

- 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): | 02.07.2019 |
| 4. (Juli/August): | 02.09.2019 |
| 5. (September/Oktober): | 04.11.2019 |
| 6. (November/Dezember): | 06.01.2020 |

Immobilienrecht:

BGH: Nachbar ist nicht zur Duldung von baulichen Änderungen verpflichtet

BGH: Abkürzung der Verjährungsfrist im Gebäudereinigerungsvertrag

BGH: Parkentgelt für privaten Parkplatz

Mietrecht:

BGH: Wie viel ist eine 30 Jahre alte, mehrfach überstrichene Mustertapete wert?

BGH: Rückgabe und Räumung in der Insolvenz

BGH: Kommune ist an Mietvertrag für Flüchtlingsheim auch langfristig gebunden

WEG-Recht:

BGH: Verwalterhaftung: BGH formuliert strenge Anforderungen an Verwalter

BGH: Das sachenrechtliche Grundverhältnis in der Eigentümerversammlung

BGH: Anfechtungskläger muss auch Kosten für nutzlosen Gegner-Anwalt bezahlen

6/2019

Seiten 83-100
14. Jahrgang

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

zunächst dürfen wir Ihnen ein
gesundes und erfolgreiches neues
Jahr, ja Jahrzehnt wünschen.

Am Ende dieses Jahres wird auch
erstmals der dreijährige Kontroll-
zeitraum der Weiterbildungsver-
pflichtung für Wohnimmobilien-
verwalter nach § 34c Abs. 2a GewO
auslaufen. Die Regelung ist zwar
erst am 1.8.2018 in Kraft getreten.
Der Gesetzgeber hat indessen
angeordnet, dass das Rumpfsjahr zu
Beginn als volles Jahr zählt.

Unsere diesjährige Weihnachts-
spende hat Frau Hartmann ausge-
wählt. Ein Teil der Spende erfolgte
zugunsten des Mut-Perlen-Projekts
der Kinderkrebstation des Univer-
sitätsklinikums Leipzig, die andere
Hälfte ging an die Leipziger Sonn-
tagsclowns, die Kindern den Alltag
in Kinderkliniken und Behinderten-
heimen in Mitteldeutschland etwas
erleichtern.

Die zentrale Entscheidung des
Monats ist das Urteil des V. Zivilse-

nates zur Verwalterhaftung bei
Säumnissen im Rahmen der In-
standhaltung und Instandsetzung
von Gemeinschaftseigentum. Mit
den formulierten Anforderungen
setzen wir uns auch im Kommentar
auseinander. Wir sind aber sicher,
dass Sie noch mehr Interessantes in
dieser Ausgabe finden werden. Wir
wünschen wie immer eine interes-
sante Lektüre.

Es grüßt herzlich
Ihr Anwalt

Heinz G. Schultze

Kurze Meldungen

Streitwert Beseitigung bauliche Änderung

Der Streitwert hinsichtlich der
Beseitigung bemisst sich nach
einem Beschluss des BGH vom
26.9.2019 grundsätzlich nach dem
Wert der voraussichtlichen Rück-
baukosten. Im zugrundeliegenden
Fall stritten die Wohnungseigentü-
mer über die Beseitigung eines
Abgasrohres einer nachträglich
errichteten Pelletheizung. Wenn
der einzelne Eigentümer ein höhe-
res Interesse an dem Erhalt des
Bauwerks habe, richte sich der
Wert der Beschwerde danach. Das
Interesse des beklagten Eigentü-
mers bemesse sich nach den
Errichtungskosten der gesamten
Pelletheizung und lag damit höher.
Mittelbare wirtschaftliche Folgen
(z.B. Wertminderungen) seien nicht
wertbestimmend, [V ZR 224/18](#).

Lexfox klagt rechtmäßig (Miet- preisbremse)

Immer mehr Rechtsdienstleis-
tungsplattformen machen sich seit
der Lockerung des Rechtsdienstlei-
stungsgesetzes (Ein Überblick hierzu
gibt [ZIV 2007, 62](#)) auf die Reise.
Angefangen von Schadensersatzan-
sprüchen für Flugverspätungen
über Abgasklagen bis hin zur
neuesten Entwicklung: der Rück-

forderung überzahlter Miete
aufgrund eines Verstoßes gegen die
Mietpreisbremse. Lexfox prüft
kostenlos einen Verstoß und lässt
sich vom Mieter ggf. die überzahlte
Miete abtreten, die es dann ein-
klagt. Im Falle des Erfolges erhält
der Mieter 2/3 der Miete, Lexfox
bekommt 1/3 als Provision. Kosten
fallen für den Mieter keine an. Der
BGH hob im Urteil vom 27.11.2019
die Vorinstanzen, die die Zahlungs-
klage von Lexfox abwiesen, auf und
verwies den Rechtsstreit zur weite-
ren Verhandlung und Prüfung der
mietrechtlichen Anspruchsvoraus-
setzungen zurück an das Landge-
richt Berlin. Ein Verstoß gegen das
Rechtsdienstleistungsgesetz liegt
nach Auffassung des BGH auch bei
diesem Geschäftsmodell nicht vor,
[VIII ZR 285/18](#).

Mieterhöhung mit „historischen Texten“

Der BGH bestätigte im Urteil vom
16.10.2019, dass ein Vermieter
einen halbwegs aktuellen Mietspie-
gel verwenden muss, wenn er
hierauf eine Mieterhöhung nach
§ 558 BGB stützen möchte. Im
zugrundeliegenden Fall verwendete
der Vermieter einen 20 Jahre alten
Mietspiegel der Stadt Magdeburg.
Die Mieterichter führten aus, dass

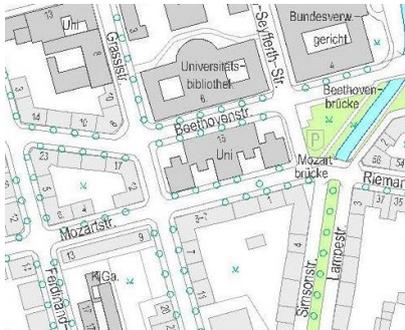
das Erhöhungsverlangen formal
den Mieter in die Lage versetzen
solle, die sachliche Berechtigung
des Erhöhungsverlangens zu über-
prüfen, um überflüssige Rechts-
streitigkeiten zu vermeiden. Diese
formale Anforderung sei mit einer
Bezugnahme auf einen 20 Jahre
alten Mietspiegel nicht gegeben,
[VIII ZR 340/18](#).

Mietminderung wegen zu hoher Raumtemperaturen

Das OLG Düsseldorf wies die Beru-
fung eines Gewerbemieters zurück,
der erstinstanzlich nach fristloser
Kündigung wegen Zahlungsverzugs
zur Räumung verurteilt wurde.
Der Mieter hatte seine Mietminde-
rungen auf eine defekte Lüftungs-
anlage und damit auf zu hohe
Temperaturen (26-42 Grad) im
Ladengeschäft gestützt. Das OLG
Düsseldorf vertrat die Auffassung,
dass der Mieter den Mangel nicht
hinreichend dargelegt habe. Allein
die Darstellung der Innentempera-
turen genüge in Ansehung des
Klimawandels nicht. Vielmehr
müssten diese in Relation zu den
Außentemperaturen gesehen
werden, die der Mieter nicht
vorgetragen habe, Urteil vom
12.9.2019, 24 U 197/18, [NJW-RR
2019, 1484](#).

Immobilienrecht

Nachbar ist nicht zur Duldung von baulichen Änderungen verpflichtet



Der Streit um die Wärmedämmung entbrannte in einer hessischen Reihenhaussiedlung, die 1976 in stufenweise versetzter Bauweise errichtet wurde. Einer der Eigentümer ließ eine außen-seitige, neue Wärmedämmung anbringen. Im Grenzbereich zum Nachbarn ist der - aufgrund der versetzten Bauweise - frei liegende Teil der Außenwand einschließlich eines schmalen Streifens im Dachbereich bisher nicht gedämmt. Um diese Bereiche zu dämmen wäre es u.a.

notwendig geworden, die Öffnungen für die Entlüftung des Öltanks und für die Küche zu verlegen. Der Nachbar erklärte sich mit diesen Maßnahmen nicht einverstanden. Der Eigentümer erhob daraufhin Duldungsklage. Das Amtsgericht Friedberg (Hessen) gab der Klage statt, das Landgericht Gießen hob das Urteil auf und wies die Klage ab. Die Revision hatte keinen Erfolg. Der BGH führte im Urteil vom 14.6.2019 aus, dass die landesrechtlichen Regelungen des Nachbarschaftsrechts Hessen insoweit keine Duldungspflicht ausweisen.

