

- 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 2020/21:

- | | |
|-------------------------|------------|
| 1. (Januar/Februar): | 09.03.2020 |
| 2. (März/April): | 11.05.2020 |
| 3. (Mai/Juni): | 06.07.2020 |
| 4. (Juli/August): | 07.09.2020 |
| 5. (September/Oktober): | 02.11.2020 |
| 6. (November/Dezember): | 11.01.2021 |

Immobilienrecht:

BGH: Licht an: Vertrag geschlossen – Zur Realofferte an den Mieter
AG Moers: Verkehrssicherungspflicht des WEG-Verwalters

Mietrecht:

BGH: Hausmeisternotdienstpauschalen sind keine Betriebskosten
BGH: Zu den Anforderungen an eine Modernisierungsankündigung
BGH: Preisgebundener Wohnraum taugt für Mieterhöhung
BGH: Ausnahmsweise Unbeachtlichkeit korrekter Mietfläche bei Mieterhöhung
BGH: Härteeinwand gegen Wohnraumkündigung erfordert umfassende Würdigung
LG Hannover: Geruchsbelästigung eröffnet Kündigungsmöglichkeit

WEG-Recht:

BGH: Grundsatzentscheidung zum Verwaltervertrag

Gesetzgebung:

Referentenentwurf zur WEG-Novelle liegt vor
Betrachtungszeitraum Mietspiegel auf 6 Jahre verlängert
Nach Kappungsgrenze, Mietpreisbremse nun auch: Mietendeckel in Berlin

1/2020

Seiten 1-15
15. Jahrgang

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

wir haben wieder eine Ausgabe mit einem ganzen Strauß an Neuerungen. Allem voran liegt nun der Referentenentwurf der WEG-Novelle auf dem Tisch. Das Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz hat sich offenbar von der Bund-Länder-Kommission leiten lassen und plant nun eine umfassende Reformierung des Gesetzes. Wohl schon im Vorgriff zu den neuen, liberaleren Regelungen des WEG hat der BGH eine Grundsatzentscheidung zur Verwaltervergütung getroffen, die wir ausführlich darstellen. Die

Freiheiten, die man ggf. für sich erkennt, trügen. Nicht jeder Handgriff kann nun als Sondergebühren in bare Münze verwandelt werden. Man betrachte insoweit nur die umfangreiche Rechtsprechung des XI. Zivilsenats zu den Bankgebühren. So stellt der BGH im Urteil vom 27.1.2015 (XI ZR 174/13) fest, dass der Preis für die vertragliche Hauptleistung oder für rechtlich nicht geregelte, zusätzlich angebotene Sonderleistungen keiner AGB-Kontrolle unterliegen. Umgekehrt allerdings schon. Insbesondere, wenn der Vertragspartner bemüht

ist, allgemeine Betriebskosten oder Aufwand zur Erfüllung eigener Pflichten oder für Tätigkeiten, die im eigenen Interesse liegen auf seinen Kunden abzuwälzen, liegt eine nichtige Regelung vor, § 307 Abs. 1 BGB. Diese Tatbestandsmerkmale auszufüllen oder besser gerade nicht auszufüllen wird daher stärker in den Focus der Vertragserstellung rücken. Sie werden noch mehr wichtige Informationen für Ihren Alltag in der Immobilienverwaltung finden. Wir wünschen daher wie immer eine interessante Lektüre.

Es grüßt herzlich
Ihr Anwalt

Heinz G. Schultze

Kurze Meldungen

14,5 Mio. € Bußgeld gegen Wohnungsunternehmen aufgrund DSGVO-Verstoß

Die Berliner Datenschutzbeauftragte verhängte am 30.10.2019 gegen die Deutsche Wohnen SE ein Bußgeld von 14,5 Mio. €. Prüfungen im Unternehmen im Juni 2017 und März 2019 hatten ergeben, dass Daten von Mieter/innen über Jahre hinweg gespeichert wurden, gleichwohl die Daten nicht mehr für die Vertragsabwicklung benötigt wurden (Gehaltsbescheinigungen, Arbeitsverträge, Kontoauszüge, Steuer-, Sozial- und Krankversicherungsdaten). Da das Unternehmen einen Jahresumsatz von 1 Milliarde € erzielt, hätte das Bußgeld bis zu 24 Mio. € betragen können. (Pressemittteilung Berliner Beauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit vom 5.11.2019).

Anspruch auf Einsicht in Originalbelege

Das Landgericht Hamburg gab im Streit um die Vorlage von Originalbelegen zur Prüfung der Betriebskostenabrechnung im Urteil vom

9.1.2020 dem Mieter Recht. Die Vermieterin hatte sich damit verteidigt, dass sie dabei sei, ein papierloses Büro einzurichten und überwiegend nicht mehr über Originalbelege verfüge. Dann, so das Landgericht Hannover müsse die Vermieterin die noch existierenden Originalbelege benennen und deren Vorlage ermöglichen, 401 HKO 56/18.

Kuhglocken sind zulässig

Der auch für das Nachbarrecht zuständige V. Zivilsenat erhielt eine Nichtzulassungsbeschwerde zur Entscheidung vorgelegt. Darin wandte sich der Kläger gegen die Nichtzulassung der Revision in dem Urteil, mit dem seine Berufung zurückgewiesen wurde. Seine gegen seinen Nachbarn gerichtete Klage auf Unterlassung der Weidewiehhaltung mit Kuhglocken war von den Vorinstanzen abgewiesen worden. Der BGH nahm sich der Sache nicht an. Die Sache habe keine grundsätzliche Bedeutung, noch erfordere die Fortbildung des Rechts die Durchführung der

Revision. Auch die letzte Bedingung war nicht gegeben: die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung im Bundesgebiet. Der Streit nahm auf bayerischen Grundstücken seinen Anfang, Beschluss vom 19.12.2019, [V ZR 85/19](#).

