

- 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: Abweichen von DIN-Vorschriften und Angaben „ins Blaue“ hinein

BGH: Kein Abwehranspruch gegen Biomasse von Bäumen des Nachbarn

BGH: Abwehranspruch gegen Biomasse von Bäumen des Nachbarn

## Mietrecht:

BGH: Behindern 57 Jahre Mietdauer eine Modernisierungsmieterhöhung?

BGH: Mietschuldner bei Ableben des Einzelmieters

## Gewerbemietrecht:

BGH: Kein Mietvertragseintritt in frei überlassene Flächen

## WEG-Recht:

BGH: Beschränkung der Vollmacht für jur. Personen bei WEG-Versammlungen

BGH: Streitpunkt rechtswidrige bauliche Änderung

**5/2019**

Seiten 66-82  
14. Jahrgang

Sehr geehrte Leserin,  
sehr geehrter Leser,

Von Deregulierung ist immer die Rede. Stattdessen wird reguliert, was das Zeug hält. Die Bundesregierung will die Mietpreibremse nachbessern und die Regelungsmöglichkeiten zur Maklerprovision einschränken, für alle. Geschützt werden sollen Menschen mit geringem oder mittlerem Einkommen. Reguliert werden sollen aber alle Maklergeschäfte ungeachtet der Größe. Hier wird manch ein starker Vertragspartner seine Makler wirtschaftlich in unattraktive - neue - Regelungslücken zwingen. Wer kann schon kontrollieren, ob eine gelegte Provisionsrechnung auch tatsächlich bezahlt wird? Wer überprüft, ob im gemeinsamen Vertrag kurze Ausschlussfristen für die Maklerprovision vereinbart werden?

Die Widerrufsbelehrung hat schon vor Jahren vor allem die Banken durch ein wirtschaftliches Jammerthal geschickt. Danach erteilte die Wirtschaft die DSGVO-Neuerung, die v.a. zur Anschaffung von mehr Diensthandys, Erstellung von Organisationsplänen und Anpassung von Internetseiten führten. Es ist aber nicht ersichtlich, dass sich am Schutz etwas verbessert hat. Immerhin muss man nun anklicken oder unterschreiben, dass man auf seinen Datenschutz verzichtet, wenn man mit dem anderen in Kontakt tritt.

Freude bereitet weiten Teilen der Immobilienwirtschaft auch das Geldwäschegesetz, das weiter verschärft werden soll und bald auch Gewerbemietverträge als Transaktion erfassen soll. Man mag

sich noch ausmalen, dass Banken Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung aufdecken können. Aber Makler?

Und wenn wir schon dabei sind: Wer hat sein Auto nach § 29 UVV jährlich schon prüfen lassen? Firmenautos, auch der SUV vom Chef müssen einmal im Jahr zum Unfallverhütungsscheck. Kostet rund 30 € und es wird geprüft, ob die gelbe Weste an Bord ist oder man sich an der Handschuhfachklappe verletzen kann. Verweigerern wird mit Bußgeldern von bis zu 10.000 € gedroht. Die anderen bekommen eine hübsche Plakette fürs Auto.

Vielleicht versuchen wir es doch auch einmal mit Deregulierung?

Es grüßt herzlich  
Ihr Anwalt

**Heinz G. Schultze**

## Kurze Meldungen

### **WEG-Verwalter entscheidet über die Einlegung der Berufung**

Die Wohnungseigentümer stritten im Rahmen einer Beschlussanfechtung über einen Beschluss zur Kostenverteilung von Instandsetzungskosten. In der ersten Instanz obsiegte der Kläger. Der Verwalter ließ Berufung einlegen. Der Kläger vertrat die Auffassung, die Berufungseinlegung sei unwirksam, weil die Entscheidung der Berufungseinlegung durch einen Beschluss zu treffen sei. Die Frankfurter Richter sahen dies im Anschluss an die Rechtsprechung des LG Hamburg (ZMR 2017, 915) und München (ZWE 2010, 48) anders. § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG gebe dem Verwalter eine uneingeschränkte Vertretungsmacht (vgl. BGH-Urteil vom 5.7.2013, V ZR 241/12 - ZIV 2013, 44) nicht nur dahingehend einen Anwalt für die Beklagten zu beauftragen, sondern auch über die

Einlegung einer Berufung zu entscheiden (a.A. LG Düsseldorf ZMR 2016, 796), LG Frankfurt/M., Urteil vom 2.5.2019, 2-13S 127/17 (ZMR 2019, 715).

### **Keine Vorsorge-Mod-Ankündigung**

Das OLG München untersagte einem Vermieter die Berufung auf eine Ende Dezember 2018 an seine Mieter mitgeteilte Modernisierungsankündigung für Mieterhöhungen nach § 559 BGB zu verwenden. Erfolgte diese allein aus dem Grund, sich die vorteilhaftere, bis zum 31.12.2018 geltende Rechtslage trickreich zu sichern (Stichwort 11% anstatt 8%), genüge diese für eine spätere Mieterhöhung nicht. Eine solche Absicht des Vermieters sei jedenfalls anzunehmen, wenn zwischen der Ankündigung und dem geplanten Beginn der Bauarbeiten mehr als 2 Jahre lägen; den Rechtstreit hatte ein Mieterverein

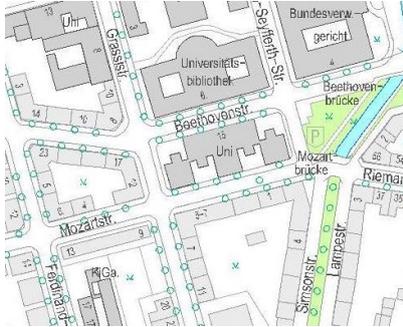
als Musterfeststellungsklage geführt, OLG München, Urteil vom 15.10.2019, MK 1/19

### **Mietflächenabweichung bei Quadratmetermiete**

Das OLG Dresden hatte sich mit Rechtsfragen bei Mietminderflächen trotz Vereinbarung einer Quadratmetermiete zu befassen. Der Dresdner Senat stellte im Urteil vom 10.7.2019 fest, dass die Vereinbarung einer Quadratmetermiete beim Vorliegen einer Minderfläche dies nicht die Qualität eines Mietmangels nehme. Die Frage der eingeschränkten Gebrauchstauglichkeit werde nicht davon tangiert, dass sich die Miete im Verhältnis der Minderfläche zur versprochenen Fläche reduziere. Die vom Mieter ausgesprochene fristlose Kündigung wurde daher als wirksam erachtet, 5 U 151/19, NZM 2019, 784.

## Immobilienrecht

### Abweichen von DIN-Vorschriften und Angaben „ins Blaue“ hinein



Einmal mehr war der V. Zivilsenat aufgefordert zu beurteilen, ob ein Verkäufer entgegen des vertraglichen Gewährleistungsausschlusses gleichwohl haftet, weil er einen Mangel arglistig verschwiegen, § 444 BGB.

Die Erwerber kauften im Jahre 2010 von einem selbständigen Maurermeister ein Einfamilienhaus. Bei der Besichtigung der Immobilie wurde an der Rückwand der zugehörigen Garage ein Wasserfleck thematisiert. Der Verkäufer erläuterte hierzu, dass sich eine dort befestigte Bitumenbahn ab und zu gelöst habe und jeweils neu befestigt werden müssen.

Vier Jahre nach dem Kauf ließen die Käufer den Mangel näher untersuchen und leiteten hierfür ein selbständiges Beweisverfahren ein. Der Gerichtsgutachter kam zu dem Ergebnis, dass die zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes (1993) geltenden DIN-Vorschriften und die anerkannten Regeln der Technik nicht eingehalten wurden. Die Abdichtung erfülle daher ihre Aufgabe nicht. Im Einzelnen fehle u.a. eine Vliesumantelung an der Horizontaldrainage sowie

eine funktionsfähige Vertikaldrainage.

Die Käufer klagten gegen den Verkäufer auf Erstattung der Mangelbeseitigungskosten. Das Landgericht wies die Klage ab. Die Berufung zum Oberlandesgericht Saarbrücken hatte Erfolg. Das Berufungsgericht erkannte eine Haftung des Verkäufers nach §§ 437 Nr. 3, 280 Abs. 1, 3 und § 281 Abs. 1 BGB. Der Verkäufer hafte für den Sachmangel, weil er ihn arglistig verschwiegen habe. Der Verkäufer sei aufgrund seiner beruflichen Qualifikation als Maurer imstande gewesen, aus den Symptomen den Schluss auf die mangelhafte Gebäudeabdichtung zu ziehen.