Eine Nachbarwand der Reihenhäuser stellte eine gemeinsame Grenzeinrichtung im Sinne des § 921 BGB dar. Das Anbringen einer Wärmedämmung auf einer Wand der gemeinsamen

Grenzeinrichtung stellte grundsätzlich eine Verwaltungsmaßnahme dar, die durch Gemeinschaftsbeschluss geregelt oder verlangt werden könne (vgl. BGH-Urteil vom 11.4.2008, V ZR 158/07 – ZIV 2008, 25). Der Teilhaber einer gemeinsamen Giebelwand, der diese mit einer Wärmedämmung versehen wolle, könne nach § 745 Abs. 2 BGB von dem Nachbarn jedoch nicht die Duldung baulicher Eingriffe in dessen Gebäudeteile verlangen, weil sie nicht der gemeinsamen Verwaltung unterlägen, [V ZR 144/18](#). Anmerkung: Von diesem Sachverhalt zu trennen ist der einfache Grenzüberbau zur Wärmedämmung, vgl. BGH-Urteil vom 2.6.2017, V ZR 196/16, ZIV 2017, 34.

Abkürzung der Verjährungsfrist im Gebäudereinigerungsvertrag

Das Land Berlin schrieb Reinigungsleistungen aus. In den Vertragsunterlagen war gefordert, dass die Bewerber eine bestimmte Versicherungsdeckung bereithalten müssen. Ferner war vorgesehen, dass die Verjährungsfrist für Mängelansprüche 2 Jahre betragen solle. Als Laufzeit des Vertrages waren drei Jahre vorgesehen. Das Unternehmen, das den Zuschlag erhielt, sollte nur 5 Monate die Reinigungsarbeiten ausführen. Das Land Berlin kündigte den Vertrag außerordentlich und hilfsweise ordentlich, weil das

Reinigungsunternehmen trotz Mahnung den vereinbarten Versicherungsnachweis nicht erbracht habe und die gerügten Reinigungsmängel weiterhin systematisch auftreten. Drei Jahre später klagte das Land einen Schaden von rund 158.000 € ein, weil es ein Drittunternehmen mit den Reinigungsleistungen ersatzweise beauftragen musste und entsprechend höhere Kosten dadurch verursacht waren.

Das beklagte Reinigungsunternehmen erhob die Einrede der

Verjährung und drang damit auch beim Landgericht Berlin durch, dass die Klage abwies. Die Berufung hiergegen hatte keinen Erfolg. Das Land Berlin legte Revision zum BGH ein und setzte sich im Urteil vom 10.10.2019 durch. Der VII. Zivilsenat begründete die Aufhebung mit der fehlenden Verjährung der Ansprüche des Landes. Richtig sei zwar, dass der Reinigungsvertrag als Werkvertrag zu qualifizieren sei (vgl. zum Winterreinigerungsvertrag BGH-Urteil vom 6.6.2013, VII ZR 355/12 – ZIV 2013, 32). Hieraus

folge allerdings nicht, dass die Schadensersatzansprüche der kurzen Verjährungsfrist für Mangelansprüche nach § 634a BGB i.V.m. mit dem Reinigungsvertrag unterworfen seien. Der vom Land geltend gemachte Schadensersatzanspruch stelle keinen Mangelanspruch im Sinne von § 634 Nr. 3, §§ 208,

281 BGB dar. Es fordere nicht die Kosten der Beseitigung von Mängeln. Vielmehr fordere es die Kosten, die infolge der außerordentlichen Kündigung durch Beauftragung eines Dritunternehmens entstanden sind, § 280 Abs. 1, 314 Abs. 4 BGB. Für diese Ansprüche gelte die allgemeine Verjährungsfrist

nach §§ 195, 199 BGB von drei Jahren. Diese Frist sei durch die erhobene Klage gewahrt worden. Der Rechtsstreit wurde zur weiteren Verhandlung der erhobenen Ansprüche zurück an das Kammergericht Berlin verwiesen, [VII ZR 1/19](#).

Parkentgelt für privaten Parkplatz

Und wieder hat es ein Falschparker geschafft seinen Fall bis zum BGH nach Karlsruhe zu tragen. 2009 segnete der BGH höchststrichterlich die Erstattungsfähigkeit von Abschleppkosten ab (vgl. BGH-Urteil vom 5.6.09, V ZR 144/08 – ZIV 2009, 44). 2016 entschied der V. Zivilsenat, es entspräche dem mutmaßlichen Willen des Falschparkers, abgeschleppt zu werden, wenn er versehentlich falsch parke (vgl. BGH-Urteil vom 18.12.2015, V ZR 102/15)

und im aktuellen Urteil vom 18.12.2019 hatte er sich (erneut) mit der Frage zu beschäftigen, ob der Halter subsidiär für ein – qua Verkehrsschild – vereinbartes, erhöhtes Parkentgelt haftet, wenn er bestreitet, selbst das Fahrzeug auf den Stellplatz abgestellt zu haben. Der BGH bestätigte abermals, dass es keine subsidiäre Halterhaftung gibt. Der Halter dürfe aber nicht einfach nur bestreiten, das Fahrzeug nicht gelenkt zu haben. Vielmehr müsse er im

Rahmen der sog. sekundären Darlegungslast benennen, wer als Fahrzeuglenker alternativ in Betracht kommt. Da der schriftsätzliche Vortrag des Halters dieser Anforderung nicht genügte, war sein Bestreiten rechtlich mit der Folge unbeachtlich, dass er im Ergebnis zugestanden hatte, selbst gefahren zu sein. Er wurde deshalb verurteilt, das erhöhte Parkentgelt zu bezahlen, [XII ZR 13/19](#).

Mietrecht

Wie viel ist eine 30 Jahre alte, mehrfach überstrichene Mustertapete wert?



Mit etwas Abstand nüchtern betrachtet: nichts. Das teilte jedenfalls der VIII. Zivilsenat dem Landgericht Oldenburg im

Urteil vom 21.8.2019 mit. Die Vermieterin vermietete eine Doppelhaushälfte im Landgerichtsbezirk Oldenburg. Die Vermieterin übergab die Mietsache unrenoviert. Vereinbart war, der Mieter möge die Räumlichkeiten so „renovieren wie er es möchte“. Der Mieter begann mit Renovierungsarbeiten, die er jedoch einstellte, als er erfuhr, dass die Vermieterin das Haus verkaufen wolle. Nach gut vier Jahren Mietzeit gab der Mieter das Haus zurück. Die

Vermieterin forderte Schadensersatz für die stecken gebliebenen Schönheitsreparaturen. Das Amtsgericht gab der Klage in Höhe von rund 9.300 € statt. Das Landgericht Oldenburg änderte das Urteil ab und verurteilte den Kläger unter Verrechnung der Kautions von 800 € zur Bezahlung von restlichen rund 650 €. Der Mieter habe durch den Teilabriss der Tapeten in der Wohnung einen Schaden verursacht. Der Vermieterin stehe daher ein Schadensersatz-

anspruch zu. Aufgrund des Alters der Tapete (30 Jahre) sei ein Abzug „Neu für Alt“ im Wege der Vorteilsausgleichung gerechtfertigt. Dieser sei nur mit 20% zu bemessen, weil der Mieter in die Entscheidungsfreiheit der Klägerin eingegriffen habe. Sie hätte die Räumlichkeiten ohne den Teilabriss unrenoviert weitervermieten können, was aufgrund des Teilabrisses nicht mehr möglich sei. Das Berufungsgericht ließ die Revision hinsichtlich der Rechtsfrage zu, ob das teilweise Abreißen von Tapeten eine Sachbeschädigung der Mietsache darstellen könne.

Der VIII. Zivilsenat beim BGH sah kein Problem darin, einen Scha-

den anzunehmen. Er störte sich indessen an der Bemessung der Vorteilsausgleichung. Der Mieter habe in den Tatsacheninstanzen jeglichen Schaden bestritten und ausgeführt, dass sich an den betreffenden Stellen eine rund 30 Jahre alte – nicht zum Überstreichen geeignete, aber vor seiner Besitzzeit mehrfach überstrichene – Mustertapete befunden habe, die sich teilweise vom Untergrund schon abgelöst habe. Damit habe der Mieter geltend gemacht, dass die vorhandene Dekoration ohnehin wertlos gewesen und aus diesem Grund durch das Entfernen überhaupt kein Schaden entstanden sei. Die Überlegungen des Berufungsgerichts, der Vermieterin sei – unabhän-

gig vom Zustand und Alter der Tapeten – ein Schaden fast in Höhe des Neuwerts entstanden, weil der Mieter in die Entscheidungsfreiheit der Vermieterin eingegriffen habe, ginge fehl. Es sei auch nicht nur „im Ansatz nachvollziehbar“ inwiefern die durch die Schädigungshandlung angeblich vereitelte Möglichkeit der Klägerin, das Haus nach Beendigung des Mietverhältnisses noch weiter im renovierungsbedürftigen Zustand zu vermieten, es rechtfertigen könne, den Wert einer völlig verschlissenen Dekoration fast mit dem Neuwert anzusetzen. Der BGH hob das Urteil auf und verwies den Rechtsstreit zurück an das Landgericht, [VIII ZR 263/17](#).