Kein Wegerecht qua Gewohnheitsrecht

Zwei benachbarte Eigentümer im Landgerichtsbezirk Aachen stritten um die Nutzung einer gemeinsam genutzten Grundstückseinfahrt, die im Alleineigentum eines der beiden Nachbarn stand. Der Eigentümer kündigte die weitere Nutzungsbefugnis auf und untersagte seinem Nachbarn die weitere Nutzung und begann eine Toranlage zu installieren. Der Nachbar klagte, weil er die Grundstückseinfahrt schon seit über 30 Jahren nutzen würde. Der V. Zivilsenat beim BGH entschied mit Urteil vom 24.1.2020, dass es kein Gewohnheitsrecht für die Nutzung eines Grundstücks gibt. Der Senat verwies den Rechtsstreit zurück, um vom Berufungsgericht alternativ klären zu lassen, ob ein

Leibrente bis zur Altersrente. Das AG Moers wies die Klage mit Urteil vom 11.7.2019 ab. Die Gefahrenquelle bestehe seit den 80er Jahren, ohne dass ein

Eigentümer, einschließlich des Klägers diese Gefahrenquelle zum Gegenstand der Beschlussfassung gemacht hätte. Er könne daher den Verwalter

wegen dieser offenkundigen Gefahrenquelle nicht in Anspruch nehmen, 564 C 9/19, [ZMR 2019, 811](#).

Mietrecht

Hausmeisternotdienstpauschalen sind keine Betriebskosten



Die Mieter mieteten 2003 eine Wohnung in Berlin an. Im Mietvertrag wurde die Betriebskostenlast im Umfang von Anlage 3 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung auf die Mieter umgelegt. Die von der Vermieterin für das Jahr 2016 erstellte Betriebskostenabrechnung enthielt u.a. eine Notdienstpauschale in Höhe von 1.199,52 €. Diese Kosten enthielten das Entgelt des Hausmeisters für seine Notdienstbereitschaft bei Störungsfällen wie Stromausfall, Heizungsausfall oder Wasserrohrbruch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten. Auf die Mieter entfiel hierauf ein Anteil von 102,84 €.

Als die Mieter insoweit die Bezahlung verweigerten, klagte die Vermieterin. Sie verlor durch alle Instanzen. Im Urteil vom 18.12.2019 führt der VIII. Zivilsenat aus, dass es sich bei der

Notdienstpauschale nicht um umlagefähige Betriebskosten handele. Diese Kosten unterfielen nicht den „Kosten des Hauswerts“ nach Nr. 14 der Anlage 3 zu § 27 der II. BV.. Die herrschende Rechtsprechung beurteilt diese Rechtsfrage konträr. Sie meint, die Notdienstbereitschaft erfolge im Interesse des Mieters, weil diese dazu diene, die vom Mieter eingebrachten Sachen vor Schäden z.B. durch Strom- oder Heizungsausfall oder einem Wasserrohrbruch zu schützen. Diese Beurteilung sei indessen nicht zutreffend, so der Zivilsenat in den Urteilsgründen. Die Bereithaltung für die Entgegennahme von Mängel-, Havarie-, Schadens- und Notfallmeldungen mit der darauffolgenden Veranlassung von Reparaturmaßnahmen sei keine allgemeine Kontroll- und Überwachungstätigkeit, sondern vielmehr eine Verwaltungsmaßnahme. Auch könne es für die Einordnung der Tätigkeit nicht darauf ankommen, ob sie innerhalb oder außerhalb der üblichen Geschäftszeiten erledigt werde. Schließlich sei es für die Bewertung, ob Betriebskosten vorlägen unerheblich, ob sie

(auch) im Interesse des Mieters erfolgten.

Der Einwand der Vermieterin, eine Rufbereitschaft außerhalb üblicher Geschäftszeiten finde sich regelmäßig auch in anderen Wartungsverträgen für technische Einrichtungen eines Mietobjektes (etwa Wartungsverträge für Heizung, Aufzug, Klimaanlage, Hauselektrik), die umgelegt werden könnten, überzeugten den Mietrechtssenat nicht. Vielmehr folgte hierauf nur der Hinweis, dass Wartungsverträge möglicherweise auch Kostenbestandteile enthielten, die nicht den Betriebskosten zugeordnet werden könnten. Einzig die Notrufbereitschaft für einen Personenaufzug nehme insoweit eine Sonderstellung ein. Dessen Kosten seien nach Nr. 7 der Anlage 3 zu § 27 II. BV (ab. 1.1.2004 § 2 Nr. 7 BetrKV) umlagefähig. Diese Umlagefähigkeit habe der Gesetzgeber angeordnet, da der Aufzugbetreiber durch § 2 Abs. 3 der BetrSichV angehalten sei, eine Notrufmöglichkeit im Fahrkorb vorzusehen, damit bei einem Ausfall des Aufzugs Befreiungsmaßnahmen in angemessener Zeit durchgeführt werden könnten, [VIII ZR 62/19](#).

Zu den Anforderungen an eine Modernisierungsankündigung

Nach einem aktuellen Urteil des Bundesgerichtshofs steht die Wirksamkeit der Ankündigung mehrerer Modernisierungsmaßnahmen nicht untereinander in einem Abhängigkeitsverhältnis. Die Vermieterin kündigte mit Schreiben vom 28.1.2015 den Mietern verschiedene bauliche Maßnahmen für die Zeit von insgesamt 13 Wochen (Zeitraum 1.5.2015 bis 31.7.2015) an. Geplant war u.a. der Austausch der Fenster, der Balkontüren, eine Sanierung des Bades, eine Erneuerung der Heizung, die Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems (WDVS) an der Außenfassade sowie eine energetische Dachsanierung. Die Mieter einer Wohnung verweigerten ihre Zustimmung. Die Vermieterin klagte auf Duldung und verlor in den ersten beiden Instanzen. Das Landgericht Düsseldorf bestätigte das Urteil des Amtsgerichtes. Das Ankündigungsschreiben genüge nicht den gesetzlichen Anforderungen, weil es den Energieeinspareffekt in Bezug auf die Dachsanierungen zu pauschal und damit nicht hinreichend nachvollziehbar erläutere. Der Mieter könne daher nicht nachvollziehen, ob die geplanten Baumaßnahmen auch Modernisierungsmaßnahmen im Sinne von § 555b BGB darstellten. Aus dem Verstoß des Ankündigungsschreibens gegen die Vorgaben des § 555c Abs. 1 S. 2

BGB hinsichtlich der Dachsanierung folge auch, dass die Duldungspflicht der Mieter hinsichtlich der übrigen Maßnahmen gleichermaßen entfalle. Der Klage sei daher insgesamt der Erfolg zu versagen.