Zudem habe der Verkäufer Angaben ins Blaue hinein gemacht, als er den Käufern erklärte, dass er die Abdichtung am Haus fachgerecht und nach den anerkannten Vorschriften errichtet habe.

Der BGH hob die Entscheidung mit Urteil vom 14.6.2019 auf und verwies die Sache zurück an das Oberlandesgericht. In den Gründen führt er aus, dass das Berufungsgericht noch richtig festgestellt habe, dass ein Sachmangel gegeben sei. Es sei aber nicht erkennbar, dass der Verkäufer arglistig gehandelt habe. Arglist setze zumindest Eventualvorsatz voraus; leichtfertige oder grob fahrlässige Unkenntnis genüge dagegen nicht (vgl. BGH-Urteil vom 16.3.2012, V ZR 18/11 – ZIV

2012, 27; BGH-Urteil vom 12.4.2013, V ZR 266/11 – ZIV 2013, 11; BGH-Urteil vom 22.4.2016, V ZR 23/15 – ZIV 2016, 62). Ein arglistiges Verschweigen sei danach nur gegeben, wenn der Verkäufer den Mangel kenne oder ihn zumindest für möglich halte und zugleich wisse oder doch damit rechne und billigend in Kauf nehme, dass der Käufer den Mangel nicht kennt und bei Offenbarung den Vertrag nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen hätte. Bei Mängeln, die einer Besichtigung zugänglich und damit ohne Weiteres erkennbar seien, bestünde grundsätzlich keine Offenbarungspflicht; der Käufer könne insoweit eine Aufklärung nicht erwarten, weil er diese Mängel bei der im eigenen Interesse gebotenen Sorgfalt selbst wahrnehmen könne (vgl. BGH-Urteil vom 19.2.2016, V ZR 216/14 – ZIV 2016, 20; BGH-Urteil vom 9.2.2018, V ZR 274/16 – ZIV 2018, 37; BGH-Urteil vom 14.9.2018, V ZR 165/17 – ZIV 2018, 89). Nicht ohne Weiteres erkennbar seien indessen solche Mängel, von denen bei einer Besichtigung zwar Spuren zu erkennen seien, diese aber keinen tragfähigen Rückschluss auf Art und Umfang des Mangels erlaubten. In diesen Fällen sei der Verkäufer verpflichtet, gemäß seinem Kenntnisstand Aufklärung zu betreiben.

Gemessen an diesen Anforderungen sei die Schlussfolgerung des Berufungsgericht, der Ver-

käufer habe einen Mangel arglistig verschwiegen, unzutreffend. Wenn es meint, es habe sich dem Verkäufer aufdrängen müssen, dass die eigentliche Ursache der Feuchtigkeitsercheinung eine andere sei, als die Bitumenbahn, liege hierin eine fahrlässig Unkenntnis, die für arglistiges Verschweigen nicht genüge. Für die Annahme einer Arglist erforderlich sei zumindest Eventualvorsatz. Selbst ein bewusstes Sicherverschließen genüge nicht für die Annahme einer Arglist. Die Kenntnis der den Mangel begründenden Umstände müsse vom Gericht festgestellt werden; sie könne nicht durch wertende Überlegungen ersetzt

werden (vgl. BGH-Urteil vom 22.4.2016, V ZR 23/15 – [ZIV 2016, 62](#)).

Rechtsfehlerhaft sei schließlich die Annahme einer Arglist im Sinne von § 444 BGB, weil der Verkäufer falsche Angaben hinsichtlich der Einhaltung der DIN-Vorschriften bei der Herstellung der Gebäudeabdichtung gemacht hätte. Richtig sei noch die Prämisse, wonach der Verkäufer verpflichtet sei, Fragen des Käufers richtig und vollständig zu beantworten (vgl. BGH-Urteil vom 27.3.2009, V ZR 30/08 – [ZIV 2009, 17](#)). Allein die falsche Beantwortung von Fragen könne aber noch keine Arglist begründen. Derjenige,

der gutgläubig falsche Angaben mache, handele nicht arglistig. Anders sei dies nur, wenn der Verkäufer Angaben „ins Blaue hinein“ mache, mit deren Unrichtigkeit er rechne. Das Berufungsgericht sei unzulässigerweise hiervon ausgegangen, weil der Verkäufer die Abdichtung am Haus nicht nach den einschlägigen DIN-Vorschriften ausgeführt habe. Insoweit sei auch möglich, dass er unbewusst von einschlägigen DIN-Vorschriften abgewichen sei. Der BGH verwies den Rechtsstreit an das Berufungsgericht zurück, damit dieses nun die Frage der Arglist des Verkäufers genauer untersuchen kann, [V ZR 73/18](#).

### **Kein Abwehranspruch gegen Biomasse von Bäumen des Nachbarn**

Im Urteil vom 20.9.2019 hatte sich der BGH mit den angeblichen Belästigungen zu befassen, die von benachbarten Bäumen in Form von Pollenflug, herabfallenden Früchten, Zapfen und Blättern ausgingen. Ein Grundstückseigentümer in Baden-Württemberg verlangte von

seinem Nachbarn nach § 1004 BGB eine laufende Entschädigung in Höhe von 230 € monatlich in den Monaten Juni bis November eines jeden Jahres. Der BGH entschied letztinstanzlich, dass ein solcher Anspruch nicht besteht. Der Baumeigentümer sei nicht Störer im Sinne

von § 1004 BGB. Die Anpflanzungen hielten die landesgesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände zur Grundstücksgrenze ein. Für die gleichwohl verbleibenden natürlichen Immissionen sei der Eigentümer im Sinne der Vorschrift dann nicht mehr verantwortlich, [V ZR 218/18](#).

### **Abwehranspruch gegen Biomasse von Bäumen des Nachbarn**

Einmal mehr schafften es zwei Nachbarn sich wegen herüberragender Äste so lange zu streiten, bis sie beim Bundesgerichtshof landeten. Die Douglasie des einen Grundstückseigentümers überragte mit mehreren Ästen die Grenze zum Nachbarn in einer Höhe von 3 Metern und mehr. Sie ragten im Mittel stattliche 5,40 Meter über die Grenze. Das an sich störte den Nachbarn weniger, als vielmehr

das Herabfallen von Nadeln und Zapfen mit einem Volumen von rund 480 Litern p.a. auf seine Grundstückseinfahrt. Er forderte den Rückschnitt der Douglasieäste. Der Nachbar erhob die Einrede der Verjährung. Die Klage hatte vor dem Amtsgericht Krefeld Erfolg. Die Berufung allerdings auch. Das Landgericht Krefeld wies die Klage ab. Zur Begründung führte das Gericht aus, dass der Nachbar

sich eigentlich nicht gegen die herüberragenden Äste nach § 910 BGB i.V.m. § 1004 BGB wende. Vielmehr störten ihn die Emissionen des Baumes. Der Anspruch zur Abwehr von Immissionen richte sich nach § 906 BGB. Nach dieser Norm könnten die Immissionen nicht unterbunden werden, weil sie jedenfalls ortsüblich seien.

Dieses Urteil hielt den Angriffen der Revision nicht stand. Der BGH führte im Urteil vom 14.6.2019 aus, dass § 910 BGB nicht nach der Art der Beeinträchtigung differenziere. Es sei für den Beseitigungsanspruch unerheblich, ob sich die Störung auf die Äste an sich konzentriere oder auf das, was von den Ästen herabfalle. Grundsätzlich bestünde daher ein Anspruch auf Entfernung der Äste.

Der Rechtsstreit wurde an das Landgericht Krefeld zurück verwiesen. Der V. Zivilsenat konnte nicht abschließend entscheiden, weil nicht bekannt war, ob öffentlich-rechtliche Vorschriften gegen den Rückschnitt sprächen. Möglicherweise sei eine Genehmigung bei der lokalen Behörde einzuholen. Sei dies der Fall, könne die Verurteilung nur unter dieser Einschränkung erfolgen. Zudem genüßten die tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanzen

nicht, um den Verjährungseinwand zu beurteilen. Im Gegensatz zum Selbsthilferecht unterliege der Anspruch des Nachbarn auf das Zurückschneiden herüberragender Äste der regelmäßigen Verjährung (vgl. BGH-Urteil vom 22.2.2019, V ZR 136/18 – ZIV 2019, 16). Die Verjährung beginne mit der Entstehung des Anspruchs. Dies sei der Fall, wenn die Eigentumsbeeinträchtigung (§ 910 Abs. 2 BGB) infolge Wachstums der Äste einsetze, [V ZR 102/18](#).