Rückgabe und Räumung in der Insolvenz

Mit den Ansprüchen des Vermieters auf Rückgabe und Räumung in der Insolvenz des Mieters setzte sich der IX. Zivilsenat im Urteil vom 11.4.2019 auseinander. Bei der Mieterin handelte es sich um einen Gewerbebetrieb, der ein 98.000 m² großes Grundstück im Gerichtssprengel des Landgerichts Frankfurt (Oder) angemietet hatte. Am 7.3.2008 fiel die Mieterin in die Insolvenz. Mit Aufhebungsvertrag vom 31.3.2008 wurde das Mietverhältnis beendet. Darin war u.a. vereinbart, dass die Mieterin die Mietflächen von allen Gegenständen beräumt und alle Baulichkeiten und Anlagen entfernt, soweit diese nicht wesentliche Bestandteile des Grundstücks sind. Die Mieterin übergab das Grundstück termingerecht am 31.3.2008.

Rund einen Monat später meldete die Vermieterin eine Insolvenzforderung in Höhe von knapp 4,4 Mio. € an. Als Forderungsgrund benannte sie „geschätzte Beseitigungskosten Ablagerungen“. Sie fügte der Anmeldung einen Kostenvorschlag über entsprechende Kosten der Entsorgung verschiedener Materialien bei. Der Insolvenzverwalter stellte die Forderung indessen nur in Höhe von rund 1,6 Mio. € fest und erhob im Übrigen die Einrede der Verjährung. Die Vermieterin klagte auf Feststellung der ausstehenden rund 2,8 Mio. €. Sie unterlag vor dem Landgericht. Ihre Berufung zum OLG Brandenburg hatte mit einem geringfügigen Abschlag Erfolg. Gegen das Berufungsurteil wendete sich daraufhin der Insolvenzverwalter mit der Revision zum BGH.

Der Insolvenzsensat hob das Berufungsurteil auf und verwies den Rechtsstreit zurück an das Oberlandesgericht. In den Gründen zum Urteil führte er aus, dass auch der insolvente Mieter nach § 546 Abs. 1 BGB verpflichtet sei, die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses zurück zu geben (**Rückgabeverpflichtung**). Dem Vermieter stehe ein Aussonderungsanspruch aus der Insolvenzmasse zu, der auf die Verschaffung des unmittelbaren Besitzes an der Mietsache gerichtet sei (vgl. BGH-Urteil vom 2.2.2006, IX ZR 46/05 – [ZIV 2006, 33](#)).

Davon sei die mietvertragliche **Räumungsverpflichtung** zu unterscheiden, deren Erfüllung neben der Besitzverschaffung zur Rückgabe von Mietgrundstücken gehöre (vgl. BGH-Urteil

vom 11.5.1988, VIII ZR 96/87, BGHZ 104, 285). Sie werde allein unter den Voraussetzungen des § 55 InsO zur Masseverbindlichkeit. Soweit die Voraussetzungen nicht erfüllt seien, stelle der Räumungsanspruch des Vermieters nur eine quotale zu befriedigende Insolvenzforderung dar, § 38 InsO. Der Räumungsanspruch umfasse die Entfernung der vom Mieter eingebrachten und oder vom Vormieter übernommenen Gegenstände und Einrichtungen. Davon abgesehen sei der Zustand, in dem sich die Mietsache bei ihrer Rückga-

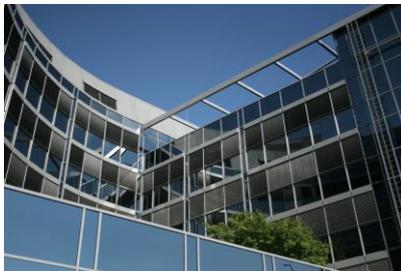
be befinde ohne Bedeutung. § 546 BGB enthalte keine Regelung darüber, in welchem Zustand die Mietsache zurückgegeben werden müsse (vgl. BGH-Urteil vom 28.2.2018, VIII ZR 157/17 – ZIV 2018, 8). Bei Veränderung oder Verschlechterung der Mietsache könne daher der Vermieter nur Schadenersatz verlangen, sei aber nicht zur Ablehnung ihrer Rücknahme berechtigt.

Ende der Mietvertrag nach der Eröffnung des Insolvenzverfahrens komme es darauf an, ob

das Räumungsgut vor oder nach Eröffnung auf das Grundstück gelangt sei. Nur die Gegenstände, die nach Eröffnung auf das Grundstück gelangt seien, begründeten hinsichtlich der Räumung eine Masseforderung. Alle anderen, zuvor eingebrachten Gegenstände lösten hinsichtlich ihrer Beräumungskosten nur eine Insolvenzforderung aus. Hierzu hatte das Berufungsgericht keine Feststellungen getroffen, so dass der Rechtsstreit zurückverwiesen wurde, [IX ZR 79/18](#).

Gewerbemietrecht

Kommune ist an Mietvertrag für Flüchtlingsheim auch langfristig gebunden



2015 kamen über eine Millionen Flüchtlinge nach Deutschland. Für die Kommunen bestand aktueller Handlungsbedarf zur Unterbringung der heranströmenden Menschen. Dabei kam es zu Fehlkalkulationen hinsichtlich des entstehenden Bedarfs. So erging es auch einer Gemeinde im Saarland. Sie hatte u.a. ein ganzes Wohnhaus für die Zeit von 5 Jahren angemietet, um dort 14 Flüchtlinge unterzubringen. Aufgrund des starken Rückgangs der Flüchtlingszahlen 2016 kam es dazu, dass das Gebäude zu keiner Zeit zweckentsprechend genutzt wurde, sondern leer stand.

Da der Vertrag als „Mietvertrag über Wohnräume“ bezeichnet wurde, vertrat die Gemeinde die Auffassung, dass der befristete Kündigungsausschluss für 5 Jahre unwirksam sei und kündigte das Mietverhältnis ordentlich. Parallel dazu forderte die Stadt eine Mietanpassung, weil der ortsübliche Mietzins bei 5 €/m² liege, während der Mietvertrag eine Miete von 10,62 €/m² ausweise. Als die Vermieter nicht einwilligten, kündigte die Stadt deshalb hilfsweise auch außerordentlich und stellte die Mietzahlungen ein.

Die Vermieter klagten vor dem Amtsgericht rückständige Mieten von 21.160 € ein. Die Klage wurde abgewiesen. Die Berufung zum Landgericht Saarbrücken hatte Erfolg. Die hiergegen gerichtete Revision der Stadt blieb dagegen der Erfolg versagt. Der BGH bestätigte mit

Urteil vom 23.10.2019 das landgerichtliche Urteil. Die Vermieter könnten nach § 535 Abs. 2 BGB die vereinbarte Miete einfordern, weil die Kündigungen das Mietverhältnis nicht beendet hätten. Der befristete Ausschluss des Rechts zur Kündigung sei wirksam. Zwar habe der Bundesgerichtshof bereits mehrfach entschieden, dass ein formularmäßiger Ausschluss des Rechts zur ordentlichen Kündigung den Mieter unangemessen benachteilige und damit unwirksam ist, wenn der Ausschluss die Zeitdauer von 4 Jahren überschreite (vgl. BGH-Urteil vom 7.10.2015, VIII ZR 247/14 – ZIV 2015, 71, BGH-Urteil vom 8.12.2010, VIII ZR 86/10 – ZIV 2011, 4). Diese Entscheidungen betrafen indes allesamt Wohnraummietverträge. Wohnraummiete liege allerdings nur vor, wenn die Räume dem Mieter vertragsge-

mäß zur Befriedigung seiner **eigenen** Wohnbedürfnisse und/oder der Wohnbedürfnisse seiner Familie dienen sollen. Sei das nicht der Fall, liege ein Mietverhältnis vor, für das nur das allgemeine Mietrecht maßgebend sei (vgl. BGH-Urteil vom 9.7.2014, VIII ZR 376/13 – ZIV 2014, 42). Da die Stadt als juristische Person keinen eigenen Wohnbedarf haben könne, liege kein Wohnraummietverhältnis vor. Eine unangemessene Benachteiligung durch den befristeten Kündigungsschluss über 4 Jahre sah der BGH daher nicht. Die ordentliche Kündigung war demzufolge unwirksam.