Diese Beurteilung hielt nach Auffassung des VIII. Zivilsenats einer rechtlichen Überprüfung nicht stand. Im Urteil vom 18.12.2019 führte der BGH aus, dass der Mieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b BGB nach § 555d Abs. 1 BGB zu dulden habe, wenn der Vermieter sie nach § 555c BGB angekündigt habe. Dies sei erfolgt. Nach der letztgenannten Norm habe der Vermieter dem Mieter die Modernisierungsmaßnahme spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform anzukündigen. Die Ankündigung müsse die Art und den voraussichtlichen Umfang der Modernisierungsmaßnahme in wesentlichen Zügen (§ 555c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BGB), den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer (Nr. 2), den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung (sofern diese nach § 559 BGB verlangt werden soll) sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten enthalten. Die Modernisierungsankündigung genüge diesen Anforderungen, auch soweit die Dachsanierung betroffen sei. Die Darstellung ergäbe nicht nur, welche Arbeiten im Einzelnen

ausgeführt werden sollten, sondern auch, welches Einsparpotential durch die geplanten Arbeiten erreicht werden soll. Es handele sich um ein bisher nicht isoliertes oder wärmegeprägtes Haus. Mit den Baumaßnahmen am Dach, der Fassade und den Fenstern solle eine vollständige Isolierung der gesamten Haushülle erreicht werden. Dazu werde – was das Landgericht übersehen habe – konkret mitgeteilt, dass durch die beschriebenen Maßnahmen insgesamt eine Senkung des Wärmedämmkoeffizienten (U-Wert) von 1,0 auf 0,2 erreicht werde. Damit werde die geplante energetische Modernisierung und die dadurch zu erwartende Energieeinsparung ausreichend beschrieben.

Unzutreffend sei schließlich auch die Bewertung des Landgerichts, dass eine nur bezüglich einer Teilmaßnahme nicht genügende Ankündigung zur Folge habe, dass sämtliche anderen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen vom Mieter nicht mehr geduldet werden müssten. Die Darstellung des Zeitplanes lasse nicht die Schlussfolgerung zu, dass die Vermieterin bei einem Herausfallen einer einzelnen Maßnahme die übrigen nicht mehr durchführen wolle, [VIII ZR 332/18](#).

Ausnahmsweise Unbeachtlichkeit der korrekten Mietfläche bei Mieterhöhung

Der Mieter einer Wohnung in Dresden bezahlte ursprünglich 495 € nettokalt pro Monat. Die

Wohnungsgröße war im Mietvertrag nicht angegeben. In den Jahren 2007, 2009, 2011 und

2013 erhielt er von seinen Vermietern jeweils eine Mieterhöhung nach dem Vergleichs-

mietensystem. In den Mieterhöhungsverlangen gingen die Vermieter jeweils von einer Fläche von 113,66 m² für die Wohnung aus. Die errechneten Mieten lagen gleichwohl noch immer deutlich unter der jeweiligen Vergleichsmiete. Der Mieter stimmte den Mieterhöhungen jeweils zu und kam ihnen nach.

Erst 2013 zweifelte er schließlich die Richtigkeit der in den Mieterhöhungsschreiben angegebenen Mietfläche von 113,66 m² an. Seine Vermessung der Wohnung ergab eine Fläche von 99,75 m² und damit eine Flächenabweichung von mehr als 10%. Der Mieter forderte die Vermieter auf, den „überzahlten“ Betrag von 6.035,48 € zurück zu bezahlen. Als diese sich weigerten, klagte der Mieter vor dem AG Dresden und unterlag. Die Berufung hiergegen zum Landgericht hatte Erfolg. Das Landgericht verurteilte die Vermieter zu Rückzahlung von gut 5.000 € Miete. Das Landgericht vertrat die Auffassung, dass es für die Bezahlung dieses Betrages keinen Rechtsgrund gab, § 812 Abs. 1 BGB. Nur die restlichen Zahlungen gründeten auf den Mietvertrag für eine gerichtlich ermittelte Wohnfläche von 102,11 m².

Der BGH kassierte die landgerichtliche Entscheidung mit Urteil vom 11.12.2019. Darin führten die Mietrichter aus, dass der Rechtsgrund für weitergehenden Zahlungen in der Zustimmung zur jeweiligen Mieterhöhung zu sehen sind. Die Tatsache, dass die Einigung auf einer falschen Flächenannahme beider Parteien beruhe, eröffne keine Vertragsanpassung nach § 313 BGB wegen Störung der Geschäftsgrundlage, weil dem Mieter ein unverändertes Festhalten an den Mieterhöhungsvereinbarungen zumutbar sei.

Im Falle der Zustimmung des Mieters zu einem Mieterhöhungsbegehren des Vermieters komme es nicht darauf an, ob das Begehren des Vermieters den formellen Anforderungen des § 558a BGB entsprochen und dem Vermieter ein materieller Anspruch auf Zustimmung zu der begehrten Mieterhöhung (§ 558 Abs. 1 BGB) zugestanden habe. Durch die Zustimmung des Mieters komme eine vertragliche Vereinbarung zwischen den Mietvertragsparteien über die Erhöhung der Miete zustande.

Im gegebenen Fall seien die Vereinbarungen so auszulegen, dass die Miete auf den in den

Erhöhungsverlangen genannten Betrag jeweils vereinbart wurde. Für die Vereinbarung einer Miethöhe unter Zugrundelegung der tatsächlichen, geringeren, aber zu dieser Zeit unbekanntem Wohnfläche, gäbe es keinen Anhaltspunkt.

Im Urteil vom 7.7.2004 (VIII ZR 192/03) habe der BGH entschieden, dass eine Vertragsanpassung dann erforderlich sei, wenn unter Zugrundelegung der tatsächlich geringeren Wohnfläche eine Miete über der ortsüblichen Vergleichsmiete entstehe. Dies sei im zugrundeliegenden Fall anders. Auch unter Heranziehung der realen Wohnungsgröße bleibe die Miete unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Ein unverändertes Festhalten an der vereinbarten Mieterhöhung sei dem Mieter daher zumutbar, § 313 Abs. 1 BGB. Im Falle einer verweigten Zustimmung hätten die Vermieter erfolgreich auf Zustimmung klagen können. Hätte sich der Mieter der Mieterhöhung durch eine Kündigung entzogen, könne nicht angenommen werden, dass er sich auf dem freien Markt eine Wohnung hätte beschaffen können, die sich wirtschaftlich wie die Bestandswohnung dargestellt hätte, [VIII ZR 234/18](#).