## Mietrecht

### Behindern 57 Jahre Mietdauer eine Modernisierungsmieterhöhung?



Mit der Beantwortung dieser Frage hatte sich der Wohnraummietesenat im Urteil vom 9.10.2019 zu befassen. Der Mieter hatte die in Berlin gelegene Wohnung bereits 1962 als fünfjähriger Junge bezogen und trat später in das Mietverhältnis seiner Eltern ein. Der Mieter bezog Arbeitslosengeld II und erhielt zur Deckung des Wohnbedarfs monatlich 463,10 €. Die Kosten der 86m<sup>2</sup> großen Wohnung waren demgegenüber mit 574,34 € zzgl. Heizkostenvorschuss von 90 € monatlich deutlich höher.

Diese Mietkosten sollten sich weiter erhöhen, nachdem die Vermieterin umfangreiche Modernisierungsarbeiten durchführte. So wurde ein in den 70iger Jahren still gelegter Aufzug wieder in Betrieb genommen, eine Wärmedämmung an der Außenfassade angebracht und die bestehenden Balkone vergrößert. Die Kaltmiete sollte im Gegenzug um 240 € monatlich steigen.

Der Mieter wandte ein, dass die Mieterhöhung für ihn eine unzumutbare Härte bedeuten würde und stützte sich bei der Verweigerung der Mieterhöhung auf die entsprechende Vorschrift in § 559 Abs. 4 BGB. Danach ist die Mieterhöhung ausgeschlossen, wenn die Mieterhöhung unter Abwägung der Vermieter- und Mieterinteressen eine nicht zu rechtfertigende Härte für den Mieter nach sich ziehen würde. Der Härteeinwand ist dem Mieter nach der gesetzlichen Regelung

verwehrt, wenn die Mietwohnung durch die Modernisierung lediglich in einem allgemein üblichen Zustand versetzt wird oder der Vermieter zur Durchführung der Modernisierung gezwungen war.

Der Vermieter vertrat die Auffassung, dass dem Mieter der Einwand nicht zustehe, weil er als ALG-II-Empfänger ohnehin eine viel zu große und damit zu teure Wohnung bewohne. Das Amtsgericht hatte den Mieter zur Bezahlung von 70 € der geforderten 240 € verurteilt. Auf die Berufung des Mieters reduzierte sich dieser Betrag auf 4,16 € monatlich. Die Revision des Vermieters brachte ihm nur einen Etappensieg ein. Die Richter des VIII. Zivilsenates verwiesen den Rechtsstreit zurück an die Berufungsinstanz. Sie führten dabei in den Entscheidungsgründen aus, dass es auf die Wohnungsgröße oder die Angemessenheit in Bezug auf den Wohnbedarf des Mie-

ters rechtlich nicht ankomme. Richtig sei zwar, dass dem Mieter an sich nur eine 50 m<sup>2</sup> große Wohnung zustünde. Die Regelungen zur angemessenen Wohnungsgröße bei staatlichen Unterstützungsleistungen sollten sicherstellen, dass sich ein Hilfsbedürftiger nicht auf Kosten der Allgemeinheit eine zu große Wohnung leiste. Die mietrechtliche Härtefallregelung in § 559 Abs. 4 BGB verfolge demgegenüber den Zweck, den jeweiligen Mieter zu schützen. Er solle auch in Ansehung des respektierten Refinanzierungsinteresses des Vermieters nicht seinen Lebensmittelpunkt verlieren. Sowohl Vermieter als auch Mieter genossen den Schutz des Art. 14 GG. Insoweit sei zugunsten des Mieters zu berücksichti-

gen, dass dieser schon seit weit über 50 Jahren in der Wohnung lebe. Dies begründe an sich schon die unzumutbare Härte. Indessen habe das Berufungsgericht nicht hinreichend geprüft, ob die Ausschlusstatbestände greifen würden.

Ob die Balkone in der modernisierten Größe „allgemein üblich“ seien, habe das Gericht nicht geprüft. Dieser Tatbestand sei erfüllt, wenn mindestens 2/3 aller vergleichbaren Gebäude gleichen Alters unter vergleichbaren Verhältnissen in der Region anzutreffen sind. Diese Prüfung habe das Instanzgericht nachzuholen.

Gleiches gelte für die Fassaden- dämmung. Das Berufungsgericht

habe verkannt, dass § 9 Abs. 1 EnEV dem Vermieter nicht per se auferlege, eine Fassaden- dämmung vorzunehmen. Die Dämmung sei nur dann vorzu- nehmen, wenn der Außenputz des Hauses erneuert werde. Eine Verpflichtung zur Erneue- rung des Außenputzes schreibe die EnEV dagegen nicht vor. Der Vermieter sei daher nur dazu gezwungen, die Außendäm- mung herzustellen, wenn er sich entschlossen habe, den Außen- putz zu erneuern. Der Här- teeinwand sei daher nur ausge- schlossen, wenn die Putzerneu- erung etwa aufgrund Verwitte- rung (Verschleiß) für den Ver- mieter unausweichlich war, Urteil vom 9.10.2019, [VIII ZR 21/19](#).

### Streitwert bzgl. Banner an Hausfassade



Es nimmt nicht Wunder, dass der Streit, der im Beschluss des Bundesgerichtshofs vom 21.5.2019 mündete, seinen Anfang in Berlin nahm. Die Mieter der Wohnung mit Plakat solidarisierten sich mit ihrer Aktion mit einem Kiezladen im Erdgeschoss, dessen Betreiber eine Kündigung von der Vermieterin erhalten hatte.

Die Vermieterin verkaufte die Immobilie an eine in Luxemburg ansässige Gesellschaft. Diese erhob Räumungsklage gegen

den Ladenbesitzer, mit Erfolg. Nachdem der Ladenbesitzer geräumt worden war, forderte die neue Vermieterin die Mieter im 1. Obergeschoss auf, das Transparent wieder abzunehmen. Dem kamen die Mieter nach. Dann besannen Sie sich eines anderen und forderten die Genehmigung zur Wiederan- bringung, die die Vermieterin nicht erteilte.

Die Wohnungsmieter erhoben daraufhin Duldungsklage zum Amtsgericht Berlin-Neukölln. Das Amtsgericht gab erstaunlicher- weise der Klage statt. Es setzte den Streitwert auf 500 € fest, so dass die Berufung auf- grund der erforderlichen Beru- fungssumme (§ 511 Abs. 2 ZPO: mehr als 600 €) nicht zulässig war.

Die Vermieterin legte gleichwohl Berufung zum Landgericht Berlin ein. Das Berufungsgericht ver- warf die Berufung nach einem entsprechenden Hinweisbe- schluss gemäß § 522 ZPO durch einstimmigen Beschluss der Kammer. Der erforderliche Beschwerdewert sei nicht er- reicht. Der Streitwert sei richtig bemessen. Die Bausubstanz werde nicht tangiert und im Übrigen habe die Vermieterin das Haus schon mit dem Plakat erworben, so dass sie damit rechnen musste, dass sie die Immobilie nicht ohne Weiteres oder nur mit einem geringeren Gewinn weiterverkaufen könne.

Die Rechtsbeschwerde hierge- gen hatte Erfolg. Der BGH führte in seinem Beschluss aus, dass die Gerichtsentscheidung die Vermieterin in ihrem – auch

ausländischen juristischen Personen zustehenden – verfassungsrechtlich geschützten Verfahrensgrundrecht auf wirkungsvollen Rechtsschutz nach Art. 103 Abs. 1 GG und Art. 101 Abs. 1 GG verletze. Es verbiete den Gerichten, den Beteiligten den Zugang zu einer in der Verfahrensordnung eingeräumten Instanz in unzumutbarer, aus Sachgründen nicht zu rechtfertigender Weise zu erschweren. Das Landgericht habe ermessensfehlerhaft einen Streitwert von 500 € als gegeben angesehen. Es habe in

sachwidriger Weise darauf abgestellt, dass das Plakat schon zum Zeitpunkt des Immobilienerwerbs am Haus angebracht war. Der Beschwerdewert bemesse sich u.a. nach dem Wertverlust und der optischen Beeinträchtigung des Hauses (BGH, Beschluss vom 17.5.2006, VIII ZB 31/05). Das 1,5 x 4 Meter große Transparent stelle ein schwerwiegende optische Beeinträchtigung dar, die einen deutlich höheren Wert als 600 € nach sich ziehe. Hinzu komme, dass der Text des Banners den

Eindruck erwecke, die Vermieterin missachte Mieterinteressen.

