StGB) wegen Betruges genüge die festgestellte Tatsachengrundlage aktuell nicht. Hiermit wird sich das OLG Düsseldorf noch weiter auseinandersetzen müssen, [V ZR 38/18](#).

### Zur Räum- und Streupflicht auf Parkplätzen

Ein Lebensmittelmarkt in Norddeutschland unterhielt einen großen Pkw-Stellplatz für seine Kunden. Am 2.12.2013 stellte eine Kundin ihr Auto ab, stieg aus und stürzte sofort auf einer vereisten, glatten Stelle. An der Unfallstelle hatte der Betreiber des Lebensmittelmarktes unstrittig nicht gestreut. Die Kundin klagte auf Schadensersatz und verlor durch alle drei Instanzen hindurch.

Das Oberlandesgericht Schleswig führte im Berufungsurteil aus, dass die Parkplatzbetreiberin nicht verpflichtet war zu streuen. Auch bei allgemeiner Glättebildung bestehe eine Streupflicht nur im Rahmen des

Zumutbaren. Verkehrsteilnehmer müssten sich zudem auf die gegebenen Verhältnisse einstellen. Für Parkplätze sei insoweit anerkannt, dass auf diesen nicht vollflächig geräumt und gestreut werden müsse.

Diese Beurteilung hielt den Angriffen der Revision stand. Der BGH entschied mit Urteil vom 2.7.2019, dass der Parkplatzbetreiber weder die vorvertraglichen Schutzpflichten nach § 311 Abs. 2 Nr. 2, § 241 Abs. 1, § 280 BGB (culpa in contrahendo) verletzt habe, noch die nach Deliktsrecht bestehende Verkehrssicherungspflicht (§ 823 Abs. 1 BGB) missachtet habe. Es sei zutreffend, dass es bei all-

gemeiner Glättebildung keine uneingeschränkte Räum- und Streupflicht gäbe. Inhalt und Umfang richteten sich vielmehr nach den Umständen des Einzelfalles (vgl. BGH-Urteil vom 12.6.2012, VI ZR 138/11 – [ZIV 2012, 39](#)). Entstehung, Umfang und Maß einer Streupflicht richteten sich nach den Erfordernissen einer gefahrlosen Sicherung des Verkehrs und der Zumutbarkeit (vgl. BGH-Urteil vom 21.2.2018, VIII ZR 255/16 – [ZIV 2018, 8](#)). Diese Grundsätze würden einheitlich für öffentlich und privat betriebene Parkplätze gelten, vgl. BGH-Urteil vom 25.2.2014, VI ZR 299/13 – [ZIV 2014, 57](#)).

Bei Anwendung dieser Maßstäbe sei der Parkplatzbetreiber auch im Falle allgemeiner Glättebildung nicht verpflichtet, die Sturzstelle im Bereich der markierten Stellflächen zu streuen. Die Gefahr in diesem Bereich sei eher als gering einzustufen, weil die Wageninsassen ihn nur beim Ein- und Aussteigen betreten müssten und sich im Zweifelsfalle am Auto festhalten könnten (vgl.

BGH-Urteil vom 23.11.1965, III ZR 32/65). Daher sei es grundsätzlich nicht erforderlich, dass ein Parkplatz so gestreut werde, dass bereits beim Aussteigen aus dem Fahrzeug abgestumpfter Boden betreten werden könne. Vielmehr müsse der Parkplatzbetreiber im Rahmen des Zumutbaren nur einen gefahrlosen Weg zum Auto und ein gefahrloses Ausladen (z.B. von Leergut) ermöglichen. Das

Räumen und Streuen der markierten Parkflächen sei regelmäßig nicht erforderlich. Die Pflicht zur Verkehrssicherung würde zudem den Fußgänger nicht von der eigenen Verpflichtung befreien, sorgfältiger als sonst seines Weges zu gehen (vgl. BGH-Urteil vom 21.2.2018, VIII ZR 255/16 – [ZIV 2018, 8](#)), [VI ZR 184/18](#).

### Nachbar haftet doch nicht für Fliegerbombe

Nach § 906 Abs. 2 BGB haftet ein Grundstückseigentümer seinem Nachbarn verschuldensunabhängig für Schäden durch wesentliche Beeinträchtigungen, die von seinem Grundstück ausgehen und nicht verhindert werden können. Das Landgericht München I hat kürzlich eine solche haftungsbegründende wesentliche Beeinträchtigung in der Detonation einer Fliegerbombe gesehen (vgl. [ZIV 2019, 16](#)).

Dem BGH wurden nun zwei entsprechende Fälle über das OLG Köln zugetragen. Eine Fliegerbombe war nach dem Weltkrieg in ein Gebäude einbetoniert worden. Als dieses nun abgerissen wurde, wurde der Bauschutt zu einem Recyclinghof transportiert. Dort kam es dann bei der Zerkleinerung des Bauschutts zur Explosion. Ein Baggerfahrer wurde getötet, zwei weitere Personen schwer verletzt. Der BGH beurteilte die Rechtslage konträr zum LG

München I. Der Grundstückseigentümer, auf dessen Grundstück die Bombe explodierte, sei zwar Störer im Sinne von § 1004 BGB. Die Störung habe aber nicht ihren Grund in der Nutzung des Grundstücks, sondern sei Ausfluss eines zufälligen, schicksalhaft auftretenden Risikos, das alle Beteiligten gleichermaßen treffe. Eine Haftung nach § 906 Abs. 2 BGB komme daher nicht in Betracht, Urteile vom 5.7.2019 ([V ZR 96/18](#) und [V ZR 108/18](#)).

## Mietrecht

### Kautionsdarf auch mit streitigen Forderungen verrechnet werden



Der BGH hat mit Urteil vom 24.7.2019 eine für Vermieter

positive Entscheidung getroffen. Noch im Urteil vom 7.5.2014 (VIII ZR 234/13 – [ZIV 2014, 29](#)) hatte der BGH die Rechtsfrage offen gelassen, ob der Vermieter auch bei streitigen Mietforderungen auf die Kautions zugreifen dürfe. Dies hat er nun im aktuellen Urteil bejaht. Aber von Anfang an.