Preisgebundener Wohnraum taugt als Vergleichswohnraum für Mieterhöhung

Der Vermieter im Landgerichtsbezirk Lübeck übermittelte seinem Mieter eine Mieterhöhungserklärung nach § 558 BGB. Zur Begründung führte er die höheren Mietentgelte fünf vergleichbarer Wohnungen an. Als der Mieter nicht zustimmte, klagte der Vermieter und verlor

in den ersten beiden Instanzen. Der BGH kassierte schließlich die Entscheidungen mit Urteil vom 18.12.2019.

Richtig sei die Bewertung der Vorinstanzen, wonach die Vergleichsmiete gemäß § 558 Abs. 2 S. 2 BGB aus den Entgelten der

Mietwohnungen gebildet werde, die keiner Preisbindung unterlägen. Die so ermittelte Vergleichsmiete gelte uni sono für Mieterhöhungen von preisgebundenen als auch für preisungebundenen Wohnraum. Dennoch entspreche die Mieterhöhung den Anforderungen

an eine ordnungsgemäße Mieterhöhung im Sinne von § 558 Abs. 1 BGB. Die Begründung des Erhöhungsverlangens solle dem Mieter die Möglichkeit geben, dessen sachliche Berechtigung zu prüfen, um überflüssige 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 12.12.2007, VIII ZR 11/07 - ZIV

2007, 73; BGH-Urteil vom 12.7.2006, VIII ZR 215/05 - ZIV 2006, 72). Sie diene nicht dazu, bereits den Nachweis der ortsüblichen Vergleichsmiete zu führen. Sie solle den Mieter nur in die Lage versetzen, das Erhöhungsverlangen zumindest ansatzweise nachzuvollziehen und ggf. mittels weiterer Nachforschungen die Vergleichbarkeit der Wohnung zu überprüfen (vgl. BGH-Urteil vom 11.7.2018, VIII ZR 136/17 - ZIV 2018, 60; BGH-Urteil vom 28.3.2012, VIII ZR 79/11 - ZIV

2012, 16). Diesen Zweck erfüllten die fünf benannten Vergleichswohnungen trotz der Preisbindung. Für den Nachweis der ortsüblichen Vergleichsmiete genüge die Benennung der Vergleichswohnungen hingegen i.d.R. nicht (vgl. BGH-Urteil vom 6.11.2013, VIII ZR 346/12 – ZIV 2013, 80). Der Mietrechtssenat verwies den Rechtsstreit zurück an das Berufungsgericht, um eben jene ortsübliche Vergleichsmiete nunmehr zu ermitteln, VIII ZR 236/18.

Härteeinwand gegen Wohnraumkündigung erfordert umfassende Würdigung des Gerichts

Der Bundesgerichtshof kassierte eine Entscheidung des Landgerichts Frankfurt/M., weil das Gericht eine umfassende Prüfung des Sachverhalts unterlassen hat. Die Vermieter hatten einer siebenköpfigen Familie wegen Eigenbedarfs das Mietverhältnis ordentlich gekündigt. Diese widersprachen der Kündigung nach § 574 BGB, weil sie nicht in der Lage seien, zu angemessenen Konditionen Ersatzwohnraum zu beschaffen.

Die Feststellungen im Urteil hierzu genügten den Mietrichtern beim BGH nicht. Ein Ersatzwohnraum müsse nicht exakt dem vorherigen Wohnraum entsprechen. Er müsse nur für die Lebensführung und die finanziellen Lebensverhältnisse angemessen sein. Dabei sei auch zu berücksichtigen, ob ggf. erstmals oder im höheren Umfang Sozialleistungen in Anspruch genommen werden könnten. Die vom Berufungsge-

richt ausgesprochene unbefristete Fortsetzung des Mietverhältnisses komme regelmäßig nicht in Betracht. Vielmehr sei eine Befristung vorzusehen. Zur weiteren Aufklärung der finanziellen Möglichkeiten und Nachweis der genügenden Bemühungen, Ersatzwohnraum zu finden, verwies der VIII. Zivilsenat beim BGH den Rechtsstreit zurück nach Frankfurt/M., Urteil vom 11.12.2019, VIII ZR 144/19.

Geruchsbelästigung eröffnet Kündigungsmöglichkeit

Das Landgericht Hannover bestätigte mit Urteil vom 19.10.2018 die Kündigung eines Vermieters, der seinen Mieter wegen Geruchsbelästigung aus der Wohnung räumen wollte. Nach der Beweisaufnahme einschließlich Ortstermin hatte sich das Gericht davon überzeugt, dass es in der Wohnung des Mieters nach Urin, Fäkalien

und Müll riecht. Die Zeugenaussagen belegten, dass der Geruch in das Treppenhaus gelange und vor allem im Sommer ein Lüften der anderen Wohnungen nur eingeschränkt möglich sei, weil der Geruch so auch in die anderen Wohnungen gelange. Die Verletzung der dem Mieter obliegenden Rücksichtnahmepflicht und die daraus resultie-

rende Störung des Hausfriedens würde so schwer wiegen, dass sie in der Kombination mit der anhaltenden Dauer von mehreren Jahren nicht mehr tolerierbar seien und die ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB rechtfertigten, 17 S 20/18.

Parken verboten

Die Käuferin erwarb 2016 eine Wohnung mit einem Stellplatz. Die Wohnung wurde nicht von dem im Mietvertrag ausgewiesenen Mieter, bewohnt sondern von dessen Ehefrau (Witwe), nachdem der Mieter 2005 verstorben war.

Neben der Wohnung hatte der Ehemann noch zu Lebzeiten einen Garagenmietvertrag mit einem gesonderten Vertrag angemietet. Im Mietvertrag war geregelt, dass bei einer Parteienidentität (vermieter- und mieterseitig) von Wohnraum- und Stellplatzmietvertrag beide Verträge nur durch eine einheitliche Kündigung beendet werden können. Diesen Stellplatz nutzte die Mieterin (Witwe) gleichfalls und bezahlte hierfür auch Miete.

Die Käuferin kündigte den Stellplatzmietvertrag fristlos und ordentlich. Die Wirksamkeit der Kündigung wurde streitig. Die Käuferin erhob schließlich Unterlassungsklage. Sie beantragte, die Mieterin zu verurteilen es zu unterlassen, den gekauften Stellplatz bei Meidung einer gerichtlich festgesetzten Geldstrafe weiter zu nutzen. Das Amtsgericht wies die Klage ab. Die Berufung der Käuferin hatte Erfolg. Gegen das klagestattgebende Berufungsurteil wandte sich die Mieterin (Witwe) schließlich mit ihrer Revision zum Bundesgerichtshof. Das Berufungsurteil hielt den Angriffen der Revision stand.