Es sei auch nicht im Ansatz nachvollziehbar, wie das Berufungsgericht den Minderwert danach bemessen konnte, dass das Plakat schon zurzeit des Immobilienerwerbs angebracht war. Materiell-rechtliche Gesichtspunkte hätten bei der Streitwertbemessung keine Berücksichtigung zu finden; diese sei allein nach dem Rechtsschutzziel zu bemessen, [VIII ZB 66/18](#).

### Mietschuldner bei Ableben des Einzelmieters

Nach der gesetzlichen Regelung treten die Erben in alle Rechtspositionen des Erblassers ein, § 1922 BGB. Dazu gehört auch ein Mietvertrag. Eher selten besteht indessen ein Interesse der Erben an der Fortführung des Mietvertrages. § 564 BGB eröffnet daher den Mietern, aber auch dem Vermieter die Möglichkeit, das Mietverhältnis mit der (nicht auf 6 oder 9 Monate verlängerten) gesetzlichen Frist von 3 Monaten zu kündigen.

Nun stellt sich für den Vermieter die Frage, ob Mietforderungen vor und nach dem Erbfall von den Erben zu bezahlen sind, wenn diese nicht kündigen, aber die Nachlassverwaltung beantragen. Mit diesen Fragen hatte sich der BGH in zwei Urteilen vom 25.9.2019 auseinander zu setzen. Den beiden Urteilen ging ein dritter Rechtsstreit zwischen den Mietvertragsparteien voraus.

Der Mieter mietete 1985 eine Wohnung im Gerichtssprengel des Amtsgerichts Neuss an. Er verstarb im August 2014 und hinterließ als Erben einen Bruder. Der Bruder kündigte die Wohnung nicht, bezahlte aber auch keine Miete. Der Vermieter klagte daraufhin die Mieten von September bis Dezember ein. Am 30.4.2015 kündigte er zudem den Mietvertrag und forderte den Bruder auf, die Mietsache herauszugeben. Als auch dies unterblieb, erhob der Vermieter Räumungsklage. Das Amtsgericht Neuss gab der Zahlungs- und Räumungsklage mit Urteil vom 4.8.2015 statt.

Hiergegen legte der Bruder Berufung ein und beantragte die Nachlassverwaltung über das Erbe, die im November 2015 angeordnet wurde. Das Landgericht Düsseldorf hielt die Verurteilung zur Räumung aufrecht, wies aber die Zahlungsklage ab. Aufgrund der zwischenzeitlich angeordneten Nachlassverwaltung hatte der Bruder nicht

mehr persönlich für die Mietschulden. Die eingeklagten Mietschulden seien reine Nachlassverbindlichkeiten. Nur für die Mietzinsforderungen, die nach Ablauf der Kündigungsfrist des § 564 Satz 2 BGB entstünden, könne der Bruder noch persönlich in Anspruch genommen werden.

Das Urteil nahm der Vermieter zum Anlass, um die ausstehenden Mietzahlungen von März 2015 bis einschließlich Januar 2016 ebenfalls gegen den Bruder einzuklagen. Das Amtsgericht Neuss gab dieser Klage wiederum statt. Die Berufung des Bruders hatte keinen Erfolg. Hiergegen wandte sich der Bruder mit der Revision zum Bundesgerichtshof.

Der BGH führte im Urteil vom 25.9.2019 aus, dass der Bruder als Erbe für die aus dem Mietverhältnis stammenden Verbindlichkeiten grundsätzlich haftet. Dies gelte auch für die Mietzinsen, die erst nach dem

Tod des Mieters fällig geworden sind. Gleiches gelte auch für die Nutzungsausfallentschädigung wegen einer verspäteten Rückgabe der Mietsache nach einer Kündigung. All diese Verbindlichkeiten seien sogenannte **Erblasser-Schulden (1)**, für die der Erbe nach § 1967 Abs. 1 BGB hafte (vgl. BGH-Urteil vom 23.1.2013, VIII ZR 68/12 – ZIV 2013, 6).

Dem Zugriffsrecht der Gläubiger unterliege daher (zunächst) sowohl der Nachlass des Erblassers als auch das Eigenvermögen der Erben (vgl. BGH-Urteil vom 5.7.2013, V ZR 81/12 – ZIV 2013, 51). Die so eintretende Vermögensverschmelzung zwischen dem Vermögen des Erblassers und dem des Erben werde rückgängig gemacht durch die Anordnung der Nachlassverwaltung. Diese führe dazu, dass der Erbe für Erblasser-Schulden nicht mehr mit seinem eigenen Vermögen haftet, sondern sich die Haftung auf den Nachlass beschränkt, § 1975 BGB.

Davon zu trennen seien die **Nachlass-Erbenschulden (2)**. Sie entstünden, wenn der Erbe bei der Verwaltung des Nachlasses Verbindlichkeiten einginge. Sie wiesen eine Doppelnatur auf. Sie sind Eigenverbindlichkeiten des Erben und auch Nachlassverbindlichkeiten. Für sie haftet

der Erbe mit seinem Vermögen und mit dem Nachlass.

Schließlich gäbe es noch die reinen **Eigenschulden (3)**. Sie würden durch eine nicht ordnungsgemäße Verwaltung des Nachlasses begründet.

Das Berufungsgericht habe rechtsfehlerhaft angenommen, dass das Unterlassen der Kündigung durch den Bruder (§ 564 S. 2 BGB) eine Verwaltungsmaßnahme darstelle, die die Eigenhaftung des Bruders auslöse (Nachlasserbenschulden (2)). Es läge schon keine Verwaltungsmaßnahme vor. Dem Verstreichenlassen der außerordentlichen Kündigungsmöglichkeit sei kein rechtsgeschäftlicher Erklärungswert beizumessen. Schließlich habe es auch dem Vermieter offen gestanden, das Mietverhältnis außerordentlich zu kündigen. Der Bruder schuldet damit dem Vermieter keine Miete aufgrund der unterlassenen Kündigung.

Anders beurteilte das Gericht die Nutzungsausfallentschädigung aufgrund der Kündigung des Vermieters bis zur Anordnung der Nachlassverwaltung. In diesem Zeitraum habe der Bruder die Rechtspflicht zum Handeln dahingehend gehabt, die Mietsache dem Vermieter zurück zu geben, § 546 BGB, § 985 BGB, § 857 BGB. Da den

Urteilen der Vorinstanzen dieser Zeitraum nicht zu entnehmen war, wurde der Rechtsstreit zur weiteren Sachaufklärung zum Landgericht Düsseldorf zurückverwiesen (VIII ZR 138/18).

Das andere BGH-Urteil vom selben Tag betraf den gleichen Sachverhalt. Insoweit hatte sich ein weiterer Rechtsstreit gesondert wegen der Betriebskostennachforderung des Vermieters ergeben. Das Urteil ist nahezu inhaltsgleich. Ergänzend führen die Karlsruher Mietrichter aus, dass es nicht darauf ankäme, wann die Betriebskostenabrechnung erteilt worden sei (also in der Haftungszeit zwischen Beendigung des Mietverhältnisses und der Anordnung der Nachlassverwaltung oder davor bzw. danach). Dies habe seinen Grund in der Natur der Betriebskosten, die auch nach der Abrechnung eine wiederkehrende Leistung blieben (vgl. BGH-Urteil vom 20.7.2016, VIII ZR 263/14 – ZIV 2016, 66). Soweit die (monatlichen) Betriebskosteneinzelforderungen (und die Abrechnung) in den Haftungszeitraum fielen, haftet der Bruder also, in der Zeit davor und danach ist er haftungsfrei. Da die gleichen Daten auch in diesem Fall fehlten, wurde auch dieser Rechtsstreit zurückverwiesen, [VIII ZR 122/18](#).