Die Mieter bewohnten 10 Jahre lang, bis 2015 eine Wohnung im

Gerichtssprengel des Amtsgerichts Lüneburg. Sie kündigten im Februar 2015 wegen angeblicher Mängel fristlos und zogen aus. Der Vermieter leitete ein selbständiges Beweisverfahren und im Anschluss daran ein Klageverfahren ein. In der Klage forderte er rund 6.200 € u.a. für Miete, Mietausfallschaden und Nebenkosten, von denen ein Teil streitig war. Das Amtsgericht gab der Vermieterklage in

Höhe von rund 4.900 € statt. Im Berufungsverfahren erhoben die Mieter die Einrede der Zurückbehaltung bzgl. der Klageforderung in Höhe der geleisteten Barkaution. Das Berufungsgericht wertete diese Einrede als Aufrechnungserklärung und reduzierte den tenorierten Zahlbetrag um 1.703,33 €.

Die hiergegen gerichtete Revision des Vermieters hatte keinen Erfolg. Der BGH führte im Urteil vom 24.7.2019 aus, dass die Auslegung des Berufungsgerichts nicht zu beanstanden sei, wonach die Erklärung der Zurückbehaltung 2007 als Aufrechnung gewertet würde. Zutreffend sei auch, dass der Vermieter binnen angemessener Frist sich zu erklären habe, welche Ansprüche er dem

Rückzahlungsanspruch der Kautio entgegen halte. Mit einer solchen Erklärung werde die Kautio bereits abgerechnet. Das Mietrecht stelle keine besonderen Formvorschriften an die Kautionsabrechnung, so dass die Kautio auf diese Weise auch konkludent abgerechnet werden könne. Der Rückzahlungsanspruch der Kautio sei entgegen der Annahme des Berufungsgerichts aber nicht durch Zeitablauf eingetreten, weil der Vermieter über zwei Jahre lang keine Abrechnung erteilt habe. Vielmehr habe der Vermieter durch Klageerhebung konkludent eine Kautionsabrechnung erteilt. Mache der Vermieter allerdings in dieser Situation von seinem Zugriffsrecht auf die Kautio keinen Gebrauch, könne alternativ der

Mieter gegen die klageweise erhobenen Forderungen mit der Kautio Aufrechnung erklären.

Es läge im Interesse beider Vertragsparteien, dass das Mietsverhältnis nach der Beendigung so schnell wie möglich tatsächlich und rechtlich abgerechnet werde. Daher sei es auch zulässig, dass der Vermieter die Kautio auf streitige Ansprüche verrechne. Der Mieter könne mit einer Klage hierauf reagieren.

Der Umstand, dass der Mieter in dieser Situation das Insolvenzrisiko des Vermieters trage, könne nicht rechtfertigen, den Vermieter auf die Verwertung nur unstreitiger oder rechtskräftig festgestellter Forderungen zu verweisen, [VIII ZR 141/17](#).

### Mietpreisbremse im BGB ist verfassungskonform

Das Bundesverfassungsgericht hat am 18.7.2019 beschlossen, dass zwei konkrete Normenkontrollverfahren und eine Verfassungsbeschwerde gegen die sog. Mietpreisbremse erfolglos bleiben. Die beiden sog. konkreten Normenkontrollverfahren stammen jeweils vom Landgericht Berlin. Die Richter der betreffenden Kammer legten ihren Rechtsstreit dem Bundesverfassungsgericht vor, weil sie meinten, die Regelung in § 556d Abs. 1 und 2 BGB verstießen gegen den allgemeinen Gleichheitssatz, Art. 3 GG und seien zudem mit Art. 80 GG (Rechtsverordnungen) nicht vereinbar ([1 BvL 1/18](#) und [1 BvL 4/18](#)). Die Richtervorlagen waren beide unzulässig. Sie scheiterten an den Formalia. Die Richter hätten

u.a. darlegen müssen, dass und warum sie von der Verfassungswidrigkeit der vorgelegten Vorschrift überzeugt seien. Dies sei nicht erfolgt.

Besser abgefasst war insoweit die Verfassungsbeschwerde ([BvR 1595/18](#)). Sie wurde allerdings mangels Aussicht auf Erfolg nicht angenommen.

Normalerweise belässt das Bundesverfassungsgericht es bei erfolglosen Verfassungsbeschwerden bei der Feststellung, dass die Verfassungsbeschwerde nicht angenommen wird. Der Beschwerdeführer weiß dann nicht, ob er eine der komplizierten Formalien nicht eingehalten hat oder er aus inhaltlichen Gründen kein Gehör fand.

Im hiesigen Fall hat das Bundesverfassungsgericht auf über 30 Seiten dargelegt, dass und warum es die gesetzliche Regelung für verfassungskonform erachtet. Die Karlsruher Verfassungshüter sahen in der Regelung keinen Verstoß gegen die Eigentumsgarantie, geschützt durch Art. 14 GG. Der Eingriff in das Eigentum sei verhältnismäßig und für die Vermieter zumutbar. Die Eigentumsgarantie gebiete es nicht, Rechtspositionen für alle Zukunft in ihrem Inhalt unangetastet zu lassen. Die Mietobergrenze greife zudem nicht rechtswidrig in den Schutzbereich von Art. 3 Abs. 1 GG (Gleichheitssatz) ein. Danach dürfen gleiche Sachverhalte vom Gesetzgeber nicht willkürlich ungleich behandelt werden. Im

Hinblick auf die verschiedenen Mietmärkte in Deutschland sei bereits fraglich, ob gleiche Sachverhalte gegeben seien.

Eine Ungleichbehandlung der Mietmärkte sei verfassungsrechtlich gerechtfertigt. Schließlich liege der Eingriff in die

Vertragsfreiheit (Art. 2 GG) im Rahmen der verfassungsmäßigen Verhältnismäßigkeit.

### Mietpreisbremse in Hessen ist nichtig

Einen Tag vor dem Beschluss des Bundesverfassungsgerichts zur Mietpreisbremse entschied der BGH, dass die Hessische Mietenbegrenzungsverordnung nichtig ist. Das Bundesverfassungsgericht hat die Ermächtigungsgrundlage für die Landesregierungen (§ 556d BGB) bestätigt, während der BGH die hierauf gründende Verordnung in Hessen als nichtig qualifizierte.