Der BGH führte im Urteil vom 15.1.2020 aus, dass die Käuferin sowohl in den Wohnungsmiet-

vertrag eingetreten sei, als auch in den gesondert abgeschlossenen Stellplatzmietvertrag. Der BGH habe bereits im Urteil vom 28.9.2005 (VIII ZR 399/03) entschieden, dass der Erwerber in beide Mietverträge nach dem Kauf nach §§ 578, 566 Abs. 1 BGB eintrete. Unerheblich sei dabei, ob die Mietverträge oder die Immobilienkaufverträge sukzessive abgeschlossen würden.

Anders gestaltete sich dagegen die Rechtsnachfolge auf Mieterseite. Der XII. Zivilsenat entschied, dass die Mieterin (Witwe) zwar nach dem Ableben ihres Ehemannes in den Wohnraummietvertrag eingetreten sei, nicht aber in den Stellplatzmietvertrag. Insoweit fehlte der hierfür erforderliche Vortrag der Mieterin in den Tatsacheninstanzen, dass sie Erbin ihres Ehemannes war und im Rahmen der Generalsukzession (§ 1922 BGB) in den Mietvertrag eingetreten sei. Dennoch sei sie Mieterin auch des Stellplatzvertrages geworden. Dies allerdings nicht durch Rechtsnachfolge, sondern weil sie durch die Nutzung des Stellplatzes und Bezahlung der Miete konkludent mit dem vormaligen Vermieter einen Stellplatzmietvertrag abgeschlossen habe.

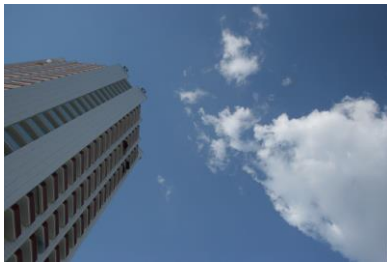
Nach der Beurteilung des Revisionsgerichts führte die Klausel zur einheitlichen Kündigung von Wohnungs- und Stellplatzmietvertrag grundsätzlich dazu, dass die eine Kündigungsbeschränkung nach § 550 BGB vorliege, so dass die Beschränkung nur wirksam sei, wenn die Schrift-

form gewahrt ist. Die Wahrung der Schriftform konnte der Senat nicht erkennen. Denn in dem schriftlich abgefassten Vertrag war der verstorbene Ehemann eingetragen. Mieterin war aber seine Ehefrau, die ihrerseits nicht durch Rechtsnachfolge, sondern durch einen konkludent geschlossenen neuen Mietvertrag zur Nutzung berechtigt sei. Entgegen der Annahme der Mieterin (Witwe) sei die Schriftform auch nicht aufgrund der BGH – Rechtsprechung gewahrt, wenn der konkludent abgeschlossene Mietvertrag inhaltsgleich mit dem schriftlich abgefassten Vertragsdokument sei (vgl. BGH-Urteil vom 17.6.2015, XII ZR 98/13 – [ZIV 2015, 45](#)). Denn im schriftlich abgefassten Mietvertrag fand als Mieter des Stellplatzes noch der verstorbene Ehegatte Erwähnung, während tatsächlich seine Witwe durch den konkludenten Vertragsabschluss Mieterin geworden ist. Mangels Schriftform sei daher der Stellplatzmietvertrag ordentlich kündbar.

Nach den weiteren Ausführungen des XII. Zivilsenates wäre eine Kündbarkeit allerdings auch dann gegeben, wenn die Schriftform eingehalten worden wäre. Denn die im Vertrag formulierte Koppelung von Wohnraum- und Stellplatzmietvertrag könne nach der Interessenlage der Vertragschließenden nur so zu verstehen sein, dass dies nur gelten solle, wenn Wohnraum- und Stellplatzmietvertrag von denselben Personen abgeschlossen worden sei, was nicht (mehr) der Fall sei, [XII ZR 46/19](#).

WEG-Recht

Grundsatzentscheidung zum Verwaltervertrag



Den BGH hat abermals die Verwalterbestellung beschäftigt. Nachdem er die herrschende Auffassung zur Durchführung der Verwalterwahl im Urteil vom 18.1.2019 (V ZR 324/17 – ZIV 2019, 39) kassiert hatte, nahm er sich nun den Verwaltervertrag mit angrenzenden Rechtsfragen vor. Für die Begründung nahm er sich auch genügend Zeit. Der Tenor wurde bereits am 5.7.2019 verkündet. Online veröffentlicht wurde das Urteil erst am 13.1.2020.

Am 11.9.2015 bestellten die Wohnungseigentümer die Verwalterin „T“ für die Zeit bis zum 31.12.2017 und ermächtigten drei Wohnungseigentümer, den vorliegenden Verwaltervertrag für die Wohnungseigentümergeinschaft zu unterzeichnen. Diese Beschlüsse wurden beim AG Bensheim erfolgreich angefochten. Die hiergegen gerichtete Berufung wies das Landgericht Frankfurt/Main zurück.

Das Landgericht erachtete den Beschluss zum Abschluss des Verwaltervertrages als rechtswidrig. Der Vertrag weise zahlreiche rechtswidrige Klauseln auf, die einer AGB-Kontrolle nicht standhielten. So sei die Verwalterin von den Beschränkungen des § 181 BGB (Insichgeschäft) befreit, sie dürfe Sonderfachleute bis zu einem geschätz-

ten Aufwand von 2.000 € ohne Beschluss beauftragen und sie habe im Vertrag zudem die Ermächtigung formuliert, Hausreinigungskräfte einzustellen. Daneben fänden sich im Regelwerk unzulässige Sonderentgelte, etwa ein Entgelt von 20 € für jede Mahnung. Da keine Kostenobergrenze vereinbart sei, verstoße die Regelung gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung. Das gleiche gelte für die Vereinbarung eines Sonderentgelts zur Erhebung einer Sonderumlage in Höhe von 1% der jeweiligen Sonderumlage. Aufgrund des unwirksamen Beschlusses zum Abschluss des Verwaltervertrages sei notwendigerweise auch der Bestellungsbeschluss zu kassieren. Dies folge aus dem Rechtsgedanken des § 139 BGB, wonach die Unwirksamkeit eines Teiles des Rechtsgeschäfts im Zweifel die Unwirksamkeit des gesamten Geschäfts zur Folge habe.