### Kriterien der Vergleichbarkeit zweier Gemeinden für eine Mieterhöhung

Die Karlsruher Bundesrichter erläuterten in ihrem Urteil vom 21.8.2019 die Anforderungen für die Vergleichbarkeit zweier Gemeinden für eine Mieterhöhung nach dem Vergleichsmie-

tensystem (§ 558 BGB). Für viele Vermieter besteht das Problem, dass für die Gemeinde, in der die Mietsache liegt, kein Mietpiegel existent ist. Man greift dann alternativ auf den Miet-

spiegel einer benachbarten Gemeinde zurück. Es stellt sich immer nur die Frage, ob der Mietmarkt der benachbarten Gemeinde auch vergleichbar ist mit der Gemeinde, in der sich

die Mietsache befindet. Mit den relevanten Vergleichskriterien setzte sich der Mietrechtssenat in seiner Entscheidung auseinander.

Der Streit begann in der Gemeinde Stein. Es handelt sich um eine Kleinstadt mit 15.000 Einwohnern, direkt benachbart zu Fürth und Nürnberg. Die Mieter bewohnten ein größeres Anwesen, dessen Miete seit der Anmietung im Jahre 2004 sich unverändert auf 3.000 € nettokalt je Monat belief. Die Vermieterin forderte mit Schreiben vom 23.10.2013 eine Mieterhöhung auf 3.450 € monatlich ab dem 1.1.2014. In der Mieterhöhungserklärung nahm sie Bezug auf einen Mietspiegel der Stadt Fürth. Als die Mieterin der Mieterhöhungserklärung nicht zustimmte, klagte die Vermieterin und verlor durch alle drei Instanzen.

Der BGH erklärte, dass das Mieterhöhungsverlangen formell rechtswidrig sei. Nach § 558a Abs. 1 BGB sei das Miet-

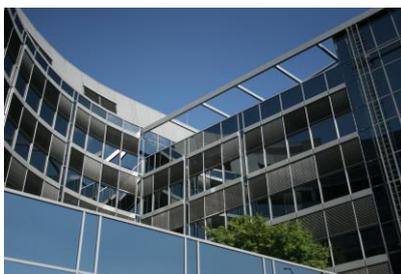
erhöhungsverlangen zu begründen. Die Begründung solle dem Mieter ermöglichen, die sachliche Berechtigung des Erhöhungsverlangens zu überprüfen, um unnötige Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden (vgl. BGH-Urteil vom 24.4.2019, VIII ZR 62/18 – ZIV 2019, 33; BGH-Urteil vom 17.10.2018, VIII ZR 94/17 – ZIV 2018, 75; BGH-Urteil vom 13.11.2013, VIII ZR 413/12 – ZIV 2013, 77; BGH-Urteil vom 12.7.2006, VIII ZR 215/05 – ZIV 2006, 72). Das Mieterhöhungsverlangen müsse in formeller Hinsicht Angaben über die Tatsachen enthalten, aus denen der Vermieter die Berechtigung der erhöhten Miete herleite. Der Mieter müsse an Hand dieser Informationen die Berechtigung des Erhöhungsverlangens nachgehen und zumindest ansatzweise überprüfen können (vgl. BGH-Urteil vom 12.12.2007, VIII ZR 11/07 – ZIV 2007, 73).

Der Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde sei aufgrund der gesetzlichen Gestattung in

§ 558a Abs. 4 S. 2 BGB ein taugliches Mittel zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens, wenn es sich um einen Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde handle. Bei den Städten Stein und Fürth handelte es sich nach Auffassung des BGH nicht um vergleichbare Gemeinden. Dies machte der Senat an mehreren Merkmalen fest, etwa der unterschiedlichen Einwohnerzahl (Stein: 15.000 Einwohner, Fürth: 125.000 Einwohner) und Einwohnerdichte, am Vorhandensein überörtlich relevanter Einrichtungen (Theater, Kinos, Krankenhäuser) sowie der Anbindung des öffentlichen Nahverkehrs (Stein hat im Gegensatz zu Fürth keine U- oder S-Bahn). Zutreffend sei auch die Beurteilung des Berufungsgerichts gewesen, die Nähe zur Stadt Nürnberg, die Vorteile für die Bewohner beider Städte nach sich ziehe, sei irrelevant. Die vermittelten Vorteile könnten die übrigen Differenzen der Gemeinden Stein und Fürth nicht aufwiegen, [VIII ZR 255/18](#).

## Gewerbemietrecht

### Kein Mietvertragseintritt in frei überlassene Flächen



Ausgangspunkt des Rechtsstreits war eine große Gewerbeimmobilie, die auf drei benachbarten Flurstücken errichtet worden

war. Die Gewerbemieterin mietete in dieser Immobilie ein Ladenlokal mit einer Fläche von rund 1.500 m<sup>2</sup> sowie eine Lagerfläche an. Im Mietvertrag war vorgesehen, dass die Mietflächen in einem dem Mietvertrag angefügten Grundrissplan farbig eingezeichnet werden. Diese Mietflächen befanden sich auf den Flurstücken 9/18 und 9/19. Die benötigte Warenlieferung

sollte nach den Regelungen des Mietvertrages einheitlich mit anderen Mietern über das benachbarte Flurstück 9/20 erfolgen.

Im Mietvertrag war daneben vereinbart, dass die Mieterin bei Beendigung des befristeten Mietverhältnisses zur Beseitigung der Ein- und Umbauten nicht verpflichtet ist und als

Ersatz für den ersparten Aufwand stattdessen an die Vermieterin eine pauschale Entschädigung von 55.000 € zzgl. Mehrwertsteuer (= 65.450 €) zu bezahlen hat.

Ende 2010 wurde über das Vermögen der Vermieterin das Insolvenzverfahren eröffnet. Ende Oktober 2014 veräußerte der Insolvenzverwalter die Immobilie an zwei verschiedene Käuferinnen. Die Flurstücke 9/18 und 9/19 verkaufte er an die eine Erwerberin (1), Flurstück 9/20 (Anlieferung) an eine andere Erwerberin (2).

Die eine Erwerberin (1) kündigte unter Berufung auf das Sonderkündigungsrecht nach § 111 InsO zum 30.9.2015 das Gewerbemietverhältnis und forderte die Mieterin zur Räumung auf. Die Mieterin wies die Kündigung mangels Vorlage einer Originalvollmacht nach § 174 BGB zurück. Mit Schreiben vom 13.3.2015 wiederholte die Vermieterin daraufhin die Kündigung, unter Vorlage eines Handelsregisterauszuges, aus dem sich die Vertretungsmacht der beiden Geschäftsführer ergab. Dieser Kündigung widersprach die Mieterin wiederum, weil nicht auch die andere Erwerberin (2) eine Kündigung ausgesprochen habe. Die beiden Erwerberinnen stimmten sich ab und erklärten mit Schreiben vom 29.6.2015 die Kündigung des Mietverhältnisses zum Ende des Jahres. Die Mieterin räumte vorfristig zum 30.9.2015. Die Mieterin erhob daraufhin Klage mit dem Antrag festzustellen, dass das Mietverhältnis durch die erklärten Kündigungen nicht beendet worden sei, sondern bis zum Befristungs-

de am 31.3.2017 laufen würde. Sie beantragte ferner festzustellen, dass die beiden Erwerberinnen alle Schäden zu ersetzen hätten, die ihr durch den vorzeitigen Auszug entstanden sind. Die eine Erwerberin (1) erhob Widerklage mit dem Antrag, ihr die vereinbarte Rückbauentschädigung in Höhe von 65.450 € zu bezahlen.

Das Landgericht Wiesbaden wies die Klage ab und gab der Widerklage statt. Auf die Berufung drehte das Oberlandesgericht Frankfurt/M. das Ergebnis und gab der Klage überwiegend (mit Ausnahme des Schadensersatzes) statt und wies die Widerklage ab.

Das Oberlandesgericht führte aus, dass nur die letzte Kündigung beider Erwerberinnen von rechtlicher Relevanz sein könne. Der Mietgegenstand bestimme sich nicht ausschließlich nach den im Mietvertrag farblich umrandeten Flächen der Flurstücke 9/18 und 9/19. Der Mieterin sei die Anlieferungsfläche auf dem Flurstück 9/20 zur Mitbenutzung überlassen worden. Auf diese beziehe sich auch die Gebrauchsgewährungspflicht der Vermieterin nach § 535 Abs. 1 BGB. Sie gehöre daher auch zum Mietgegenstand, so dass auch die andere Erwerberin (2) in den Mietvertrag mit der Mieterin nach § 566 BGB eingetreten sei. Eine wirksame Kündigung könne daher nur von beiden Vermieterinnen gemeinsam erklärt werden. Dies sei auch erfolgt. Die Kündigung der beiden Vermieterinnen sei aber nicht in der Frist des § 111 Satz 2 InsO erfolgt und daher unwirksam. Nach Treu und Glauben könnte die Erwerberin (1) keine pauschale

Rückbauentschädigung fordern, weil die Kündigung unwirksam gewesen sei.