Zum Hintergrund. Ein Mieter in Frankfurt/Main mietete 2016 eine Wohnung mit einer Fläche von 65,4 m<sup>2</sup> zum Preis von 810,00 € Nettokalt an. Mit Anwaltsschreiben vom 31.10.2016 rügte der Mieter, dass dieser Mietpreis die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10% übersteige und im Hinblick auf die am 27.11.2015 in Kraft getretene Hessische Mietenbegrenzungsverordnung insoweit unwirksam sei. Die Forderung zur Anpassung der Miete und Rückzahlung der seit der Rüge zu viel gezahlten Miete verhalte ergebnislos. Der Mieter verklagte daraufhin den Vermieter auf Bezahlung von 63,98 € und der Feststellung, dass er nur eine Miete in Höhe von 746,02 € (anstatt 810,00 €) schulde. Mit dieser Klage sollte

er es bis zum BGH schaffen, allerdings nicht mit Erfolg. Während das Amtsgericht Frankfurt/Main der Klage stattgab, unterlag der Mieter vor dem Landgericht und dem Bundesgerichtshof.

Der BGH führte im Urteil vom 17.7.2019 aus, dass das Land Hessen die Voraussetzungen für einen wirksamen Erlass einer Rechtsverordnung auf der Grundlage von § 556d BGB (Mietpreisbremse) nicht erfüllt habe.

Dabei könne dahin stehen, ob die Ermächtigungsnorm (§ 556d BGB) verfassungskonform sei (siehe dazu oben die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts). Die Regelung in § 556d Abs. 2 BGB schreibe vor, dass die Rechtsverordnung zu begründen ist. Hierdurch sollen die mit der Mietpreisbremse verbundenen Einschnitte für die Vermieter nachvollziehbar gemacht werden. Ferner solle in der Begründung klar gestellt werden, aufgrund welcher Tatsachen bestimmte Gebiete als solche mit angespannten Wohnungsmärkten ausgewiesen wurden und was geplant sei, um diese Anspannung des Marktes zu beseitigen. Diese Begründung

sei zusammen mit der Verordnung zu veröffentlichen. Hieran fehle es bei der Hessischen Mietenbegrenzungsverordnung, die ohne Begründung veröffentlicht worden sei. Die später auf der Internetseite des Ministeriums nachgeholte Begründung könne den Mangel nicht heilen.

Das Landgericht habe daher die Verordnung zutreffend nicht angewandt. Die Rechtsverordnung verstoße gegen die Ermächtigungsgrundlage in § 556d BGB und damit gegen höherrangiges Recht. Die vereinbarte Miete verstoße daher nicht gegen die (nichtige) Verordnung. Der Mietpreis sei zulässig vereinbart, [VIII ZR 130/18](#).

Anmerkung: Die Fachgerichte haben zwar bzgl. Gesetzen keine Verwerfungskompetenz; diese steht der Verfassungsgerichtsbarkeit zu. Materielles Recht (also Regelungen, die nicht von einem Parlament erlassen wurden), wie Rechtsverordnungen etc. dürfen aber nicht angewendet werden, wenn das Fachgericht sie für verfassungswidrig erachten, vgl. BVerfG, Beschluss vom 24.6.2015, 1 BvR 1360/15, NJW 2015, 2024.

## WEG-Recht

### Zur Auslegung einer Kostenverteilungsregelung von Mehrfachparkern



Einmal mehr beschäftigte den BGH die Auslegung eines Kostenverteilungsschlüssels in einer Gemeinschaftsordnung. Die streitenden Wohnungseigentümer verband eine Gemeinschaftsordnung, in der sich folgende Kostenverteilungsregelung fand:

#### **§ 7 Instandsetzungspflichten**

*Die jeweiligen Sondernutzungsberechtigten sind verpflichtet, die dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Räumlichkeiten bzw. Flächen auf eigene Kosten zu unterhalten und instandzuhalten.*

#### **§ 13 Zahlungspflichten des Wohnungseigentümers**

*Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet (...) Beiträge zur Deckung der laufenden Bewirtschaftungskosten zu leisten:*

*Die Bewirtschaftungskosten bestehen aus:*

*(...) den Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung (...).*

*(...) Die auf die Sondereigentümer entfallenden Anteile an den vorbezeichneten Kosten werden nach den Verhältniswerten der Miteigentumsanteile ermittelt, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist.*

**Die Kosten der Unterhaltung der einzelnen Doppel- bzw. Vierfachparker in der Tiefgarage werden von den jeweiligen Eigentümern**

**eines Doppel-bzw. Vierfachparkers getragen.**

**Die gesamten Kosten der Tiefgarage sind auf die Sondernutzungsberechtigten zu gleichen Teilen umzulegen.**

Im Jahre 2016 wurde ein Vierfachparker umfassend instandgesetzt. An den Stellplätzen war kein gemeinschaftliches Sondereigentum, sondern nur Sondernutzungsrechte eingeräumt. Die Sondernutzungsrechte der oberen zwei Stellplätze waren einer Eigentümerin zugeordnet, die unteren einem anderen Wohnungseigentümer. Der Verwalter verteilte die Kosten nach Kopfteilen, so dass beiden Eigentümer jeweils die Hälfte der Kosten zugewiesen wurden. Die Wohnungseigentümerin der oberen beiden Stellplätze focht den Beschluss zur Hausgeldabrechnung insoweit an. Das Berufungsgericht erachtete die Kostenverteilung als zumindest teilweise fehlerhaft und erklärte den Abrechnungsbeschluss insoweit für unwirksam. Nach § 7 der Gemeinschaftsordnung (GO) müssten die Kosten der Erneuerung der Fahrprofile nach Miteigentumsanteilen umgelegt werden. Alle anderen Bauteile, wie etwa Trägerkonstruktionen und der Stellmotor seien nach Köpfen umzulegen, weil sie der Regelung in § 13 Abs. 2 GO unterfielen.

Die gegen das Berufungsurteil gerichtete Revision hatte Erfolg. Der BGH führte im Urteil vom 22.3.2019 aus, dass die Ausle-

gung der Gemeinschaftsordnung fehlerhaft sei. Die Gemeinschaftsordnung als Bestandteil der Grundbucheintragung müsse vorrangig nach dem Wortlaut ausgelegt werden. Maßgebend sei der Wortlaut und Sinn, wie er sich aus unbefangener Sicht als nächstliegender Bedeutung der Eintragung ergäbe. Umstände außerhalb der Eintragung dürften nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar seien, vgl. BGH-Urteil vom 20.11.2015, V ZR 284/14, ZIV 2015, 75). Dabei müssten Abweichungen von der gesetzlichen Verteilung der Aufgaben, Kompetenzen und Kosten klar und eindeutig aus der Gemeinschaftsordnung hervorgehen (vgl. BGH-Urteil vom 23.6.2017, V ZR 102/16 – ZIV 2017, 52, BGH-Urteil vom 10.11.2017, V ZR 184/16 – ZIV 2018, 13).