Die Revision gegen das Berufungsurteil hatte Erfolg. Der V. Zivilsenat führt in seinem Urteil vom 5.7.2019 aus, dass mit der erfolgreichen Anfechtung der Beschlüsse die Wirksamkeit des Verwaltervertragsabschlusses durch die Wohnungseigentümer nicht infrage gestellt sei. Das gelte auch für die vom Verwalter vorgenommenen Rechtsgeschäfte. Dieser Fortbestand des rechtsgeschäftlichen Handelns entspringe dem Bedürfnis des Verkehrsschutzes. Ohne ihn könne die Verwaltung der Wohnanlage während eines anhängigen Rechtsstreits über

die Rechtmäßigkeit der Bestellung nicht sachgerecht erfolgen. Trotz Rückwirkung der Beschlussaufhebung komme nach § 47 FamFG analog eine Unwirksamkeit von Rechtshandlungen bis zum rechtskräftigen Abschluss nicht infrage.

Der Senat erkannte in den beschriebenen Rechtsfehlern des Verwaltervertrages keinen Grund, die Ermächtigung der Wohnungseigentümer den Verwaltervertrag abzuschließen, für unwirksam zu erklären. Der Beschluss sei nicht einmal insoweit für unwirksam zu erklären, als dass er faktisch auch dazu ermächtige, einen Verwaltervertrag mit auszugswise unwirksamen Klauseln abzuschließen.

Den Wohnungseigentümern stünde bei der Ausgestaltung der zur ordnungsmäßigen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums notwendigen Verträge ein Ermessensspielraum zu. Beim Verwaltervertrag müsse dieser so ausgeübt werden, dass der Verwalter zu allen Leistungen verpflichtet sei, die ihm durch die organschaftliche Bestellung auferlegt würden. Der Inhalt des Verwaltervertrags müsse sich in den Grenzen des Gebotes der Wirtschaftlichkeit und denen der ordnungsmäßigen Verwaltung halten. Diese Grenzen würden nicht überschritten, wenn die Wohnungseigentümer einen vom Verwalter vorformulierten Vertrag - qua Vertreterermächtigung - schlössen, der AGB-widrige Klauseln enthalte.

Eine andere – hiervon zu trennende Frage – sei die teilweise Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen des Verwaltervertrages. Im Rahmen der AGB-Kontrolle liege regelmäßig ein vom Verwalter vorformulierter Vertrag vor, der gegenüber einem Verbraucher (der Wohnungseigentümergeinschaft, vgl. BGH-Urteil vom 25.3.2015, VIII ZR 243/13 – ZIV 2015, 19) verwendet werde. Entgegen der herrschenden Meinung in Rechtsprechung und Literatur sei die AGB-Konformität des abzuschließenden Verwaltervertrages nicht schon im Rahmen der rechtlichen Beurteilung des auf den Abschluss des Vertrages gerichteten Beschlusses zu berücksichtigen. Die AGB-Kontrolle finde vielmehr erst nach Abschluss des Vertrages im Rahmen der Anwendung der Vertragsbestimmungen zwischen den Vertragspartnern statt.

Eine AGB-Kontrolle im Rahmen eines Beschlussanfechtungsverfahrens bringe keine rechtlichen Vorteile für die Wohnungseigentümer. Im Gegenteil. Die Wohnungseigentümer wären in aller Regel nicht dazu befähigt, eine Rechtsprüfung vor einer Beschlussfassung durchzuführen. Sie müssten in der Folge vor der Verwalterbestellung rechtlichen Rat einholen, um einen rechtmäßigen Beschluss fassen zu können. Umgekehrt führten einzelne unwirksame Bestimmung des Verwaltervertrages i.d.R. nicht dazu, dass der Vertrag insgesamt unwirksam sei, § 306 BGB.

Auch die Sondervergütungen im Verwaltervertrag seien nicht im Rahmen der Beschlussanfecht-

ung auf ihre Wirksamkeit hin zu prüfen. Die Prüfung beschränke sich auf die Rechtsfrage, ob die Festlegung und Ausgestaltung der Vergütung den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entspreche. Das sei der Fall, wenn sie nach Höhe und Ausgestaltung dem Gebot der Wirtschaftlichkeit genügen. Dieses Gebot sei nicht schon verletzt, weil die vorgesehene Verwaltervergütung über den üblichen Sätzen liege. Diese Grundsätze würden auch für die im Vertrag vorgesehenen Sonderentgelte anzuwenden sein.

Aus drei Entscheidungen des Bundesgerichtshofs, BGH-Beschluss vom 6.3.1993, BGHZ 122, 327, 332, Beschluss vom 17.11.2011, V ZB 134/11 – ZIV 2012, 20 und Urteil vom 18.2.2011, V ZR 197/10 – ZIV 2011, 7) hätten Rechtsprechung und Literatur den Schluss gezogen, der Verwalter habe ganz allgemein keinen Anspruch auf Sondervergütungen für solche Tätigkeiten, die im Rahmen der ihm gesetzlich zugewiesenen Aufgaben und Befugnisse lägen (KG Berlin, ZMR 2009, 709, 711, OLG Hamm, NZM 2001, 49, 52, LG Dortmund, ZWE 2017, 96, 98, LG Hanau ZMR 2010, 398, LG München I, ZMR 2012, 578, 579, Jennißen in Jennißen WEG, 6. A., § 26 Rn. 111, Nieführ/Vandenhouten, WEG 12. A. § 26 Rn. 75, Riecke/ Schmid / Abramenko, WEG, 5. A. § 26 Rn. 132, Spielbauer/Then, WEG, 3. A. § 26 Rn. 43, BeckOGK/Greiner, § 26 WEG Rn. 228 mit weiteren Nachweisen). Diese Ansicht beruht nach Auffassung des Senates auf einem Missverständnis.

Bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Vereinbarung von Sonderentgelten sei zwischen zwei Vertragstypen grundsätzlich zu differenzieren. Bei dem einen Vertragstypus werde eine **Pauschalvergütung** vereinbart. Beim anderen setze sich die Vergütung demgegenüber aus verschiedenen Preisbestandteilen oder **Teilentgelten** (der V. Zivilsenat nennt das: Baukastensystem) zusammen. Bisher habe der Senat nur Verträge mit einer Pauschalvergütung zu prüfen gehabt. Solche Pauschalverträge seien i.d.R. so auszulegen, dass damit alle gesetzlichen Pflichtaufgaben des Verwalters abgedeckt seien. Damit bliebe nur wenig Raum für Sondervergütungen, die daher im Zweifel unzulässig seien.