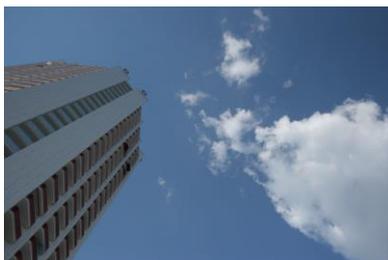
Auch der außerordentlichen Kündigung blieb der Erfolg

versagt. Zwar nehme der BGH ein wucherähnliches Rechtsgeschäft nach § 138 Abs. 1 BGB mit der Rechtsfolge der Nichtigkeit an, wenn Leistung und Gegenleistung ein auffälliges Missverhältnis aufwiesen und weitere sittenwidrige Umstände hinzuträten. Für die Annahme des Missverhältnisses genüge eine Abweichung zwischen vereinbarter Miete und Marktwert von über 100 % (vgl. BGH-Urteil vom 30.6.2004, XII ZR 11/01). Für die Frage, ob eine derartige Abweichung vorliege, sei aus vorgenannten Gründen nicht die ortsübliche Vergleichsmiete von Wohnraum heranzuziehen. Vielmehr sei auf die Miete abzustellen, die auf dem Wohnungsmarkt für vergleichbare Unterkünfte zur

Abdeckung des Wohnbedarfs von Flüchtlingen zu erzielen waren. Für diese Feststellung fehle es an genügendem Sachvortrag der beklagten Stadt. Zudem habe die als Zeugin einvernommene Mitarbeiterin der Stadt ausgesagt, dass die Stadt für die Kalkulation der vereinbarten Miethöhe die Fördermittelhöhe nach dem Asylbewerberleistungsgesetz für die Belegung mit 14 Personen herangezogen habe. Unter diesen Voraussetzungen sei das Berufungsgericht nicht verpflichtet gewesen, der Frage der Sittenwidrigkeit der vereinbarten Miete weiter nachzugehen, [XII ZR 125/18](#).

WEG-Recht

Verwalterhaftung: BGH formuliert strenge Anforderungen an den WEG-Verwalter



Nun ist amtlich, was die Instanzgerichte schon seit längerer Zeit ähnlich formulierten. Es ist die Aufgabe des Verwalters, die Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen zu organisieren. Ein Wohnungseigentümer im Gerichtssprengel des Amtsgerichtes Leipzig musste feuchte Wände in seiner Einheit schon im Rahmen der Abnahme gegenüber der Bauträgerin monieren. Der Geschäftsführer der

Bauträgerin ließ sich 2006 als WEG-Verwalter bestellen. 2011 beschlossen die Wohnungseigentümer den Sachverständigen „P“ mit der Begutachtung des Gemeinschaftseigentums in Hinblick auf verbliebene Mängel zu beauftragen. Der Sachverständige stellte in einer Wohnung tatsächlich feuchte Wände fest und empfahl „dringend weiterführende Untersuchungen“. Bei einer Eigentümerversammlung im Januar 2012 erklärte die Bauträgerin – vertreten durch ihren Geschäftsführer – in Personalunion auch WEG-Verwalter – die Mängel aus dem Gutachten des Sachverständigen „P“ bis August des Jahres zu beseitigen. Im No-

vember teilte die Bauträgerin die Beseitigung der Mängel mit. Als Mangelursache wurde mitgeteilt, dass der falsche Putz verwandt worden sei.

Mutmaßlich aufgrund neuer Mangelsymptome beauftragte der Wohnungseigentümer der betreffenden Wohnung im Jahr 2014 einen anderen Sachverständigen mit einem neuen Gutachten. Der Sachverständige „W“ erklärte die Wohnung für unbewohnbar und teilte mit, dass die Ursache der feuchten Wände in einer nicht funktionierenden Gebäudeabdichtung zu finden sei. Im Dezember 2014 wurde der Verwalter abberufen. Die Wohnungseigentümernge-

meinschaft schloss mit der Bauträgerin im August 2015 einen Vergleich, wonach die Mängel im Gemeinschaftseigentum mit einer Geldabfindung von 100.000 € abgegolten sein sollten. Damit war die Gemeinschaft befriedigt, nicht aber der Eigentümer der betreffenden Wohnung.

Der Wohnungseigentümer verlangte vom Verwalter Schadensersatz für seine persönlichen Schäden in Gestalt von Schäden in der Wohnung sowie für die Anmietung einer Ersatzwohnung von März 2015 bis Oktober 2016 sowie Gutachter- und Rechtsanwaltskosten. In Summe belief sich die Forderung auf knapp 30.000 €. Der Verwalter erhob die Einrede der Verjährung. In § 8 seines Verwaltervertrages war geregelt, dass Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümer gegen den Verwalter nur innerhalb von 2 Jahren ab Entstehung geltend gemacht werden können.

Die Klage des Wohnungseigentümers blieb in den ersten beiden Instanzen ohne Erfolg. Der V. Zivilsenat hob das Berufungsurteil auf und verwies den Rechtsstreit mit Urteil vom 19.7.2019 zurück an das Landgericht Dresden. Die Bundesrichter vertraten im Urteil die Auffassung, dass mit der vom Berufungsgericht formulierten Begründung eine Haftung des Verwalters nicht verneint werden könne. Es sei vielmehr nicht auszuschließen, dass eine Haftung nach § 280 Abs. 1 BGB i.V.m. dem Verwaltervertrag gegeben sei.

Gleichwohl der Verwaltervertrag zwischen dem teilrechtsfähigen Verband und dem Verwalter geschlossen werde, könnten einem Wohnungseigentümer eigene Schadensersatzansprüche wegen Pflichtverletzungen des Verwalters zustehen, weil es sich um einen sogenannten Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter (der Wohnungseigentümer) handele, vgl. BGH-Urteil vom 8.2.2019, V ZR 153/18 – ZIV 2019, 30; BGH-Beschluss vom 7.7.2016, V ZB 15/14 – ZIV 2016, 85.

Zu den Pflichten des Verwalters gehöre es, die Beschlüsse zur Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums vorzubereiten und dabei verschiedene Handlungsoptionen aufzuzeigen. Dabei habe er die Wohnungseigentümer auf mögliche Gewährleistungsansprüche und eine drohende Verjährung dieser Ansprüche hinzuweisen. Zu den formulierten Pflichten des Verwalters aus § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG gehöre es ferner, die Instandsetzungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum wie ein Bauherr zu überwachen (vgl. BGH-Urteil vom 18.2.2011, VZ 197/10 – ZIV 2011, 7). Notwendig sei dafür u.a. die Prüfung, ob bestimmte Leistungen erbracht und Abschlags- oder Schlusszahlungen gerechtfertigt seien; für ihn erkennbare Mängel müsse er dabei berücksichtigen. Sei für ihn erkennbar, dass beschlossene und beauftragte Sanierungsarbeiten teilweise unerledigt geblieben seien, müsse er nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG die vollständige Durchführung veranlassen (vgl. BGH-Urteil vom 8.6.2018, V ZR 125/17 – ZIV 2018, 62). Hierzu erforderlich sei eine Unterrichtung der Woh-

nungseigentümer sowie die Ladung zu einer Wohnungseigentümerversammlung, um so auf eine sachgerechte Beschlussfassung hinzuwirken.

Diese Pflichten habe der Verwalter nicht erfüllt. Für ihn habe konkreter Anlass bestanden, an der Beseitigung des Mangels zu zweifeln. Der Sachverständige „P“ habe in seinem Gutachten 2011 dringend weitergehende Untersuchungen empfohlen. Er ging daher davon aus, dass tiefgreifende Ursachen den Mangel der feuchten Wände geschaffen hätten. Der Verwalter habe daher nicht auf die Aussage der Bauträgerin vertrauen dürfen, dass die Mängel im falschen Putz begründet seien. Vielmehr habe er diese Aussage zum Anlass nehmen müssen, das weitere Vorgehen vorzubereiten und bestehende Handlungsoptionen unter Berücksichtigung der Aussage des Sachverständigen „P“ aufzuzeigen. Hierauf konnte der Verwalter auch nicht verzichten, weil die Wohnungseigentümer von ihm umfassend unterrichtet worden seien. Unerheblich sei insoweit die potentielle Kenntnis der Wohnungseigentümer hinsichtlich der Tatsachen aus denen sich die Anhaltspunkte für das Fortbestehen des Mangels ergaben. Es sei nicht Aufgabe der Wohnungseigentümer, sondern die des Verwalters, zu überprüfen, ob sämtliche in einem Gutachten festgestellten Mängel durch die Bauträgerin entsprechend ihrer Ankündigung beseitigt wurden. Die Wohnungseigentümer dürften sich auf die Erfüllung dieser Pflichten verlassen.

Auf den Anspruch des Wohnungseigentümers sei nicht

durch den nachfolgend gefassten Entlastungsbeschluss verzichtet worden. Der Wohnungseigentümerversammlung fehle die Beschlusskompetenz auf Ansprüche wegen Schäden am jeweiligen Sondereigentum zu verzichten (vgl. BGH-Urteil vom 28.2.2018, V ZR 101/16 – ZIV 2018, 46).