Danach könne dem Berufungsgericht schon nicht darin gefolgt werden, dass die Regelung in § 7 GO auch die Sondernutzungsrechte an Stellplätzen an Mehrfachparkern erfasse. Bei der Regelung in § 13 Abs. 2 der Gemeinschaftsordnung handele es sich vielmehr um eine Sonderregelung für die Mehrfachparker, während § 7 alle anderen Sondernutzungsflächen betreffe. Mit „Eigentümern“ in der Regelung seien ersichtlich Eigentümer der Stellplätze, sondern Wohnungseigentümer gemeint. Mit Unterhaltung sei entsprechend der Regelung

sowohl die Instandhaltung als auch die Instandsetzung erfasst. Die vorliegend mit der Reparatur des Mehrfachparkers entstandenen Kosten unterfielen

somit der Regelung in § 13 der Gemeinschaftsordnung und seien daher nicht nach Miteigentumsanteilen, sondern vollständig nach Köpfen zu

verteilen. Die vom Verwalter in der Abrechnung vorgesehene Kostenverteilung sei daher korrekt gewesen, [V ZR 145/18](#).

### Widerruflichkeit der Genehmigung nach § 12 WEG (Verwalterzustimmung)

In der Teilungserklärung kann geregelt werden, dass die Veräußerung des Sondereigentums von der Zustimmung eines Dritten, zumeist des Verwalters abhängig gemacht werden kann. Diese im Gesellschaftsrecht in der Satzung als „Vinkulierung“ bezeichnete Verfügungsbeschränkung hat hier wie da den Sinn, den Eintritt unerwünschter neuer Mitglieder zu verhindern.

Zwei Wohnungseigentümer im Gerichtssprengel Viechtach (Bayern), denen gemeinsam vier Wohnungen gehörten, verkauften diese 2016. Die Teilungserklärung forderte für den Verkauf eben jene Zustimmung nach § 12 WEG, die der WEG-Verwalter zunächst auch erteilte. Nach Beurkundung des Verkaufs und Eintragung der Auflassungsvormerkung widersprach der Verwalter wieder seine Genehmigung gegenüber dem beurkundenden Notar und gegenüber dem Grundbuchamt. Letzteres sah sich veranlasst, im Rahmen einer sog. Zwischenverfügung das Fehlen der Verwalterzustimmung zu monieren.

Die Verkäufer legten Beschwerde zum OLG München ein, die unter Zulassung der Rechtsbeschwerde zurück gewiesen wurde.

Die Zulassung nutzten die Verkäufer, um den Streitfall dem Bundesgerichtshof zu unterbreiten, der mit Beschluss vom 6.12.2018 entschied. Zutreffend ist nach Auffassung des Karlsruher Bundessenates, dass ein im Grundbuch eingetragenes Zustimmungserfordernis nach § 12 Abs. 1 WEG von Amts wegen zu beachten ist. Die Veräußerung sei nach § 12 Abs. 3 WEG unwirksam, solange die erforderliche Zustimmung nicht erteilt worden sei. Sei die Zustimmung – wie hier – vom Verwalter zu erklären, sei die Zustimmungserklärung in beglaubigter Form (§ 29 GBO) sowie die Verwaltereigenschaft desjenigen, der die Erklärung abgegeben hat nach § 26 Abs. 3 WEG nachzuweisen, vgl. BGH-Beschluss vom 11.10.2012, V ZB 2/12 – ZIV 2012, 77.

Dabei bedarf nach Auffassung des BGH nicht nur das schuld-

rechtliche Verpflichtungsgeschäft (Kaufvertrag, § 433 BGB), sondern auch das dingliche Verfügungsgeschäft (Übereignung bzw. Auflassung, §§ 873, 925 BGB) einer Genehmigung. Die Frage war nach Auffassung des BGH nur einheitlich für beide Geschäfte zu beantworten. Andernfalls bestünde die Gefahr, dass das Verpflichtungsgeschäft wirksam sei, es aber vom Verkäufer nicht mehr erfüllt werden könne, weil die Zustimmung für die Erfüllung durch Verfügungsgeschäft versagt würde. Sinn und Zweck der Regelung erforderten es daher, dass die Zustimmung nur bis zum Abschluss des Verpflichtungsgeschäfts widerrufen werden könne. Erfahre der Zustimmungsberechtigte erst nach dem Abschluss des Kaufvertrages von besonderen Umständen, die eine Versagung erforderlich gemacht hätten, sei der Verkäufer schutzbedürftiger, seine eingegangene Verpflichtung auch erfüllen zu können. Daher sei vom Vertragsschluss an die Zustimmung zur Veräußerung nicht mehr widerruflich, [V ZB 134/17](#).

### Zu den Anforderungen eines Abmahnbeschlusses

Während die Verwalterzustimmung den Sinn hat, unerwünschten Käufern den Eintritt in die Gemeinschaft zu verweh-

ren, hat die Entziehung des Wohneigentums die Aufgabe, eben jene Eigentümer, die es in den Kreis der Gemeinschaft

geschafft haben wieder zu entfernen. Grundsätzlich bedarf es vor der Entziehung – nach der Rechtsprechung des BGH auch

über den ausdrücklichen Anwendungsbereich des § 18 Abs. Nr. 1 WEG hinaus einer vorherigen, erfolglosen Abmahnung (vgl. BGH-Urteil vom 19.1.2007, V ZR 26/06).

Über die Rechtmäßigkeit eines Beschlusses zur Abmahnung eines Miteigentümers hatte der BGH im Urteil vom 5.4.2019 zu befinden. Die Wohnungseigentümer einer im Gerichtssprengel des Amtsgerichts Trier beheimateten Gemeinschaft beschlossen eine Abmahnung gegen zwei Miteigentümer. Sie monierten darin, dass die betreffenden Wohnungseigentümer in dem Zeitraum von 2012 bis 2016 in jedem Jahr aus nichtigen Gründen mindestens einen unbegründeten Antrag auf Abwahl der Verwaltung gestellt hatten. Daneben forderten die betreffenden Eigentümer mehrfach die Verwaltung auf, das Amt „freiwillig“ niederzulegen. Flankiert wurden diese Maßnahmen durch E-mails an die jeweiligen Verwaltungen und an die anderen Miteigentümer sowie von weiteren schriftlichen Eingaben, um Druck auf alle Beteiligten auszuüben.