Der Verwalter habe die Wahl, ob er den Wohnungseigentümern einen Vertrag mit Pauschalvergütung oder einen solchen mit Teilentgelten anbieten. Die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung begrenzen die Möglichkeiten der Aufspaltung der Verwaltervergütung. Eine solche Vergütungsregelung erfordere eine klare und transparente Abgrenzung derjenigen – gesetzlich geschuldeten oder im Einzelfall vereinbarten – Aufgaben, die von einer vorgesehen Grundvergütung erfasst sein sollen, von denen die gesondert zu vergüten sind. Ferner müsse bei den Aufgaben, die in jeder Wohnungseigentümergeinschaft laufend anfallen, der tatsächliche Gesamtumfang der Vergütung erkennbar sein. Dieses Erfordernis würde einer Aufteilung der Vergütung für einzelne Tätigkeiten in aller Regel entgegenstehen.

Die Vergütungsregelung im streitgegenständlichen Verwaltervertrag sei nicht zu beanstanden. Neben einer Grundvergütung für die ständig anfallenden Aufgaben des Verwalters seien Sondervergütungen für einzelne, klar abgegrenzte Leistungen vereinbart. Auch gegen die vorgesehene Vergütung für Mahnungen ohne betragsmäßige Obergrenze hatte der Immobilienrechtssenat keine Bedenken. Die Vergütungsregelung ermächtige den Verwalter nicht dazu, einen säumigen Wohnungseigentümer nach eigenem Gutdünken und beliebig oft zu mahnen.

Mit der Wahl eines Verwaltervertrages mit Teilentgelten (Baukastensystem) würden die Wohnungseigentümer ihren Ermessensspielraum nicht schon dann überschreiten, wenn

einzelne Teilentgelt die insoweit übliche Vergütung überschreiten, sondern erst dann, wenn auch das zu erwartende Gesamtentgelt deutlich über den Sätzen liege und hierfür keine gewichtigen Sachgründe vorlägen.

Schließlich folgte der Senat dem Berufungsgericht nicht in der Ansicht, wonach die Unwirksamkeit des Beschlusses zum Abschluss des Verwaltervertrages auch die Unwirksamkeit des Bestellungsbeschlusses bedinge. Die getrennte Beschlussfassung führe nach § 23 Abs. 4 WEG dazu, dass die Beschlüsse eigenständig zu behandeln seien und in ihrem Bestand nicht vom Schicksal des jeweils anderen Beschlusses abhängen. Die getrennte Beschlussfassung schließe die Anwendung von § 139 BGB (s.o.) aus. Umgekehrt

bedeute dies nicht, dass der ein Beschluss völlig unabhängig vom anderen sei. So widerspräche es den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn der wirksam bestellte Verwalter auf Dauer ohne Verwaltervertrag bliebe. Jeder Wohnungseigentümer könne deshalb nach § 21 Abs. 3 WEG verlangen, dass der wirksam bestellte Verwalter abberufen werde, wenn es nicht gelänge, mit ihm einen Verwaltervertrag zu schließen.

Der BGH verwies den Rechtsstreit zur weiteren Verhandlung zurück, da der Fall nicht entscheidungsreif sei. So sei dem Einwand nachzugehen, ob die bestellte Verwalterin auch persönlich und fachlich für das Verwalteramt ungeeignet sei, [V ZR 278/17](#).

Gesetzgebung

Referentenentwurf zur WEG-Novelle liegt vor



Die Bund-Länder-Kommission scheint sich durchgesetzt zu haben. Während diese an sich nur den Auftrag hatte, Regelungen zur Förderung der Elektromobilität und Barrierefreiheit zugunsten von Menschen mit Handicap vorzulegen, durchforstete die Kommission das gesam-

te WEG und schlug zahlreiche Änderungen vor (vgl. [ZIV 2019, 60](#)). Das Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz veröffentlichte am 14.1.2020 den Referentenentwurf und übermittelte diesen den Spitzenverbänden zur Stellungnahme binnen Monatsfrist.

Trotz positiver Resonanz bleibt abzuwarten, wie die parteipolitischen Kompromisse rund um den Entwurf am Ende ausfallen. Die vorgesehenen Regelungen gehen deutlich über die der letzten Novelle zum 1.7.2007 hinaus. Mit Ausnahme von

baulichen Änderungen sollen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit die vereinbarten oder den gesetzlichen Kostenverteilungsschlüssel ändern können. Jeder Eigentümer soll künftig im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung einen Anspruch haben, eine Ladestation für Elektrofahrzeuge zu errichten, Barrierefreiheit herzustellen oder bauliche Änderungen zum Einbruchschutz vorzunehmen, nachdem hierüber ein Beschluss gefasst wurde.

Die Ladungsfrist für die Ladung zur Eigentümersversammlung soll von zwei auf vier Wochen verlängert sein. Dabei wird die Versammlung ohne Rücksicht auf die Anzahl der erschienen oder vertretenen Wohnungseigentümer beschlussfähig sein, wenn nur ein stimmberechtigter Eigentümer anwesend ist. Die Teilnahme soll dabei auch elektronisch zulässig sein (z.B. Facetime). Freude wird die Regelung bei vielen Verwaltern auslösen, wonach die Beschlusssammlung ersatzlos entfallen soll. Die Regelungen zu den Verwalteraufgaben und -kompetenzen (§ 27 WEG) werden um rund 80% zusammengestrichen. Der Entwurf sieht

eine erhebliche Ausweitung der Regelungskompetenzen für das Verhältnis Wohnungseigentümer – Verwalter vor. Die komplizierte Differenzierung zwischen geborener und gekorener Verbandszuständigkeit soll zudem aufgegeben werden. Der Anfechtungsprozess wird nach dem Entwurf nun ein sog. Verbandsprozess, d.h. die Klage wäre künftig an den teilrechtsfähigen Verband zu richten und nicht mehr gegen die übrigen Wohnungseigentümer.