Der BGH änderte das Urteil des Oberlandesgerichts wiederum ab und stellte weitestgehend das Urteil des Landgerichts wieder her. Der für Gewerberaum zuständige XII. Zivilsenat führte im Urteil vom 4.9.2019 aus, dass nicht die (verspätete) Kündigung vom 29.6.2015, sondern jedenfalls schon die Kündigung vom 13.3.2015 das Mietverhältnis beendet habe. Diese vorangehende Kündigung nur der einen Erwerberin (1) sei fristgerecht (§ 111 InsO, § 580a Abs. 2 BGB) erfolgt. Sie habe das Mietverhältnis allein kündigen können, weil die andere Erwerberin (2) nicht mit in das Mietverhältnis eingetreten sei.

Werde eine Mietsache nach der Überlassung an den Mieter veräußert, trete der Erwerber in die Rechte und Pflichten des Mietverhältnisses ein, § 566 BGB i.V.m. § 578 Abs. 2 BGB. Dabei ergäbe sich der Mietgegenstand im Wege der Auslegung aus den mietvertraglichen Regelungen, §§ 133, 157 BGB. Soweit in einem Gebäude Teilflächen vermietet würden, erstrecke sich das Recht des Mieters zur Benutzung der gemieteten Räume grundsätzlich auch auf das Recht zur Mitbenutzung der Gemeinschaftsflächen des Hauses. Nach den mietvertraglichen Regelungen seien danach nur die farblich eingezeichneten Flächen auf den Flurstücken 9/18 und 9/19 Mietgegenstand, nicht aber auch das Flurstück 9/20, das die Mieterin zusammen mit anderen Mietern nutzen durfte. Für einen Mietvertragseintritt nach

§ 566 BGB genüge indessen nicht nur ein vertraglich eingeräumter Mitgebrauch. Davon zu trennen sei die Rechtsfolge, dass der Mieterin Gewährleistungsrechte zugestanden hätten, wenn es der Vermieterin (Erwerberin (1)) nicht mehr möglich gewesen wäre, die Mitbenutzung der Anlieferstelle

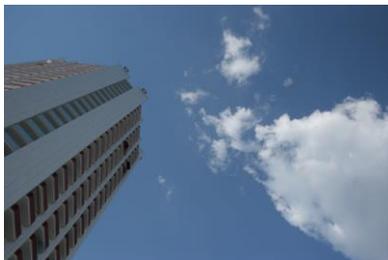
auf dem Flurstück 9/20 sicher zu stellen.

In der Folge stünde der Vermieterin (Erwerberin (1)) auch die vertraglich vereinbarte Rückbauentschädigung zu. Mit der Wirksamkeit der ausgesprochenen Kündigung lägen die vertraglichen Voraussetzungen vor. Die gegenteilige Annahme des

Berufungsgerichts habe sich maßgeblich auf die Unwirksamkeit der Kündigung gestützt. Der Feststellungsantrag der Schadensersatzansprüche sei unbegründet, weil sich die Vermieterin nicht pflichtwidrig verhalten habe, sondern von ihrem insolvenzrechtlich verbürgten Sonderkündigungsrecht Gebrauch gemacht habe, [XII ZR 52/18](#).

## WEG-Recht

### Zur Beschränkung der Vollmacht für juristische Personen bei WEG-Versammlungen



In Gotha ging beim Amtsgericht eine Beschlussmängelklage ein, weil sich eine Wohnungseigentümerin ihres Stimmrechtes beraubt fühlte. Die Wohnungseigentümerin war eine juristische Person, die neben dem Geschäftsführer über kein weiteres Personal verfügte. Die ihr gehörenden Wohneinheiten wurden von einem Tochterunternehmen des Konzerns verwaltet, dem sie auch angehörte. Eine Mitarbeiterin des Tochterunternehmens erschien zur Eigentümerversammlung mit schriftlicher Vollmacht. Die Versammlungsleiterin wies die Vollmacht der Mitarbeiterin zurück. Dabei verwies sie auf die Einschränkung in der Gemeinschaftsordnung, wonach sich Wohnungseigentümer nur vom Ehegatten, einen Miteigentümer oder den Verwalter vertreten lassen können. Die Vollmacht

sah auch die Gestattung vor, Untervollmacht zu erteilen. Die Mitarbeiterin fragte den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates, ob er in Untervollmacht abstimmen würde, was dieser verneinte. Auch die Verwalterin lehnte eine Unterbevollmächtigung ab, weil sie für sich eine Interessenkollision im Tagesordnungspunkt „Verwalterbestellung“ erkannte. Ohne Berücksichtigung der Stimmen der Klägerin bestellten die übrigen Wohnungseigentümer die Verwalterin erneut.

Die daraufhin erhobene Anfechtungsklage der Wohnungseigentümerin wurde vom Amtsgericht Gotha abgewiesen. Die Berufung zum Landgericht Gera hatte dagegen Erfolg. Das Landgericht hatte die Revision zugelassen, die die Beklagten nutzten. Der Bundesgerichtshof bestätigte das Berufungsurteil uneingeschränkt.

In den Gründen des Revisionsurteils vom 28.6.2019 wird festgehalten, dass sich ein Wohnungseigentümer grundsätzlich durch eine beliebige Person in der

Eigentümerversammlung vertreten lassen könne (BGH-Beschluss vom 11.11.1986, BGHZ 99, 30). Diese Befugnis sei durch die Regelung in der Gemeinschaftsordnung jedoch wirksam eingeschränkt worden. Für juristische Personen weise die Regelung eine Regelungslücke auf; sie sei erkennbar auf natürliche Personen zugeschnitten. Diese Regelungslücke sei im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung zu schließen.

Sinn und Zweck der Regelung in der Gemeinschaftsordnung sei es, die Angelegenheiten der Gemeinschaft nur durch die Wohnungseigentümer selbst oder durch bestimmte, dem eigenen Kreis nahestehende Personen erörtern zu lassen. Damit solle erreicht werden, dass die Wohnungseigentümer Meinungsverschiedenheiten weitestgehend unter sich austrügen. Diese Beschränkung müsse auch im Rahmen der Vertragsauslegung Fortgeltung beanspruchen. Daraus folge, dass eine unbeschränkte Vertretung für juristische Personen nicht in Betracht käme. Die

Vertretung wiederum nur durch die organschaftliche Vertreter zuzulassen, sah das Gericht als zu eng an. Dem Regelungsziel werde auch entsprochen, wenn Mitarbeiter der juristischen Person an der Versammlung teilnehmen.

Gleiches gelte auch für Mitarbeiter eines anderen Unternehmens des Konzerns, wenn dieses andere Unternehmen, wie im gegebenen Fall, für die Verwaltung des Sondereigentums der anderen Unternehmen im Konzern zuständig sei. Auf diese Weise werde auch der

besonderen Bedeutung des Stimmrechts Rechnung getragen, das nach ständiger Rechtsprechung des V. Zivilsenats zum Kernbereich elementarer Mitgliedschaftsrechte gehöre (vgl. BGH-Urteil vom 18.1.2019, V ZR 72/18 – ZIV 2019, 40), [V ZR 250/18](#).

### Streitpunkt rechtswidrige bauliche Änderung

Der V. Zivilsenat sah sich im Rahmen einer Revision mit komplizierten Rechtsfragen zu baulichen Änderungen in einer Zwei-Personen-WEG konfrontiert. Der streitige Lebenssachverhalt war demgegenüber ein häufig anzutreffender. Ein Miteigentümer fühlte sich mutmaßlich der Erkenntnis nahe, Alleineigentum erworben zu haben. Neben anderen baulichen Veränderungen errichtete er im Bereich eines zur Sondernutzung zugewiesenen Gartenteils ein Gartenhaus nebst Anbau. Ferner lagerte er in den Gemeinschaftsflächen diverse Möbel und andere Gegenstände.

Sein Miteigentümer klagte zunächst auf Beseitigung der Möbel und Abriss des Gartenhauses. Die Klage wurde aufgrund des erhobenen Verjährungseinwandes abgewiesen.