Dieses Verhalten entspräche nicht dem Verhalten eines vernünftig und besonnen denkenden Miteigentümers. Es bestünde die Sorge, dass die Gemeinschaft künftig keinen Verwalter mehr finden könne. Ferner wurde in dem Beschluss

erklärt, dass die Eigentümer das Verhalten missbilligen und deswegen eine Abmahnung ausgesprochen werde.

Die betroffenen Wohnungseigentümer fochten den Beschluss an und verloren in allen Instanzen. Der BGH führte im Urteil vom 5.4.2019 aus, dass die Abmahnung keinen Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft erfordere. Vielmehr könne eine Abmahnung auch durch einen Wohnungseigentümer oder den Verwalter ausgesprochen werden. Werde der Weg über einen Beschluss genommen, sei dieser wie jeder andere Beschluss auch anfechtbar.

In dem Anfechtungsverfahren sei vom Gericht allerdings nicht zu prüfen, ob das abgemahnte Verhalten zutreffe. Diese Prüfung sei dem Anfechtungsverfahren nach einem Entziehungsbeschluss vorbehalten. Im hiesigen Beschlussanfechtungsverfahren sei daher nur zu prüfen, ob der Beschluss in formell korrekter Art und Weise zustande gekommen sei, er hinreichend bestimmt formuliert sei und das abgemahnte Verhalten abstrakt betrachtet eine Entziehung rechtfertigen könne.

Alle Voraussetzungen sah der V. Zivilsenat beim BGH als gegeben an. Besonderes Augenmerk legte er dabei auf die Frage, ob

das abgemahnte Verhalten grundsätzlich eine Entziehung rechtfertigen könne. Jeder Eigentümer dürfe sich grundsätzlich mit Anträgen an die Verwaltung wenden und gefasste Beschlüsse einer gerichtlichen Überprüfung unterstellen. Allein die Wahrnehmung dieser Rechte könne keine Entziehung rechtfertigen.

Andernfalls müsse sich jeder Eigentümer stets fragen, wie seine Anträge und sonstige Wahrnehmung von Rechten bei den anderen Eigentümern „ankommt“ und ob dies für ihn nicht nachteilig enden könne. Ein rechtlich zulässiges Antrags- und Klageverhalten eines Eigentümers könne aber dann pflichtwidrig werden, wenn die damit verfolgten Ziele rechtsmissbräuchlich seien. Wenn aus dem Verhalten zu erkennen sei, dass letztlich das „Vergraulen“ des Verwalters intendiert ist, läge ein pflichtwidriges Verhalten vor. Denn in solchen Anlagen führe dies letztlich dazu, dass die Wohnungseigentümergeinschaft keinen Verwalter mehr finde. Gerade bei größeren Gemeinschaften könne dies dazu führen, dass die Erfüllung der gemeinschaftlichen Verpflichtungen und das Fassen der für die Verwaltung erforderlichen Beschlüsse nicht mehr gewährleistet sei. Die Abmahnung sei daher zu Recht erfolgt, [V ZR 339/17](#).

## Baurecht

### Streit um Abnahme des Gemeinschaftseigentums



Eine Wohnungseigentümergeinschaft aus dem Gerichtsbezirk des Landgerichts Köln klagte gegen ihren Bauträger auf Mangelbeseitigung.

Daneben klagte eine Eigentümerin auf Feststellung, dass sie das Gemeinschaftseigentum nicht abgenommen hat. Ferner beantragte sie festzustellen, dass der im Kaufvertrag vereinbarte Übergang von Besitz-Nutzen-Lasten (BNL) bzgl. des Gemeinschaftseigentums noch nicht stattgefunden habe. Der letztgenannte Rechtsstreit sollte es bis zum BGH nach Karlsruhe schaffen.

Der Kaufvertrag sah u.a. folgende Regelung vor:

*Besitz, Nutzungen, Lasten und Gefahr des Kaufgegenstandes sowie die Verkehrssicherungspflicht gehen – vorbehaltlich nachstehender Regelung – mit dem Tage der Übergabe auf den Käufer über. Die Übergabe erfolgt, wenn die Abnahme anlässlich Bezugsfertigkeit durchgeführt ist und der Käufer alle zu diesem Zeitpunkt fälligen Zahlungen geleistet hat oder Zug um Zug gegen Übergabe leistet, insbesondere die Bezugsfertigkeitsrate.*

Der BGH führte im Urteil vom 9.5.2019 aus, dass ein Wohnungseigentümer gerichtlich auf die Feststellung klagen könne, dass eine Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch ihn nicht erfolgt sei. An sich diene die Feststellungsklage der Feststellung des Bestehens oder Nichtbestehens eines **Rechtsverhältnisses** zwischen den Parteien. Die Abnahme stelle zwar kein **Rechtsverhältnis** dar, sie wirke aber grundlegend auf das Rechtsverhältnis ein, welches die Vertragsparteien ver-

binde (MaBV-Kaufvertrag). Ein entsprechender Antrag sei daher zulässig. Die Klägerin hatte nie ausdrücklich abgenommen. Die Beklagte berief sich aber auf eine fiktive Abnahme, § 640 Abs. 1 Satz 2 BGB a.F.. Diese kann nur eintreten, wenn die Abnahme unberechtigt verweigert wird, weil das Werk abnahmereif ist. Die Frage der Abnahmereife habe die Vorinstanz nicht im Rahmen einer Beweiserhebung geprüft, so dass der BGH den Rechtsstreit hierfür zurück verwies.

Den Feststellungsantrag bzgl. des Besitz-Nutzen-Lasten-Übergangs erachtete der BGH dagegen als unzulässig. Für diesen Antrag fehle es am erforderlichen Feststellungsinteresse der Käuferin. Es sei nicht erkennbar, dass es einen konkreten Streitfall diesbezüglich gäbe, etwa über die Verteilung von Kosten oder Lasten gestritten werde, [VII ZR 154/18](#).