Als völlig unerheblich wertete der BGH den Interessenkonflikt, in dem sich der Geschäftsführer der Bauträgerin als WEG-Verwalter befunden habe. Diese Interessenkollision beschränke weder die Ansprüche der Wohnungseigentümer, noch sei es

dem Verwalter gestattet, diesen Konflikt zu Lasten der Wohnungseigentümer aufzulösen. Ob die Ansprüche des Wohnungseigentümers verjährt sind, konnte der Bundesgerichtshof indessen nicht abschließend klären, so dass der Rechtsstreit zurückverwiesen wurde. Nach § 309 Nr. 7 BGB stelle die im Verwaltervertrag vorgenommene Abkürzung der Verjährungsfrist eine Haftungsbeschränkung dar, indem sie auch die Haftung für die Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit bzw. auch für grob fahrlässig begangene Pflichtverletzungen mittelbar erleichtere. Das

Berufungsgericht hatte – aus seiner Sicht folgerichtig – nicht untersucht, ob ein vorformuliertes, vom Verwalter gestelltes Vertragsmuster vorliegt. Dies ist nun nachzuholen. Bejahendenfalls, ist die Verjährungsabkürzung unwirksam, andernfalls wirksam. Auch die im Vertrag formulierte salvatorische Klausel könnte an der Unwirksamkeitsfolge nichts ändern, da sie nach der Rechtsprechung des BGH ihrerseits unwirksam ist (vgl. BGH-Urteil vom 26.3.2015, V ZR 92/14 – ZIV 2015, 36), [V ZR 75/18](#).

Begriffe: Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) - Begleitinformation zur nachfolgenden Entscheidung

Das öffentliche Baurecht dient auch dazu, die Intensität der baulichen Nutzung eines Grundstücks zu beschränken, damit die städtische Bebauung nicht überbordend und optisch erdrückend wird. Vorn anstehen zwei Nutzungsfaktoren, mit denen die maximal zulässige Bebauung begrenzt wird. Zum einen gibt es die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO). Diese legt fest, welcher prozentuale Flächenanteil eines Grundstücks von der baulichen Nutzung frei bleiben muss, und wie viel überbaut werden darf. Ein Grundstück mit einer **Grundflächenzahl (kurz: GRZ)** von 0,3 und einer Fläche von 1000 m² darf etwa mit einem Gebäude bebaut werden, das 300 m² Grundfläche einnimmt. Nun könnte der Bauherr ein eingeschossiges Gebäude mit einer Fläche von 300 m² errichten oder drei Geschosse mit einer Gesamtfläche von 900 m² errichten. Um diesbezüglich eine weitere Begrenzung vorzunehmen, ist die sogenannte Geschossflächenzahl (kurz: GFZ) gesetzlich geschaffen worden, § 20 BauNVO. Sie gibt an, in welchem prozentualen Verhältnis die Grundstücksfläche zu allen Vollgeschossen (ohne Keller und Dachgeschoss) stehen darf. Eine GFZ von 0,6 des vorerwähnten Grundstücks mit einer Fläche von 1000 m² erlaubt mithin Vollgeschosse mit einer Gesamtfläche von 600m² zu errichten. Der Bauherr könnte auf dem Grundstück mit der GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 ein Gebäude mit einer Grundfläche von 300 m² und zwei Vollgeschossen errichten oder zwei Gebäude errichten, die eine Grundfläche von 100 m² haben und jeweils drei Vollgeschosse aufweisen.

Das sachenrechtliche Grundverhältnis in der Eigentümerversammlung

Einen juristisch komplizierten Fall hatte der Bundesgerichtshof im Urteil vom 20.9.2019 zu klären.

Ein Bauträger in Berlin besaß zwei benachbarte Grundstücke. Flurstück 696 und Flurstück 695. Flurstück 696 war mit einem Altbau bebaut, das andere Grundstück war baulich nicht

genutzt. Der Bauträger plante in Vorbereitung für sein Vertriebsprojekt die Sanierung und Aufteilung des Gebäudes nach dem WEG. Er beabsichtigte hierzu auch das Dachgeschoss auszubauen. Diesbezüglich stellte er einen Bauantrag bei der Baubehörde. Diese erteilte die Genehmigung unter dem ausnahmsweisen Dispens hinsicht-

lich der Geschossflächenzahl (Zum Begriff: Siehe Kasten). Der Dispens stand aber unter einer Bedingung. Die beiden Flurstücke (695 und 696) sollten ein einheitliches Grundstück bleiben.

An diese Bedingungen hielt sich der Bauträger im weiteren Verlauf aber nicht. Vielmehr baute er das Dachgeschoss aus

und teilte dennoch das Grundstück in die beiden Flurstücke und verkaufte die gebildeten Wohneinheiten des bebauten Grundstücks. Das Eigentum an dem unbebauten Grundstück übertrug er an eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), die aus seinen beiden Töchtern bestand.

Drei Jahre später erfuhr die Baubehörde davon und gab den Wohnungseigentümern auf, die beiden Grundstücke wieder zu vereinen, da andernfalls die Geschoss- und Grundflächenzahl (Zum Begriff: Siehe Kasten) nicht mehr eingehalten sei. Gleichzeitig gab sie der GbR auf, ihr Grundstück an die Wohnungseigentümer zu übereignen.

Im Folgejahr, 2015 beschlossen die Wohnungseigentümer den Bauträger notfalls gerichtlich auf Verschaffung des Eigentums an dem benachbarten Grundstück der GbR in Anspruch zu nehmen. Der Klage vor dem Landgericht Berlin wurde stattgegeben. Auf die Berufung des Bauträgers hob das Kammergericht Berlin das Urteil auf und wies die Klage ab. Das Kammergericht führte im Urteil aus, dass die Wohnungseigentümergeinschaft

nicht in der Lage sei, selbst gemeinschaftliches Eigentum (sondern nur: Sondereigentum) zu erwerben. Außerdem fehle es für die Klage auch an der Rechtsfähigkeit der WEG, weil nicht die Verwaltung von Wohneigentum betroffen sei, sondern die sachenrechtlichen Grundlagen der Gemeinschaft.

Die Revision gegen das Urteil des Kammergerichts hatte Erfolg. Der BGH führte im Urteil vom 20.9.2019 aus, dass die Wohnungseigentümergeinschaft die Rechtsmacht besäße, die Durchsetzung der den einzelnen Erwerbem zustehenden Ansprüche auf ordnungsmäßige Herstellung des Gemeinschaftseigentums durch Beschluss an sich zu ziehen (vgl. BGH-Urteil vom 12.4.2007 VII ZR 236/05 – ZIV 2007, 18, BGH-Urteil vom 15.1.2010, V ZR 80/09 – ZIV 2010, 11, BGH-Urteil vom 25.2.2016, VII ZR 156/13 – ZIV 2016, 17). Entgegen der Auffassung des Kammergerichts diene der Beschluss einzig der Durchsetzung der durch die Erwerbsverträge begründeten Ansprüche und damit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Die sachenrechtlichen Grundlagen würden nicht tan-

giert. Richtig sei zwar, dass die Änderung der sachenrechtlichen Grundlagen einer Beschlussfassung mangels Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümersammlung nicht zugänglich sei. Vorliegend sollte eine solche Änderung durch den Klagebeschluss vorbereitet werden. Ob insoweit eine Beschlusskompetenz bestehe, sei umstritten. Der BGH bejaht die Frage.

Allerdings müsste auch ein solcher Beschluss im Übrigen den gesetzlichen Anforderungen entsprechen und damit auch den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung genügen. Daran würde es regelmäßig fehlen, wenn schon bei der Beschlussfassung absehbar sei, dass einzelne Wohnungseigentümer an der späteren Umsetzung nicht mitwirken würden und hierzu zweifelsfrei auch nicht (ausnahmsweise) verpflichtet seien (vgl. BGH-Urteil vom 12.4.2013, V ZR 103/12 – ZIV 2013, 37). Ob die Wohnungseigentümer eine entsprechende Verpflichtung im konkreten Fall haben, lies der Senat offen, [V ZR 258/18](#).

Anfechtungskläger muss auch Kosten für nutzlosen Gegner-Anwalt bezahlen

Die Anfechtungsklage wurde dem WEG-Verwalter am 9.7.2016 zugestellt. Dieser beauftragte für die beklagten Wohnungseigentümer einen Anwalt, der sich mit Schriftsatz vom 11.7.2016 beim Amtsgericht bestellte. Noch einen Tag vor Zustellung der Anfechtungsklage beim Verwalter, also am 8.7.2016 ließ der Anfechtungskläger die Klage wieder zurück-

nehmen. Dieser Schriftsatz wurde wiederum dem WEG-Verwalter erst am 14.7.2016 zugestellt. Mit Beschluss vom 2.8.2016 wurden dem Kläger die Kosten des Rechtsstreits einschließlich der Anwaltskosten der Beklagten auferlegt. Der Kläger wandte sich mit Rechtsmitteln hiergegen bis hinauf zum BGH. Der entschied mit Beschluss vom 23.5.2019, dass

der Kläger die Kosten der zweckentsprechenden Rechtsverfolgung nach § 91 ZPO zu tragen habe. Der Verwalter habe im Zeitpunkt der Anwaltsbeauftragung es als sachdienlich ansehen dürfen, einen Anwalt zu mandatieren, auch wenn es zu diesem Zeitpunkt (die Klage war ja schon zurückgenommen) objektiv nicht mehr der Fall war, [V ZB 196/17](#).