Anschließend strengte der Miteigentümer vor dem Amtsgericht Friedberg (Hessen) eine neue Klage an. In der Klage verlangte er die Duldung der Beseitigung des Gartenhauses und der Duldung der Entfernung verschiedener Gegenstände (Schrank, Kommode, Farbeimer etc.). Das Amtsgericht gab der Klage statt. Die Berufung zum

Landgericht Frankfurt/Main hatte Erfolg. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgte der Kläger seinen Klageantrag vor dem BGH weiter, im Ergebnis allerdings ohne Erfolg.

Im Urteil vom 5.7.2019 führen die Karlsruher Bundesrichter aus, dass der einzelne Eigentümer Anspruch auf die Beseitigung von baulichen Änderungen habe und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes nach § 1004 Abs. 1 BGB verlangen könne. Es liege keine geborene Zuständigkeit des Verbandes vor. Der einzelne Wohnungseigentümer könne diese Rechte solange geltend machen, bis die Wohnungseigentümergeinschaft die Anspruchsverfolgung an sich gezogen habe, BGH-Urteil vom 26.10.2018, V ZR 328/17 – ZIV 2019, 6.

Welche Rechte noch übrig blieben, wenn der Beseitigungsanspruch nach § 1004 BGB der Verjährung unterliege, sei bislang nicht geklärt. Nach § 903 BGB könnte die Störung vom Betroffenen beseitigt werden. Die Norm stelle indessen entgegen der Annahme des Klägers keine Anspruchsgrundlage dar. Andernfalls würde auch dieser Anspruch der Verjährung unter-

liegen. Vielmehr könne der Gestörte die Störung aufgrund dieser Regelung selbst beseitigen. Der Störer seinerseits habe hiergegen keinen Abwehranspruch. Der Gestörte müsse daher den Störer nicht zuvor auf Duldung gerichtlich in Anspruch nehmen. Das Selbstbeseitigungsrecht hänge – wie im gegebenen Fall - auch nicht von der (vorherigen) Verjährung des Beseitigungsanspruchs ab. Die Regelung in § 1004 BGB genießt nach den Ausführungen des BGH auch keinen Vorrang vor § 903 Satz 1 BGB.

Allerdings stünde dem Kläger kein Selbstbeseitigungsrecht zu. Einzelne Wohnungseigentümer könnten aus ihrem Miteigentum grundsätzlich nicht das Recht ableiten, von anderen Wohnungseigentümern oder Dritten rechtswidrig herbeigeführte bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum auf eigene Kosten selbst zu beseitigen. Wie das gemeinschaftliche Eigentum verwaltet werde, ergäbe sich vielmehr aus den §§ 20 ff. WEG. Erforderlich sei mithin eine Beschlussfassung. Die Wohnungseigentümer könnten nach § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG beschließen, eine rechtswidrige bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigen-

tums auf Kosten aller Wohnungseigentümer zu beseitigen und das Gemeinschaftseigentum auf diese Weise wieder in einen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen. Befinde sich die Quelle der Störung im Bereich des Sondereigentums oder einer Sondernutzungsfläche, könne der betreffende Wohnungseigentümer über § 14 Nr. 4 WEG zur Duldung verpflichtet sein. Eigenmächtige Veränderungen des Gemeinschaftseigentums hätten auch dann zu unterbleiben, wenn sie einem Rückbau dienen. Es sei vielmehr Sache aller Wohnungseigentümer darüber zu entscheiden, ob und auf welche Weise

das gemeinschaftliche Eigentum zurück gebaut werden solle. Diese Grundsätze würden auch in einer Zweiergemeinschaft gelten. Hierzu müsste der Kläger ggf. eine Beschlussersetzungsklage erheben. Die Klage werde nur dann Erfolg haben, wenn die Wiederherstellung des ordnungsgemäßen Zustands einer ordnungsgemäßen Verwaltung entspreche, auf deren Einhaltung ein Anspruch bestünde, § 21 Abs. 4 WEG.

Im Ergebnis gelte nichts anderes für die von dem Beklagten im Bereich des Gemeinschaftseigentums gelagerten Gegenstände (Schrank, Kommode, Farbei-

mer, etc.). Diesbezüglich lägen keine baulichen Veränderungen vor, sondern es sei der Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums betroffen. Insoweit sei im Rahmen einer Beschlussersetzungsklage zu klären, ob die Beseitigung erfolgen oder ggf. eine Gebrauchsregelung nach § 15 Abs. 2 WEG geschaffen werden solle. Ein hierauf gerichteten Anspruch des Klägers nach § 21 Abs. 4 WEG setzte jedenfalls voraus, dass der Beklagte das gemeinschaftliche Eigentum über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus in Anspruch nehme, [V ZR 149/18](#).

## Veranstaltungen



### Fachtagung für die Wohnungswirtschaft an 12.11.2019 in Ettlingen (bei Karlsruhe)

#### Programm:

- 12:30 - 13:30 Uhr: **Empfang mit Willkommenssnack**
- 13:30 - 13:45 Uhr: **Eröffnung und Einführung** | Tobias Flinspach & Daniel Jaquemar
- 13:45 - 14:15 Uhr: **E-Mobilität in der Wohnungswirtschaft: Minol Drive - powered by GP JOULE Connect** | Florian Fröhlich
- 14:15 - 15:00 Uhr: **Kommunikation & Konflikt-Lösung** | Anna Magdalena Bössen
- 15:00 - 16:00 Uhr: **Rechtliche Tücken bei der Verwalterwahl** | Heinz G. Schultze
- 16:00 - 16:30 Uhr: **Kaffeepause**
- 16:30 - 17:00 Uhr: **Mit Minol bereit für die Zukunft** | Daniel Jaquemar
- 17:00 - 18:00 Uhr: **Aktuelle Rechtsprechung Miet- und WEG-Recht** | Heinz G. Schultze
- 18:00 - 18:15 Uhr: **Schlussbetrachtungen** | Daniel Jaquemar
- ab 18:15 Uhr: **Ausklang & Get-Together im Kinofoyer**

Die Einladungen erfolgen gesondert schriftlich durch Firma Minol.

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



## Fachtagung für die Wohnungswirtschaft am 14.11.2019 in Konstanz

### Programm:

- 12:30 - 13:30 Uhr: **Empfang mit Willkommenssnack**
- 13:30 - 13:45 Uhr: **Eröffnung und Einführung** | Tobias Flinspach & Wolfgang Schleicher
- 13:45 - 14:15 Uhr: **E-Mobilität in der Wohnungswirtschaft: Minol Drive - powered by GP JOULE Connect** | Florian Fröhlich
- 14:15 - 15:15 Uhr: **Rechtliche Tücken bei der Verwalterwahl** | Heinz G. Schultze
- 15:15 - 15:45 Uhr: **Mit Minol bereit für die Zukunft** | Wolfgang Schleicher
- 15:45 - 16:15 Uhr: **Kaffeepause**
- 16:15 - 17:15 Uhr: **Aktuelle Rechtsprechung Miet- und WEG-Recht** | Heinz G. Schultze
- 17:15 - 18:15 Uhr: **Kommunikation in Topform. Tipps, Tricks und Tacheles** | Denise Richter
- ab 18:15 Uhr: **Ausklang & Get-Together im Bodenseeforum**

Die Einladungen erfolgen gesondert schriftlich durch Firma Minol.