### Einparkprobleme in der Tiefgarage sind ein Mangel

Das OLG Braunschweig sprach einem Wohnungskäufer eine Kaufpreisminderung für seinen Tiefgaragenstellplatz in Höhe von rund 13.000 € zu. Der Käufer monierte, dass sein Stellplatz mit seinem Audi A4 Avant nicht mit zumutbarem Aufwand angesteuert werden könne. Der Braunschweiger Senat konstatierte nach einer Beweisaufnahme die Mangelhaftigkeit des Stellplatzes. Ein Sachmangel

läge u.a. vor, wenn die vereinbarte Beschaffenheit nicht gegeben sei, etwa weil der mit dem Vertrag verfolgte Zweck des Werks nicht erreicht werden könne oder es die nach dem Vertrag vorausgesetzte Funktion nicht erfülle (vgl. BGH-Urteil vom 8.11.2007, VII ZR 183/05 – [ZIV 2007, 77](#)). Daraus folge nicht, dass das Werk bereits mangelfrei sei, wenn es entsprechend der vertraglichen

Leistungsbeschreibung erstellt worden sei. Es komme auch nicht darauf an, ob die Regelungen des öffentlichen Baurechts eingehalten wurden, etwa die Maßvorgaben der Niedersächsische Garagen- und Stellplatzverordnung vom 4.9.1989 (GaStplVO). Denn auch bei Einhaltung der Regelungen des öffentlichen Baurechts könne das Bauwerk mangelbehaftet sein. Üblicherweise sei die

Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik als stillschweigend zugesicherter Mindeststandard anzusehen.

Zur vereinbarten Beschaffenheit des Werkes gehöre, dass ein Durchschnittsautofahrer zumindest mit einem gehobenen Mittelklassefahrzeug in zumutbarer Weise den Stellplatz nutzen könne. Bei den Erfordernissen hierfür sei zu berücksichtigen, dass in den letzten Jahren die Pkw an Größe zugenommen haben, so dass im Allgemeinen breitere Stellplätze (2, 65 m

bzw. 2,75 m) gefordert werden (vgl. Leitfaden ADAC für benutzerfreundliche Parkhäuser aus dem Jahr 2013, § 125 Abs. 1 Nr. 3 SBauVO NRW, Empfehlungen der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (EAR 05) u.a.m.).

Die Fahrversuche ergaben, dass der Sachverständige die Wahl hatte, 58 Meter rückwärtsfahrend den Stellplatz anzusteuern oder das Fahrzeug auf der 6 Meter breiten Fahrgasse kurz vor dem Stellplatz zu wenden. Vorwärtseinparken erlaubte die

Anordnung des Stellplatzes nicht. Erschwerend sei zu berücksichtigen, dass die am Ende der Fahrgasse befindliche Türe zu den dahinter befindlichen Kellerräumen während des Einparkens geöffnet werden könne und dadurch die Gefahr bestehe, dass das rangierende Fahrzeug beschädigt werde. Schließlich sei bei alledem zu beachten, dass ein gefahrloses Einparken auch ohne einen Einparkassistenten möglich sein müsse (vgl. OLG Stuttgart, Urteil vom 3.5.2011, / 7 U 182/11), Urteil vom 20.6.2019, 8 U 62/18.

## Gesetzgebung

### Abschlussbericht der Bund-Länder Arbeitsgruppe zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG)



Im Mittelpunkt des Novellierungsvorhabens steht die Erleichterung von Baumaßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit und zur Errichtung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge. Im Juni 2018 fasste die Justizministerkonferenz (JuMi-Ko) den Beschluss, eine länderoffene Arbeitsgruppe einzurichten, um zu prüfen, welche gesetzgeberischen Maßnahmen hierfür erforderlich sind. Nach eigenem Bekunden wollte sich die Arbeitsgruppe von dieser Beschränkung nicht leiten

lassen, sondern unterstellte praktisch das gesamte WEG einer konstruktiven Überprüfung. Heraus kam dabei ein 109 Seiten starkes Dossier, das sich von Grundbuchfragen, über Mehrhausanlagen, WEG-Versammlungen, Verwaltungsbeirat, Hausgeldabrechnung und Fragen zum Gerichtsverfahren auf wenigen Seiten (44-46 und 91-93) am Rande auch mit den in Auftrag gegebenen Fragen (ausdrücklich) auseinandersetzt.

Die Differenzierung in § 22 WEG zwischen Instandsetzung, modernisierender Instandsetzung, Modernisierung und baulicher Änderung erscheint dem Ausschuss zu kompliziert. Hier wird eine Straffung empfohlen. Auch die Mehrheitsquoten für die Abstimmung über bauliche

Änderungen und die Kostenverteilung (§ 16 Abs. 4 WEG) sollen eine Reduzierung erfahren. Im Gegenzug soll der Minderheitenschutz durch geringere oder strengere Kostenverteilungsmöglichkeiten gestärkt werden. Man bezieht sich insoweit auf das Prinzip kommunizierender Röhren. Wer nicht zustimmt, soll nichts bezahlen müssen, darf aber auch nicht nutzen. Schließlich soll die Einzelfalleingrenzung in § 16 Abs. 4 WEG, die den Anwendungsbereich nach der Rechtsprechung des BGH erheblich eingeschränkt hat, aufgegeben werden. Bezüglich der Schaffung von Barrierefreiheit beschränkt man sich im Wesentlichen auf die Forderung, die gesetzlichen Anforderungen mit denen des Mietrechts zu harmonisieren.

## Veranstaltungen



### Fachtagung für die Wohnungswirtschaft in Frankfurt/Main am 3.9.2019

#### Programm:

- 12:30 - 13:30 Uhr: **Empfang mit Willkommenssnack**
- 13:30 - 14:00 Uhr: **Eröffnung und Einführung** | Tobias Flinspach & Frank Harting
- 14:00 - 15:00 Uhr: **Rechtliche Tücken bei der Verwalterwahl** | Heinz G. Schultze
- 15:45 - 15:15 Uhr: **Kaffeepause**
- 15:45 - 16:45 Uhr: **Aktuelle Rechtsprechung Miet- und WEG-Recht** | Heinz G. Schultze
- 16:45 - 17:15 Uhr: **Mit Minol bereit für die Zukunft** | Frank Harting
- 17:15 - 17:45 Uhr: **E-Mobilität in der Wohnungswirtschaft: Minol Drive - powered by GP JOULE Connect** | Florian Fröhlich
- 17:45 - 18:00 Uhr: **Rückblick und Übergabe der Teilnehmerzertifikate** | Frank Harting
- 18:00 - 19:00 Uhr: **Commerzbank-Arena - Blick hinter die Kulissen**  
ab 19:00 Uhr: **Ausklang & Get-Together**

Die Einladungen erfolgen gesondert schriftlich durch Firma Minol.