Zweckbestimmung in Teilungserklärung I: Laden vs. Eisdiele

Zwei Wohnungseigentümer im Landgerichtssprengel Frankfurt/M. vermieteten ihre im Erdgeschoss gelegene Teileigentumseinheit an einen Eisdienbetreiber. In den Räumlichkeiten und im Außenbereich wurden Tische und Stühle aufgestellt. Im November 2016 fasste die Wohnungseigentümergeinschaft den Beschluss, einen Rechtsanwalt mit der gerichtlichen Durchsetzung des Anspruchs auf Unterlassung der Nutzung der Teileigentumseinheit als Eisdiele gegen den Gewerbemieter zu betreiben. Sie vertraten die Auffassung, dass ihnen ein entsprechender Anspruch zustehe, weil die Nutzung in Ansehung der Festsetzungen der Teilungserklärung, die für die Einheit eine Nutzung als „Laden“ vorsah, rechtswidrig sei. Die Klage vor dem Amtsgericht Dieburg hatte Erfolg. Die Berufung des Gewerbemieters zum Landgericht Frankfurt hatte keinen Erfolg. Auch der Revision zum Bundesgerichtshof blieb der Erfolg versagt. Im Urteil vom 25.10.2019 führte der BGH aus, dass der teilrechtsfähige Verband nach entsprechender Beschlussfassung befugt war, den Prozess zu führen, § 10 Abs. 6 S. 3 WEG (gekorene Ausübung, vgl. BGH-Urteil vom 13.10.2017, V ZR 45/17 – ZIV 2017, 79). Zutreffend habe das Berufungsgericht auch entschieden, dass den Wohnungseigentümern ein Unterlassungsanspruch unmittelbar gegen den Gewerbemieter zustehe, wenn dessen Nutzung gegen die Zweckbestimmung der Teilungserklärung verstoße.

Diese Rechtsfrage sei bisher vom V. Zivilsenat nicht entschieden worden. Die herrschende Meinung in Rechtsprechung und Lehre vertrete die Auffassung, dass ein unmittelbarer Unterlassungsanspruch aus § 1004 BGB gegen Nichtmitglieder der WEG (v.a. Mieter) und gegen Sondereigentümer daneben auch aus § 15 Abs. 3 WEG bestehe, wenn die Einheit zweckwidrig genutzt werde. Dieser Unterlassungsanspruch bestehe dabei nicht nur, wenn gegen die Zweckbestimmung der Teilungserklärung verstoßen werde, sondern auch, wenn die Nutzung gegen eine beschlossene Gebrauchsregelung verstoße. Der V. Zivilsenat schloss sich dieser Meinung an. Sie entspricht der rechtlichen Beurteilung auch des XII. Zivilsenates in entsprechend gelagerten Fällen an (vgl. BGH-Urteil vom 29.11.1995, XII ZR 230/94, NJW 1996, 714, BGH-Urteil vom 18.1.1995, XII ZR 30/93, NJW-RR 1995, 715).

Eine Nutzungsregelung (Beschluss) oder eine Zweckbestimmung (Teilungserklärung) werde allerdings nicht zu einem absoluten Recht, das gegenüber Jedermann Geltung beanspruche. Grundsätzlich handele es sich um schuldrechtliche Regelungen, die nur Bindungswirkung zwischen den Wohnungseigentümern hätten. Andererseits sei in § 903 BGB geregelt, dass jeder Eigentümer – soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstünden – nach Belieben mit seiner Sache verfahren dürfe. Diese Regelung gelte nach § 13 Abs. 1 WEG auch für das Sondereigentum eines

Wohnungseigentümers. Durch die inhaltliche Ausgestaltung der Nutzungsrechte werde die Befugnis des Sondereigentümers, sein Eigentum nach Belieben zu nutzen, im Verhältnis zu den anderen Sondereigentümern beschränkt. Die zweckwidrige Nutzung einer Einheit stelle sich daher reziprok als Beeinträchtigung des Eigentums aller übrigen Eigentümer dar und zwar auch dann, wenn die Beeinträchtigung durch einen Mieter erfolge. Diese Beeinträchtigung müssten die übrigen Sondereigentümer auch dann nicht hinnehmen, wenn der vermietende Eigentümer die Nutzung vertraglich gestattet habe. Er könne insoweit seinem Mieter im Mietvertrag nicht mehr Nutzungsrechte überlassen, als ihm selbst zustünden. Der Betrieb einer Eisdiele sei begrifflich nicht vom vereinbarten Zweck des Betriebs eines Ladens gedeckt. Eine nach dem vereinbarten Zweck ausgeschlossene Nutzung könne sich aber dennoch als zulässig erweisen, wenn sie bei typisierender Betrachtung nicht mehr störe, als die vorgesehene Nutzung (vgl. BGH-Urteil vom 15.1.2010, V ZR 72/09 – ZIV 2010, 10, BGH-Urteil vom 10.7.2015, V ZR 169/14 – ZIV 2015, 46). Nach dieser typisierenden Betrachtung ging der BGH davon aus, dass eine Eisdiele ein höheres Störpotential aufweist, als ein Laden. Angefangen von klappernden Geschirr, über rückenende Stühle bis hin zu den Unterhaltungen der Gäste sei mit einer höheren Geräuschkulisse zu rechnen, [V ZR 271/18](#).

Zweckbestimmung in Teilungserklärung II: Laden vs. Eltern-Kind-Zentrum

Einmal mehr musste sich der BGH mit der Auslegung einer Zweckbestimmung in einer Teilungserklärung beschäftigen. Der Mieter hatte in München Gewerberäumlichkeiten in einer nach WEG aufgeteilten Immobilie angemietet. Bei dem Mieter handelte es sich um einen Verein, dessen satzungsgemäßes Ziel es ist, der zunehmenden Isolation von Eltern entgegen zu wirken, die sich aus der Situation der Familien in einer Großstadt ergibt.

Der Verein organisierte zahlreiche Veranstaltungen wie Musik- und Zeichenkurse, Zumba, scuola italiana, Girl-Scout-Treffen sowie Kinderfeiern. Einzelne Wohnungseigentümer störten sich an dem mit dem Betrieb verbundenen Lärm und sonstiger Störungen im Stockwerk unter ihnen. Sie klagten gegen das Eltern-Kind-Zentrum auf Unterlassung des Betriebs an sich. Hilfsweise beantragten sie, der Verein möge es unterlassen, auf bestimmten Teilflächen vor der Teileigentumseinheit Fahrräder und Kinderwagen abzustellen sowie sicher zu stellen, dass der Lärmpegel von 52 dB(A) nicht überschritten wird. Die Wohnungseigentümer

obsiegten vor dem Landgericht München I. Die Berufung des Vereins zum Oberlandesgericht war erfolgreich. Die Revision der Wohnungseigentümer zum BGH blieb hinsichtlich des Hauptantrags erfolglos. Der BGH verwies indessen wegen der Hilfsanträge (Fahrräder etc., 52 dB(A)) den Rechtsstreit zurück an das Berufungsgericht.

Im Urteil vom 13.12.2019 führte der V. Zivilsenat aus, dass ein Anspruch auf Unterlassung nach § 1004 BGB dem einzelnen Wohnungseigentümer auch gegen den Mieter einer Sondereinheit zustehen könne, wenn die Nutzungsart rechtswidrig sei (vgl. BGH-Urteil vom 25.10.2019, in dieser Ausgabe). Dies bestimme sich nach der Zweckbestimmung in der Teilungserklärung, die insoweit einen Laden mit Lagerraum als Nutzungsart vorsehe. Eine andere als die in der Teilungserklärung zugelassene Nutzung sei gleichwohl rechtmäßig, wenn sie bei einer typisierenden Betrachtung nicht mehr störe, als die erlaubte Nutzung. Geräusche, die von einem Eltern-Kind-Zentrum ausgingen, seien angesichts der dort für gewöhnlich stattfindenden Aktivitäten aber

typischerweise lauter und störender als die eines Ladens mit Lager.