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



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

	<b>Alle Preise brutto**</b>	
<b>Grundlagenseminar: Grundlagen der Miet- und WEG-Verwaltung/5h</b> <small>Rechtsanwalt Heinz G. Schultze, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht bzw. Rechtsanwalt Volker Grundmann, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht</small>	<b>179,00 €</b>	
Das Seminar richtet sich an Quereinsteiger und auch Praktiker, die ihrer Berufs-erfahrung Struktur und Ordnung geben wollen. Ein stark praxisorientierter Überblick, angefangen beim Immobilienrecht (u.a.: Grundbuch, Kataster, MaBV, Verkehrs- sicherungspflichten) über das WEG-Recht (z.B.: Eigentümerversammlung, Verwalter-pflichten) bis hin zum Mietrecht (u.a.: Kündigungstatbestände, Mietminderung, Bk-Abrechnung).	<b>Berlin</b>	<b>27.02.2020</b>
	<b>Essen</b>	<b>23.03.2020</b>
	<b>Stuttgart</b>	<b>24.03.2020</b>
	<b>Hamburg</b>	<b>14.05.2020</b>
	<b>Leipzig</b>	<b>17.06.2020</b>
<b>Jahresrückblick: Aktuelle Rechtsprechung im Miet- und WEG-Recht/5h</b> <small>Referent: Dr. Harald Freytag, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht</small>	<b>179,00 €</b>	
Der Zeitrahmen erlaubt nicht nur einen „run“ durch die BGH-Rechtsprechung, sondern auch einen genaueren Blick auf die Konsequenzen für den Verwalteralltag.	<b>Essen</b>	<b>20.01.2020</b>
	<b>Offenbach</b>	<b>27.01.2020</b>
<b>50 ausgewählte Verwalter-Haftungsfälle und deren Vermeidung/5h</b> <small>Referent: Rechtsanwalt Heinz G. Schultze, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht</small>	<b>189,00 €</b>	
Lernen Sie aus den Fehlern der anderen und schaffen sich ein Problembewusstsein für Haftungsgefahren. 50 Fälle werden rechtlich aufbereitet und Handlungsempfehlungen für die Praxis des Miet- und WEG-Verwalters abgeleitet.	<b>Essen</b>	<b>23.06.2020</b>
	<b>München</b>	<b>25.06.2020</b>
<b>Grundlagenseminar: Erfolgreiche Mietverwaltung/5h</b> <small>Referent: Rechtsanwalt Heinz G. Schultze, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht</small>	<b>189,00 €</b>	
In diesem Seminar werden alle Standardaufgaben für eine erfolgreiche Mietverwaltung behandelt. Vom Mietvertragsabschluss, über die Erstellung von Betriebskostenabrechnungen, Mietminderung und Mieterhöhungen, Kündigungen und Kautionsabrechnungen findet sich die gesamte rechtliche Palette für den Alltag des Mietverwalters.	<b>Leipzig</b>	<b>06.03.2020</b>
	<b>Berlin</b>	<b>09.03.2020</b>

<b>Aufbauseminar: 10 Sonderprobleme der Mietverwaltung managen/5h</b> Referent: Rechtsanwalt Heinz G. Schultze, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht		<b>189,00 €</b>
Bestimmte Lebenslagen des Mieters (Tot, Inhaftierung, Insolvenz, Arbeitslosigkeit, ein- und ausziehende Partner) sowie Finanzlagen des Vermieters (Verkauf, Zwangsversteigerung, Insolvenz) lösen besondere Probleme beim Verwalter nicht nur in mietrechtlicher Hinsicht aus. Mit den Teilnehmern werden die Szenarien in Beispielfällen durchgespielt und die notwendigen Schritte praxisgerecht erörtert.	<b>Düsseldorf</b>	<b>13.11.2019</b>
	<b>Dresden</b>	<b>21.11.2019</b>
	<b>München</b>	<b>07.05.2020</b>
	<b>Hamburg</b>	<b>11.06.2020</b>
<b>Die Betriebskostenabrechnung für Wohnung und Gewerbe/5h</b> Referent: Dr. Harald Freytag, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht		<b>189,00 €</b>
Unterschiedliche Mietvertragsgestaltungen zu den Betriebskosten schaffen unklare Rechtslagen. Dabei sind in den letzten 10 Jahren durch den BGH sehr viele Rechtsprobleme einer Lösung zugeführt worden. Das Seminar macht den Verwalter fit, um den Alltag der Bk-Abrechnungen mit weniger Aufwand zu beherrschen.	<b>Leipzig</b>	<b>30.06.2020</b>
<b>Ladung – Versammlung und 12 besondere Beschlussgegenstände/6h</b> Referent: Rechtsanwalt Heinz G. Schultze, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht		<b>239,00 €</b>
Die perfekte Vorbereitung für den nächsten Versammlungsmarathon. Hier ist alles drin. Neben Übungen zur Versammlungsleitung und Beschlussformulierung werden 12 besondere Beschlussgegenstände, wie z.B. die Verwalterwahl (vgl. BGH-Urteil vom 18.1.2019, V ZR 324/17) besprochen, bei denen der Verwalter besondere Vorsicht walten lassen muss. Natürlich gehören auch alle Formalitäten zur Ladung und Abhaltung von Versammlungen dazu.	<b>Stuttgart</b>	<b>28.11.2019</b>
	<b>Hamburg</b>	<b>16.01.2020</b>
	<b>Frankfurt/M.</b>	<b>22.01.2020</b>
	<b>Leipzig</b>	<b>05.02.2020</b>
	<b>Essen</b>	<b>13.02.2020</b>
	<b>Berlin</b>	<b>18.02.2020</b>
<b>Die WEG-Hausgeldabrechnung/5h</b> Referentin: Rechtsanwältin Ellen Gerstenberg, Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht sowie für Bank- und Kapitalmarktrecht		<b>239,00 €</b>
Rechtszustand 2005: 95% der Abrechnungen sind richtig. Ohne Heizkosten passt die Abrechnung auf zwei Seiten. Rechtszustand 2020: 95% der Abrechnungen sind falsch. Die Abrechnung passt kaum auf 5 Seiten. Die gelernte Bankerin und erfahrene Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht zeigt Ihnen, was rechtlich und buchhalterisch zu beachten ist, ehe man auf „Drucken“ klickt	<b>Hamburg</b>	<b>14.11.2019</b>
	<b>Essen</b>	<b>21.11.2019</b>
	<b>Frankfurt/M.</b>	<b>23.01.2020</b>
	<b>Leipzig</b>	<b>06.02.2020</b>
	<b>Berlin</b>	<b>17.02.2020</b>
<b>Streit im Gemeinschaftseigentum/5h</b> Referent: Richter am Landgericht Dr. Peter Kieß, Landgericht Dresden		<b>189,00 €</b>
Ihr Anwalt kann so viel beraten wie er möchte. Am Ende entscheidet das Gericht. Der erfahrene vorsitzende Richter der Berufungskammer für WEG-Streitigkeiten in Sachsen erläutert an Hand der aktuellen Rechtsprechung, worauf es ankommt. Der WEG-Verwalter, ist gut beraten, wenn er sich bei Streit im Gemeinschaftseigentum (u.a. Instandsetzungspflichten, Unterlassungs- und Beseitigungspflichten, bauliche Veränderungen und Beschlussanfechtungen) rechtlich auskennt.	<b>Leipzig</b>	<b>19.03.2020</b>
	<b>Dresden</b>	<b>23.04.2020</b>
<b>Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum/5h</b> Referent: Rechtsanwalt Volker Grundmann, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht		<b>179,00 €</b>
Von der Abgrenzung der Bauteile (Sonder- Gemeinschaftseigentum) über Mietschäden, Abgrenzung zur modernisierenden Instandsetzung, Kostenverteilungsschlüssel, Haftungsfragen sowie streitige Ansprüche der Eigentümer untereinander sind zahlreiche WEG-rechtliche Anforderungen vom Verwalter zu beachten. Nach dem Seminar ist der Verwalter bestens für diese Aufgaben gerüstet.	<b>Berlin</b>	<b>18.06.2020</b>

<b>Mangelverfolgung gegenüber dem Bauträger und Ersatzvornahme/6h</b>		<b>219,00 €</b>
Referentin: Rechtsanwältin Dunja Salmen, Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht sowie für Bau- und Architektenrecht Referent: Rechtsanwalt Heinz G. Schultze, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht sowie für Bau- und Architektenrecht		
Ein schwieriges und haftungssträchtiges Terrain für den Verwalter. Versammlungen, der Anwalt, Baugutachter und Bauunternehmen u.a.m. müssen koordiniert werden, freilich alles mit Beschluss. In Unkenntnis der Erfordernisse entsteht ein riesiger Berg Arbeit. Im Seminar werden Fristberechnungen und Beschlussanträge ebenso eingeübt, wie Checklisten für den Gutachter und die Eigentümerversammlungen erarbeitet. Abgerundet wird das Seminar mit baurechtlichen Themen, wie Sicherheiten und Abnahme.	<b>Berlin</b>	<b>30.01.2020</b>
	<b>Seminare mit 2 Referenten</b>	
	<b>Hamburg</b>	<b>04.06.2020</b>

\*Frühbucherpreis bis circa 4 Wochen vor Veranstaltung; genaues Datum unter [www.Verwalterakademie.de/Seminare](http://www.Verwalterakademie.de/Seminare)  
 \*\*Es gelten die AGB und Datenschutzbestimmungen (abrufbar unter [www.Verwalterakademie.de](http://www.Verwalterakademie.de)) der VerwalterAkademie

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	106,0					

September	100,4	101,0	102,7	104,7	106,0					
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 Mahnbescheid (§ 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 Landesregeln 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 (tiefere 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](#)