[www.Minol.de](http://www.Minol.de)



### Fachtagung für die Wohnungswirtschaft am 19.9.2019 in Leipzig

#### Programm:

- 12:30 - 13:30 Uhr: **Empfang mit Willkommenssnack**
- 13:30 - 13:45 Uhr: **Eröffnung und Einführung** | Tobias Flinspach und Jörg Juditzki
- 13:45 - 14:00 Uhr: **Vorstellung des Vertriebsteams** | Jörg Juditzki
- 14:00 - 15:00 Uhr: **Rechtliche Tücken bei der Verwalterwahl** | Heinz G. Schultze
- 15:00 - 15:30 Uhr: **Minol Drive - powered by GP JOULE CONNECT** | Florian Fröhlich
- 15:30 - 16:00 Uhr: **Kaffeepause**
- 16:00 - 16:15 Uhr: **Mit Minol bereit für die Zukunft** | Jörg Juditzki
- 16:15 - 17:00 Uhr: **Mit LoRaWAN® in das Internet der Dinge. Projekte aus Kommunen, Industrie und Forschung** | Marcus Kirchdörfer
- 17:00 - 18:00 Uhr: **Aktuelle Rechtsprechung zum Miet- und WEG-Recht** | Heinz G. Schultze
- 18:00 - 18:15 Uhr: **Schlussbetrachtung** | Jörg Juditzki  
ab 18:15 Uhr: **Get-Together mit Dinner**

Die Einladungen erfolgen gesondert durch Firma Minol.

[www.Minol.de](http://www.Minol.de)

## 45. WEG-Fachtagung in Fischen (Allgäu)

### RECHTSVERHÄLTNISSE DER RECHTSFÄHIGEN GEMEINSCHAFT & SPEZIALIMMOBILIEN IM WOHNUNGSEIGENTUM

vom 23. bis 25. Oktober 2019 in Fischen im Allgäu

#### MITTWOCH, 23. OKTOBER 2019

- 12.00 Uhr Empfang der Teilnehmenden, Eröffnung der Fachausstellung
- 14.00 Uhr Begrüßung Hans-Christian Biallas, Präsident des eid, Edgar Rölz, 1. Bürgermeister von Fischen im Allgäu
- 14.15 Uhr Grundlagen der rechtsfähigen Gemeinschaft, Prof. Dr. Florian Jacoby
- 15.00 Uhr Die Gemeinschaft als Trägerin des Verwaltungsvermögens, Dr. Johannes Hogenschurz
- 15.45 Uhr Kaffeepause in der Fachausstellung
- 16.15 Uhr Das Verhältnis der rechtsfähigen Gemeinschaft zu den Wohnungseigentümern, Prof. Dr. Dominik Skauradszun
- 17.00 Uhr Ausübung von Rechten der Wohnungseigentümer, Prof. Dr. Martin Häublein
- 17.45 Uhr Dämmerchoppen in der Fachausstellung und Ausklang des Tages

#### DONNERSTAG, 24. OKTOBER 2019

- 9.00 Uhr Biblisches Wort zum Tag (Dauer ca. 15 Minuten) Evangelische Kirche Fischen, Bolgenstraße 13 Pfarrer Helmut Klaubert
- 9.30 Uhr Wahrnehmung von Pflichten der Wohnungseigentümer, Prof. Dr. Matthias Becker
- 10.15 Uhr Beschlussanfechtung und Verwaltungsvermögen, Wolfgang Dötsch
- 11.00 Uhr Kaffeepause in der Fachausstellung
- 11.30 Uhr Das Verhältnis des Verwalters zur rechtsfähigen Gemeinschaft und zu den Wohnungseigentümern, Dr. David Greiner
- 12.15 Uhr Die Vertretung der Gemeinschaft durch den Verwalter, Dr. Dr. Andrik Abramenko
- 13.00 Uhr Mittagspause in der Fachausstellung
- 14.00 Uhr Blockheizkraftwerke in Wohnungseigentumsanlagen, Michael Drasdo
- 14.45 Uhr Hotels, Boardinghouses etc. und WEG, Dr. Andreas Ott
- 15.30 Uhr Kaffeepause in der Fachausstellung
- 16.00 Uhr Heime, Betreutes Wohnen, sonstige Pflegeeinrichtungen und WEG, Alice Burgmair
- 16.45 Uhr Einkaufszentren sowie andere ausschließlich nicht zu Wohnzwecken genutzte Anlagen und WEG, Dr. Ira Hörndler
- 19.30 Uhr Bayerischer Abend mit regionalen Spezialitäten

#### FREITAG, 25. OKTOBER 2019

- 9.00 Uhr Die aktuelle Rechtsprechung des BGH zum Wohnungseigentumsrecht, Prof. Dr. Johanna Schmidt-Räntsch
- 10.30 Uhr Kaffeepause in der Fachausstellung
- 11.00 Uhr Zwischenstand WEG-Reform, Dr. Katrin Herresthal
- 11.45 Uhr Ausblick: Zensus 2021, Dr. Michael Casser
- 12.30 Uhr Verabschiedung

[www.der-eid.de](http://www.der-eid.de)



[www.Verwalterakademie.de](http://www.Verwalterakademie.de)

### Seminarübersicht

<b>Rechtliche Grundlagen der Mietverwaltung</b>				
13-19 Uhr (5 Zeitstunden)	Rechtsanwältin Ellen Gerstenberg Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht Fachanwältin für Bank- und Kapitalmarktrecht, Hamm	Leipzig	26.09.2019	179,00 €
10-17.15 Uhr (5 Zeitstunden)		Stuttgart	17.10.2019	179,00 €
<b>10 Sonderprobleme des Mietrechts</b>				
13-19 Uhr (5 Zeitstunden)	Rechtsanwalt Heinz G. Schultze Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Leipzig	Hannover	27.09.2019	179,00 €
10-17.15 Uhr (5 Zeitstunden)		Düsseldorf	13.11.2019	179,00 €
13-19 Uhr (5 Zeitstunden)		Dresden	21.11.2019	179,00 €