Die Wohnungseigentümer könnten aufgrund der Privilegierung von „Kindertageseinrichtungen, Kinderspielflächen und ähnlichen Einrichtungen“ in § 22 Abs. 1a BImSchG eine Unterlassung gleichwohl nicht fordern. Das Gesetz, das insoweit auch für Wohneigentum mittelbare Geltung beanspruche, ordne an, dass die insoweit entstehenden Geräusche i.d.R. keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Gesetzes darstellten. Einzelne Störungen könnten jedoch jenseits dieses gesetzlichen Filters liegen, so dass der BGH zur Ermittlung der Störungsintensität den Rechtsstreit an das Berufungsgericht zurückverwies, [V ZR 203/18](#). Anmerkungen: Zu § 21a BImSchG (Kinderlärm) und Betrieb einer Tagesmutterstätte in einer Wohnanlage vgl. BGH-Urteil vom 13.7.2012, V ZR 204/11 – [ZIV 2012, 49](#), Zu § 21a BImSchG (Kinderlärm) und Anerkennung von lärmbedingten Mietmängeln vgl. BGH-Urteil vom 29.4.2015, VIII ZR 197/14 – [ZIV 2015, 31](#).

Kommentar

Der BGH hat einmal mehr klare Worte gefunden, um den Haftungsschraubstock für Immobilienverwalter anzuziehen. Beachtlich ist, dass der V. Zivilsenat die ganze Entscheidung in den Kontext der Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum

stellt. D.h. es geht gerade nicht nur um die Mangelverfolgung vor dem Ablauf der 5-jährigen Gewährleistungsfrist der neuen Wohnungseigentümergeinschaft. Tatsächlich vielfach übersehen wird, dass auch die Gewährleistungsfrist des neuen

Treppenhausanstrichs oder der Dachsanierung vom WEG-Verwalter zu überwachen sind. Die Verwalter, die hierfür noch keine Fristenkontrolle eingerichtet haben, wurden noch einmal nachdrücklich ermahnt, dies nachzuholen.

Überfordert ist ein WEG-Verwalter allerdings, die formulierte Pflicht zu erfüllen, Abschlags- oder Schlussrechnungen auf ihre Berechtigung an sich und in Bezug auf fortbestehende Mängel zu prüfen. Eine kleine Besprechung der Damen und Herren des V. Zivilsenats mit denen des VII. Zivilsenats für Bausachen auf dem Flur oder der Teeküche hätte vermutlich bei der Feinjustage der Schraubzwinge geholfen. Welcher Verwalter hat schon tiefergehende Kenntnisse der Regelungen der VOB/C? Und wie hoch soll ein Verwalter den Rückbehalt bemessen, wenn sich Mängel oder unfertige Leistungen zeigen? Hierüber streiten Bauunternehmen mit Architekten und diese mit Gutachtern und Anwälten bei Gericht.

Was kann der Verwalter tun? Die Entscheidung lehrt einmal mehr, dass die Stoßrichtung falsch ist, auf die Entlastung erpicht zu sein. Nur Beschlüsse zur Sache können den Verwalter tatsächlich vor Haftungen bewahren. Auch wenn die Wohnungseigentümer wieder mur-

ren: Sie werden sich schlicht damit abfinden müssen, vermehrt Ladungen zur außerordentlichen Eigentümerversammlungen zu erhalten. In den meisten Gutachten finden sich Darstellungen des Gutachters, dass ein bestimmtes Symptom (Fleck an der Wand) darauf hindeutet, dass ein Werkmangel die Ursache ist, die Ursache aber ohne Bauteilöffnung nicht geklärt werden kann. Darüber kann der Verwalter nicht hinweggehen. Es muss entschieden werden, ob das Bauteil (die Wand) geöffnet wird oder nicht. Hierzu ist im Zweifel der Gutachter nochmals zu befragen. So kann gefragt werden, was im schlimmsten Fall die Ursache für das Mangelsymptom ist und wie teuer die Beseitigung ausfällt und wie viel die Untersuchung mittels Bauteilöffnung und Wiederverschließen kostet. Aus der Relation und den absoluten Werten können die Eigentümer dann selbst erschließen, ob eine Bauteilöffnung sinnvoll ist oder man die erkannten Risiken eingehen möchte. Entsprechendes gilt für Gutachterhinweise, dass Bauteile einer Laborunter-

suchung (Materialprüfanstalt etwa zur Frage der Verwendung des richtigen Putzes oder der Prüfung, welche Art von Pilzbefall vorliegt) unterzogen werden müssten, um eine abschließende Bewertung vornehmen zu können. Eine Untersuchung für 2.000 € bei einem Mangelrisiko von 50.000 € ist keine schwere Entscheidung. Die Praxis wird allerdings häufig nicht so nett sein und die Zahlen näher aneinanderrücken oder der Gutachter wird aus eigener Haftungsorge die zweite Zahl vage halten. Der Verwalter ist gut beraten, diese schwierigen Entscheidungen allein der Eigentümerversammlung zu überlassen. Sollen sich die Wohnungseigentümer den Kopf zerbrechen und notfalls über Anfechtungsklagen hierüber streiten. Der Verwalter ist dann jedenfalls nicht mehr in der Schusslinie.

Einmal mehr zeigt sich: Verträge und Entlastungen sind kein sicherer Hafen. Nichts entlastet den Verwalter besser, als Beschlussfassungen zur Sache.

Veranstaltungen



		Alle Preise brutto**
Grundlagenseminar: Grundlagen der Miet- und WEG-Verwaltung/5h <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>		179,00 €
<small>Das Seminar richtet sich an Quereinsteiger und auch Praktiker, die ihrer Berufserfahrung Struktur und Ordnung geben wollen. Ein stark praxisorientierter Überblick, angefangen beim Immobilienrecht (Grundbuch, Kataster, MaBV, Verkehrssicherungspflichten, u.v.m.) über das WEG-Recht (z.B.: Eigentümerversammlung, Verwalterpflichten) bis hin zum Mietrecht (u.a.: Kündigungstatbestände, Mietminderung, Bk-Abrechnung).</small>	Berlin	27.02.2020
	Essen	23.03.2020
	Stuttgart	24.03.2020
	Hamburg	14.05.2020
	Leipzig	17.06.2020

Jahresrückblick: Aktuelle Rechtsprechung im Miet- und WEG-Recht/5h Referent: Dr. Harald Freytag, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht		179,00 €
Der Zeitrahmen erlaubt nicht nur einen „run“ durch die BGH-Rechtsprechung, sondern auch einen genaueren Blick auf die Konsequenzen für den Verwalteralltag.	Essen	20.01.2020
	Offenbach	27.01.2020
50 ausgewählte Verwalter-Haftungsfälle und deren Vermeidung/5h Referent: Rechtsanwalt Heinz G. Schultze, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht		189,00 €
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.	Essen	23.06.2020
	München	25.06.2020
Erfolgreiche Mietverwaltung/5h Referentin: Rechtsanwältin Ellen Gerstenberg, Fachwältin für Miet- und WEG-Recht sowie für Bank- und Kapitalmarktrecht		189,00 €
In diesem Seminar wird die ganz Palette an rechtlichen Standardaufgaben für eine erfolgreiche Mietverwaltung behandelt. Vom Mietvertragsabschluss, über die Erstellung der Bk-abrechnungen, Mietminderung und Mieterhöhungen, usw. usf.	Leipzig	06.03.2020
	Berlin	09.03.2020
	Essen	23.09.2020
10 Sonderprobleme der Mietverwaltung managen/5h Referent: Rechtsanwalt Heinz G. Schultze, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht		189,00 €
Bestimmte Lebenslagen des Mieters (Tot, Inhaftierung, Insolvenz, Arbeitslosigkeit) sowie Finanzlagen des Vermieters (Verkauf, Zwangsverwaltung) lösen besondere Probleme beim Verwalter nicht nur in mietrechtlicher Hinsicht aus.	München	07.05.2020
	Hamburg	11.06.2020
Die Betriebskostenabrechnung für Wohnung und Gewerbe/5h Referent: Dr. Harald Freytag, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht Referent: Rechtsanwalt Heinz G. Schultze, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht		189,00 €
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.	Leipzig	30.06.2020
	Stuttgart	16.09.2020
	München	24.09.2020
Ladung – Versammlung und 12 schwierige Beschlussgegenstände/6h Referent: Rechtsanwalt Heinz G. Schultze, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht		239,00 €
Die perfekte Vorbereitung für den nächsten Versammlungsmarathon. Hier ist alles drin. Neben Übungen zur Versammlungsleitung und Beschlussformulierung werden 12 schwierige Beschlussgegenstände, wie z.B. die Verwalterwahl (vgl. BGH-Urteil vom 18.1.2019, V ZR 324/17) besprochen. Natürlich gehören auch die Formalitäten für Ladung und Versammlungsdurchführung zum Seminar.	Hamburg	16.01.2020
	Frankfurt/M	22.01.2020
	Leipzig	05.02.2020
	Essen	13.02.2020
	Berlin	18.02.2020
Die WEG-Hausgeldabrechnung/5h Referentin: Rechtsanwältin Ellen Gerstenberg, Fachwältin für Miet- und WEG-Recht sowie für Bank- und Kapitalmarktrecht		239,00 €
Die Verlässlichkeit auf die EDV ist attraktiv und trügerisch. Die gelernte Bankerin und erfahrene Fachwältin für Miet- und WEG-Recht zeigt Ihnen, was rechtlich und buchhalterisch zu beachten ist, ehe man auf „Drucken“ klickt.	Frankfurt/M	23.01.2020
	Leipzig	06.02.2020
	Berlin	17.02.2020
		142,00 €
Kombi-Seminar: Eigentümerversammlung und WEG-Hausgeld-abrechnung in Kooperation mit Minol und dem VdiV Baden-Württ./7h		
Das Seminar fasst die beiden Seminare „WEG-Hausgeldabrechnung“ und „Ladung-Versammlung und 12 besondere Beschlussgegenstände“ mit insgesamt 11 Stunden auf 7 Stunden zu einem Seminar kompakt zusammen.	Karlsruhe	28.01.2020
	Freiburg	20.02.2020