Es gibt weitere Änderungen, die teils alte rechtliche Probleme lösen. So soll Eigentum auch an Außenstellplätzen und Terrassen künftig möglich sein (bis

dato kann man an diesen Flächen nur Sondernutzungsflächen einräumen, wobei Einzelheiten streitig sind). Die von der Rechtsprechung entworfenen Regelungen zum werdenden Wohnungseigentümer sollen kodifiziert und etwas vereinfacht werden.

Für eine detaillierte Aufarbeitung der Regelungen im Einzelnen ist es noch zu früh. Absehbar ist jedenfalls schon, dass sich alle Beteiligten auf einen erheblichen Umfang an Veränderungen einstellen müssen. Dabei werden die neu geschaffenen Freiheiten freilich ihrerseits auch neue Rechtsprobleme schaffen.

Betrachtungszeitraum Mietspiegel auf 6 Jahre verlängert

Mit Beschluss vom 21.12.2019 hat der Deutsche Bundestag ([BT-DrS 19/14245](#)) das Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete verabschiedet. Danach wird u.a. in § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB das Wort „vier“ durch das Wort „sechs“ ersetzt. So überschau-

bar die Änderung ist, so weitreichend wird sie wohl für die Mietzinsbemessung für Mieterhöhungen sein. In den Mietspiegeln sind künftig nicht mehr die Mieten der letzten vier, sondern der letzten 6 Jahre statistisch berücksichtigt, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln. Für aktuelle Mietspiegel ist

eine Übergangsfrist vorgesehen. Das gleiche gilt für Mietspiegel, die sich aktuell in der Erstellung befinden. Für sie gilt eine Ausnahmeregelung. Nach zwei Jahren ist aber auch für diese Mietspiegel Schluss. Das Gesetz ist am 1.1.2020 in Kraft getreten.

Nach Kappungsgrenze, Mietpreisbremse nun auch: Mietendeckel in Berlin

Das Land Berlin hat einen Mietendeckel mit Wirkung zum 23.2.2020 eingeführt. Er betrifft alle Wohnungen, die vor dem 1.1.2014 erstmals bezugsfertig hergestellt wurden. Öffentlich geförderter Wohnraum und solcher der öffentlichen Hand (Trägerwohnungen) sind ausgenommen. Das Gesetz sieht ein Einfrieren der Miethöhe vor, die für das Mietverhältnis am

18.6.2019 bestand. Eine Mieterhöhung ist weder auf der Grundlage des Mietspiegels, einer Indexierung oder einer vereinbarten Staffel in den nächsten 5 Jahren möglich. 9 Monate später tritt auch § 5 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietbegrenzung in Kraft. Danach kann die Miethöhe auf Antrag durch Verwaltungsakt

gesenkt werden, wenn die Miethöhe mehr als 20% über einen Tabellenwert liegt, der in dem Gesetz veröffentlicht wurde. Die Werte liegen zwischen 3,82 € und 9,80 €, je nach Ausstattung. Es gibt zudem Zuschläge von bis zu einem Euro für eine moderne Ausstattung. Es ist zu erwarten, dass sich eine ganze Reihe von Verfassungsbeschwerden gegen das Gesetz

wenden werden. Es gibt gleich mehrere verfassungsrechtliche Bedenken, wie z.B. die Gesetzgebungskompetenz des Landes ohne ausdrücklich bundesrechtliche Ermächtigung. Auch ist

fraglich, ob der Gesetzgeber derart in die Privatautonomie der Vertragsparteien eingreifen darf, dass ein rechtmäßig vereinbartes Entgelt rückwirkend reduziert wird. Unklar ist auch

die sachliche Differenzierung, Trägerwohnungen oder öffentlich finanzierten Wohnraum grundsätzlich von der gesetzlichen Regelung auszunehmen.

Veranstaltungen

www.der-eid.de



www.Verwalterakademie.de

	Alle Preise brutto**	
Grundlagenseminar: Grundlagen der Miet- und WEG-Verwaltung/5h 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	179,00 €	
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).	Essen	23.03.2020
	Stuttgart	24.03.2020
	Hamburg	14.05.2020
	Leipzig	17.06.2020
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.	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
Streit im Gemeinschaftseigentum/5h Referent: Richter am Landgericht Dr. Peter Kieß, Landgericht Dresden	189,00 €	

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 Referent: Rechtsanwalt Volker Grundmann, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht		179,00 €
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
Mangelverfolgung gegenüber dem Bauträger und Ersatzvornahme/6h Referentin: Rechtsanwältin Dunja Salmen, Fachwältin 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		219,00 €
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.	Hamburg	04.06.2020

*Frühbucherpreis bis circa 4 Wochen vor Veranstaltung; genaues Datum unter www.Verwalterakademie.de/Seminare
 **Es gelten unsere AGB und unsere Datenschutzbestimmungen (abrufbar unter www.Verwalterakademie.de)

Buchung unter: 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 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 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	105,2				
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	105,8					

Verzugszinssätze

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

Bei Entgeltforderungen tritt Verzug spätestens 30 Tage nach Fälligkeit und Zugang einer

Rechnung ein; dies gilt 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 Verbraucherhinweis) bzw. den Zugang der Mahnung beweisen.

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

(§ 288 Abs. 1 S. 2 bzw. Abs. 2 BGB). Diese Regelung gilt erst seit 29.7.2014. Davor belief sich dieser Zinssatz auf 8 %, Art. 229 § 34 EGBGB. Nähere Informationen hierzu erhalten Sie auch in der [ZIV 2014, S. 51](#).

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

Zahlungsverzug: Höhe der Verzugszinsen

Zeitraum	Basiszinssatz %	Verzugszinssatz %	Entgelt ohne 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	1.1.2020 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

Aufsichtsführende Behörde

Rechtsanwaltskammer Sachsen, Glacisstr. 6, 01099 Dresden, Telefon: 0351/ 318590, Telefax: 0351/ 33 60 899
 E-Mail: info@rak-sachsen.de. [ZURÜCK](#)

Versicherung

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

Berufsrechtliche Regelungen

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

Rechtsanwälte bzw. Rechtsanwältinnen unterliegen den berufsrechtlichen Regelungen der Bundesrechtsanwaltsordnung (BRAO), der Bundesrechtsanwaltsgebührenordnung (BRAGO) bzw. für seit 1.7.2004 erteilten Mandaten dem Rechtsanwaltsvergütungsgesetz (RVG), den Berufs- und Fachanwaltsordnungen der Bundesrechtsanwaltskammer (BORA 2001 und FAO) sowie den 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 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 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](#)