<b>Die Jahresabrechnung / Aktuelle Rechtsprechung zum Wohnungseigentumsrecht</b>				
9.30-16.30 Uhr (5 Zeitstunden)	Vorsitzender Richter Dr. Peter Kieß Landgericht Dresden Kammer für WEG-Sachen	Leipzig	07.11.2019	179,00 €
<b>Immobilienrecht für Wohnimmobilienverwalter – unverzichtbares Spezialwissen für Fortgeschrittene</b>				
9.30-16 Uhr (5 Zeitstunden)	Rechtsanwalt Volker Grundmann Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht, Berlin	Berlin	26.09.2019	179,00 €
9.30-16 Uhr (5 Zeitstunden)		Berlin	04.12.2019	179,00 €
<b>Professionelle Betriebskostenabrechnung für Wohnraum und Gewerbe</b>				
13-19 Uhr (5 Zeitstunden)	Rechtsanwalt Dr. Harald Freytag Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht, Offenbach a.M.	Essen	24.10.2019	179,00 €
13-19 Uhr (5 Zeitstunden)		Frankfurt/M.	07.11.2019	179,00 €
<b>Die Jahresabrechnung nach dem WEG</b>				
13-19 Uhr (5 Zeitstunden)	Rechtsanwältin Ellen Gerstenberg Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht	Hamburg	14.11.2019	179,00 €
10-17.15 Uhr (5 Zeitstunden)	Fachanwältin für Bank- und Kapitalmarktrecht, Hamm	Essen	21.11.2019	179,00 €

\*Frühbucherpreis bis circa 4 Wochen vor Veranstaltung; genaues Datum unter [www.Verwalterakademie.de/Seminare](http://www.Verwalterakademie.de/Seminare)

\*\*Es gelten unsere AGB und unsere Datenschutzbestimmungen (abrufbar unter [www.Verwalterakademie.de](http://www.Verwalterakademie.de))

Buchung unter: [www.Verwalterakademie.de](http://www.Verwalterakademie.de)

## Verbraucherpreisindex (VPI)

Die Liste des Verbraucherpreisindex basiert auf dem Indexbasisjahr 2015. Im Februar 2019 erfolgte der Wechsel des Basisjahres 2010 auf 2015. 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: 2015**

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Januar	98,5	99,0	100,6	102,0	103,4					
Februar	99,2	99,3	101,2	102,3	103,8					
März	99,7	100,0	101,4	102,9	104,2					
April	100,2	100,1	101,8	103,1	105,2					
Mai	100,4	100,6	101,8	103,9	105,4					
Juni	100,4	100,7	102,1	104,0	105,7					
Juli	100,6	101,1	102,5	104,4	106,2					
August	100,6	101,0	102,6	104,5						
September	100,4	101,0	102,7	104,7						
Oktober	100,4	101,2	102,5	104,9						
November	99,7	100,5	102,1	104,2						
Dezember	99,7	101,2	102,6	104,2						

## 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

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 gegenüber 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 Verbrau-

Mahnung gleichgestellt sind die Klageerhebung sowie der Mahnbekund (§ 286 Abs. 1 S. 2 BGB). Einer Mahnung bedarf es nicht, wenn für die Leistung eine Zeit

cherhinweis) 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 Informati-

nach dem Kalender bestimmt ist, die Leistung an ein vorausgehendes Ereignis anknüpft, der Schuldner die Leistung verweigert oder besondere Gründe

onen 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 Verbraucher-beteiligung %	Zeitraum	Basiszinssatz %	Verzugszinssatz %	Entgelt ohne Verbraucher-beteiligung %
1.1. bis 30.6.2002	2,57	7,57	10,57	1.7. bis 31.12.2011	0,37	5,37	8,37
1.7. bis 31.12.2002	2,47	7,47	10,47	1.1. bis 30.6.2012	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2003	1,97	6,97	9,97	1.7. bis 31.12.2012	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2003	1,22	6,22	9,22	1.1. bis 30.6.2013	-0,13	4,87	7,87
1.1. bis 30.6.2004	1,14	6,14	9,14	1.7. bis 31.12.2013	-0,38	4,62	7,62
1.7. bis 31.12.2004	1,13	6,13	9,13	1.1. bis 30.6.2014	-0,63	4,37	7,37
1.1. bis 30.6.2005	1,21	6,21	9,21	1.7. bis 28.07.2014*	-0,73	4,27	7,27
1.7. bis 31.12.2005	1,17	6,17	9,17	29.7. bis 31.12.2014*	-0,73	4,27	8,27
1.1. bis 30.6.2006	1,37	6,37	9,37	1.1. bis 30.6.2015	-0,83	4,17	8,17
1.7. bis 31.12.2006	1,95	6,95	9,95	1.7. bis 31.12.2015	-0,83	4,17	8,17
1.1. bis 30.6.2007	2,7	7,7	10,7	1.1. bis 30.6.2016	-0,83	4,17	8,17
1.7. bis 31.12.2007	3,19	8,19	11,19	1.7. bis 31.12.2016	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2008	3,32	8,32	11,32	1.1. bis 30.6.2017	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2008	3,19	8,19	11,19	1.7. bis 31.12.2017	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2009	1,62	6,62	9,62	1.1. bis 30.6.2018	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2009	0,12	5,12	8,12	1.7. bis 31.12.2018	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2010	0,12	5,12	8,12	1.1. bis 30.6.2019	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2010	0,12	5,12	8,12	1.7. bis 31.12.2019	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2011	0,12	5,12	8,12				

\* Zur Änderung siehe Text oben.

#### Impressum:

Verantwortlich für den Inhalt:  
 Heinz G. Schultze  
[www.Kanzlei-schultze.de](http://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](mailto: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](http://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 (tieferer Linkebenen) haftet der verantwortliche Seitenbetreiber nicht. [ZURÜCK](#)

#### [Urheberrechtsschutz](#)

##### **Urheber des Bildmaterials:**

Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung 2013  
Udo Buttke  
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](mailto:ZIV@kanzlei-schultze.de) oder [verwalter@verwalterakademie.de](mailto: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](mailto:verwalter@verwalterakademie.de) oder an [ZIV@Kanzlei-Schultze.de](mailto: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](mailto:ZIV@kanzlei-schultze.de) oder [verwalter@verwalterakademie.de](mailto: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](#)