Streit im Gemeinschaftseigentum/5h		189,00 €
Referent: Richter am Landgericht Dr. Peter Kieß, Landgericht Dresden		
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	Leipzig	19.03.2020
	Dresden	23.04.2020
Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum/5h		179,00 €
Referent: Rechtsanwalt Volker Grundmann, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht		
Der Fachanwalt erörtert die häufig unerkannten Fehler bei der Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum. Abgrenzungsfragen nicht nur zum Sondereigentum und zur Modernisierung, falsche Abrechnungen von Versicherungsfälle usw.	Berlin	18.06.2020
Mangerverfolgung gegenüber dem Bauträger und Ersatzvornahme/6h		219,00 €
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		
Im Seminar werden Fristberechnungen und Beschlussanträge eingeübt u. Checklisten für den Gutachter und die Eigentümerversammlungen erarbeitet. Abgerundet wird das Seminar mit baurechtlichen Themen, wie Sicherheiten und Abnahme.	Berlin	30.01.2020
	Hamburg	04.06.2020

Alle genannten Preise (je Teilnehmer/in) sind Frühbucherpreise** bis circa 4 Wochen vor der Veranstaltung; das genaue Datum erfahren Sie unter www.Verwalterakademie.de. Für alle Buchungen gelten unsere AGB und unsere Datenschutzbestimmungen (abrufbar unter www.Verwalterakademie.de)

Buchung unter: www.Verwalterakademie.de

Deutscher Mietgerichtstag, Dortmund

"Mietrecht als Spiegel gesellschaftlichen Wandels"

20.-22. März 2020 in Dortmund

Aus dem Programm:

Freitag, 20. März 2020

09.30 **Begrüßung**

09.45 **Verfassungsrechtliche Voraussetzungen und Grenzen der Eigenbedarfskündigung**

RiBVerfG a.D. Prof. Dr. Reinhard Gaier, Darmstadt

11.00 Kaffeepause

11.30 **1. Reform der Mietpreisbremse**

RiLG Benjamin Schindler, München

2. Ortsübliche Vergleichsmiete und Erstellung von Mietspiegeln

Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Dortmund/Bielefeld

13.00 Mittagessen

14.30 **Arbeitskreise Block I**

1. Gewerberaummiete: Betriebspflicht, Sortimentsbindung und Ausschluss des Konkurrenzschutzes in AGB

RA Dr. Jürgen Herrlein, Frankfurt am Main, Leitung: Hubert Schmidt

2. Notwendigkeit und Grenzen von Handlungsanweisungen des Vermieters zur Vermeidung von Schimmelschäden

Akad. Rat a.Z. Dr. Jonas Brinkmann, Bielefeld, Leitung: Carsten Herlitz

3. Musterfeststellungsklage im Mietrecht

Prof. Dr. Caroline Meller-Hannich, Halle, Leitung: Astrid Siegmund

4. Betriebskosten im papierlosen Büro

RA Eric Lindner, Leipzig, Leitung: Ulrike Kirchhoff

16.00 Kaffeepause

16.30 Arbeitskreise Block II

5. Gewerberaummiete: Räumung im einstweiligen Rechtsschutz

RAin Ira Hörndler, Nürnberg, Leitung: Hubert Fleindl

6. WEG-Reform und Betriebskosten

Prof. Dr. Florian Jacoby, Bielefeld, Leitung: Elmar Streyll

7. Angemessene Anwaltsvergütung in Wohnraummietsachen

RA Thomas Lutz, Karlsruhe, Leitung: Henrike Butenberg

8. Ankündigung und Durchführung komplexer Modernisierungsmaßnahmen

Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter, Berlin, Leitung: Norbert Eisenschmid

18.15 Treffen der Neumitglieder im Foyer vor dem Goldsaal

19.00 Abendessen

Samstag, 21. März 2020

09.00 Landeskompetenz im Mietpreisrecht

Prof. Dr. Franz Mayer, Berlin/Bielefeld, RA Prof. Dr. Wolfgang Spoerr, Berlin

10.00 Reform des Wohnungseigentumsgesetzes

RA Dr. Andreas Ott, Berlin

11.00 Kaffeepause

11.30 Legal Tech

PD Dr. Martin Fries, München

12.30 Kautionsabwicklung nach der BGH-Rechtsprechung

Prof. Dr. Martin Schwab, Bielefeld

14.00 Mitgliederversammlung des Deutschen Mietgerichtstages
e.V. (nicht öffentlich)

Buchung unter www.mietgerichtstag.de

19. Baurechtstage des EiD

Mehrparteienverträge und andere aktuelle Entwicklungen im Recht des Bauens

26. und 27. März 2020 in Fulda

Aus dem Programm:

Begrüßung

Hans-Christian Biallas, Präsident des eiD

Integrierte Projektabwicklung mit Mehrparteienverträgen im Überblick

Prof. Dr. Shervin Haghsheno, Karlsruher Institut für Technologie

Die Vergabe bei Mehrparteienverträgen

Prof. Dr. Antje Boldt, Rechtsanwältin, Frankfurt am Main

Zivilrechtliche Aspekte bei der Gestaltung und Abwicklung von Mehrparteienverträgen

Prof. Dr. Dr. h.c. Barbara Dauner-Lieb, Universität zu Köln

Erfahrungen aus der Umsetzung verschiedener Modelle einer integrierten Projektabwicklung

Prof. Dr. Patrick Schwerdtner, TU Braunschweig

Durchsetzung öffentlicher Interessen bei der Schaffung von Baurecht insbesondere durch Verträge

Arne Schwemer, Rechtsanwalt, Hamburg

Typische Probleme städtebaulicher Verträge aus Sicht des Investors

Prof. Dr. Hans-Jörg Birk, Rechtsanwalt, Stuttgart

Altlasten als Risiko für die Vertragsparteien

Prof. Dr. Peter Kothe, Rechtsanwalt, Stuttgart

Strategien zur Haftungsvermeidung bei Altlasten

Michael Volmer, Notar, Starnberg

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 Änderungen 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 Verbrauchpreisindizes 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	106,1					
November	99,7	100,5	102,1	104,2	105,3					
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	1.1. bis 30.6.2020	-0,88	4,12	8,12

* Zur Änderung siehe Text oben.

Impressum:

Verantwortlich für den Inhalt:

Heinz G. Schultze

www.Kanzlei-schultze.de

Rechtsanwalt

Fachanwalt für WEG- und Mietrecht

Fachanwalt für Baurecht

Dufourstraße 23, 04107 Leipzig

Telefon: 0341/ 96 44 30

Aufsichtführende Behörde

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

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

Versicherung

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

Berufsrechtliche Regelungen

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

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

Hinweis zu Verlinkungen

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

Urheberrechtsschutz

Urheber des Bildmaterials:

Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung 2013
Udo Buttkus
Heinz G. Schultze

Allgemeine Geschäftsbedingungen für den Bezug der ZIV

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

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

Datenschutzbestimmungen

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

Diese Datenschutz-Information gilt für die Datenverarbeitung durch:

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

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

Telefon: 0341/964430

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

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

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

3. Betroffenenrechte

Sie haben das Recht:

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

- gemäß Art. 77 DSGVO sich bei einer Aufsichtsbehörde zu beschweren. In der Regel können Sie sich hierfür an die Aufsichtsbehörde Ihres üblichen Aufenthaltsortes oder Arbeitsplatzes oder unseres Kanzleisitzes wenden.

4. Widerspruchsrecht

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

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

5. Datensicherheit

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

6. Aktualität und Änderung dieser Datenschutzerklärung

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

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

[ZURÜCK](#)