

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

ZIV

**Zeitschrift
für**

Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für die Immobilienwirtschaft

Herausgegeben von:



Immobilienrecht:

BGH: Stärkung der Käuferrechte bei Erwerb einer Eigentumswohnung
 BGH: „Großer Senat für Zivilsachen“ zum „kleinen Schadensersatz“ an Wohnung

Mietrecht:

BGH: Formelle Anforderungen an die BK-Abrechnung einer Großanlage

Gewerbemietrecht:

BGH: Konkurrenzschutz im Einkaufscenter und wieder einmal: Schriftform

WEG-Recht:

BGH: WEG haftet dem Miteigentümer nicht für delegierte Verkehrssicherung
 BGH: Zur prozessualen Vertretungsmacht des WEG-Verwalters
 BGH: Klage auf Verwalterzustimmung: Wer trägt die Kosten?

Versicherungsrecht:

BGH: Sturmflut oder nur Hochwasser?

Baurecht:

BGH: Schadensersatzpflicht des Bauherrn für Bauverzug

Impressum/ AGB/ Datenschutz
 Berufsrechtliche Regelungen
 siehe ganz unten

Erscheinungsdaten 2020:

- | | |
|-------------------------|------------|
| 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 |

2/2020

Seiten 16-34
 15. Jahrgang

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

mag man inoffiziellen Informationsquellen vertrauen, wird die WEG-Novelle am 1.9.2020 in Kraft treten (siehe unten: Gesetzgebung). Dabei werden sich Immobilienverwalter viel mehr für die Änderungen zur Eigentümerversammlung und zu den künftigen Verwalterkompetenzen interessieren, als für den eigentlichen Anlass: den Regelungen zur Elektromobilität, zumal fraglich erscheint, ob E-Autos in wirtschaftlich schwierigen Zeiten nicht deutlich an Attraktivität verlieren werden. Die gesetzlichen Änderungen werden größere Gestaltungsspielräume schaffen und damit aber auch neue Haftungsgefahren für den Immobilien-

verwalter begründen. Wenn nicht an dem Entwurf noch erhebliche Änderungen vorgenommen werden, wird es wohl keinen Verwaltervertrag geben, der unangetastet bleiben kann. Im Gegenteil. Geringe Regelungsdichte im Gesetz schafft das Erfordernis hoher Regelungsdichten im Verwaltervertrag.

Allein 15 BGH – Entscheidungen finden Sie in dieser Ausgabe. Wir hoffen, dass die eine oder andere für Ihre tägliche Arbeit von Interesse sein wird, wenn vielleicht auch nicht jetzt, sondern irgendwann in der Zukunft. Zu Recherchezwecken übersenden wir Ihnen auch das Jahresregister für 2019. Aktuell

arbeiten wir auch daran, eine Datenbank mit allen ZIV-Artikeln der Vergangenheit auf die Beine zu stellen. Die ersten knapp 100 Urteile werden noch im Mai online gehen. Insgesamt sind es knapp 1.500 Urteilszusammenfassungen der letzten 15 Jahre, die dann bis zum Ende des Jahres über die Seite der VerwalterAkademie zur Verfügung gestellt werden und die Recherche hoffentlich deutlich leichter machen wird.

Wir wünschen Ihnen wie immer eine interessante Lektüre.

Es grüßt herzlich
Ihr Anwalt

Heinz G. Schultze

Kurze Meldungen

Entbehrlichkeit der Beurkundung

Mit Urteil vom 11.10.2019 bestätigte der BGH nochmals die ständige Rechtsprechung, wonach Änderungen an einem Grundstückskaufvertrag nach Auflassung grundsätzlich formfrei möglich sind. Im zugrundeliegenden Fall hatten die Parteien nach dem Vertragsschluss vereinbart, dass die Käuferin auf dem Grundstück keine Milchverarbeitung durchführt oder durch einen Mieter gestattet. Sie war verpflichtet, die Beschränkung beim Verkauf weiter zu geben. Das tat sie nicht. Für rechtlich beachtlich erachtete der BGH diese Vertragsverletzung nicht. Es sei aus dem Vertrag nicht ersichtlich, ob die Verletzung nur Schadensersatzansprüche oder einen Rücktritt nach sich ziehen solle und wie die Käuferin die Beschränkung durchsetzen solle. Im Ergebnis war daher die Beschränkung für die Verkäuferin völlig wertlos, weil sie nicht grundbuchrechtlich gesichert war, [V ZR 7/19](#).

Gericht muss abweichendes Parteigutachten würdigen

Nach einem Beschluss des Bundesgerichtshofs vom 5.11.2019 muss ein Gericht Diskrepanzen zwischen einem Parteigutachten und dem Gutachten des gerichtliche bestellten Sachverständigen aufklären. Unterlässt es dies, verstößt das Gericht gegen das Recht der Partei auf gerichtliches Gehör, Art. 103 GG. Wie das Gericht die Diskrepanzen aufkläre, liege im Ermessen des Richters. Zweckmäßigerweise sollte dies durch Anhörung beider Sachverständigen im Gerichtstermin erfolgen. Können der gerichtlich bestellte Sachverständige die sich aus dem Privatgutachten ergebenden Einwendungen nicht ausräumen, sei ggf. ein drittes Gutachten einzuholen. Erst wenn diese Aufklärungsbemühungen erfolglos bleiben, dürfe eine freie Würdigung des Richters erfolgen. Dabei dürfe er mit logisch nachvollziehbaren Gründen einem der Gutachten den Vorzug geben, [VIII ZR 344/18](#).

Hausgeldabrechnung muss nicht mit Ladung übermittelt werden

Nach einem Berufungsurteil des Landgerichts Frankfurt/Main muss eine Hausgeldabrechnung nicht auch in der Ladungsfrist den Eigentümern übermittelt werden. Der Verwalter hatte zunächst fristgerecht geladen, jedoch ohne Beifügung der Hausgeldabrechnung. Diese erreichte die Eigentümer erst 8 Tage vor der Versammlung. Amts- und Landgericht sahen dies als unerheblich an. Die Prüfungsfrist von 8 Tagen genüge für eine kleine, nur sieben Seiten starke Hausgeldabrechnung, Urteil vom 5.3.2020, 2-13 S 65/19, IBRRS 2020, 1124.

Abnahme der Wohnung zwingend durch Erwerber

Die Abnahme der Wohnung ist nach einem Urteil des OLG Hamburg vom 11.9.2019 allein Sache des jeweiligen Käufers. Die vom Bauträger verwendete Abnahmeklausel war nach Auffassung des

Hamburger Senates wegen unangemessener Benachteiligung der Erwerber unwirksam. Nach der Klausel sollte die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch den von der Versammlung zunächst zu wählenden Abnahmeausschuss zusammen mit dem WEG-Verwalter erfolgen. Unbeachtlich sei, dass der Bauträger als Mitglied für den Abnahmeausschuss ausgeschlossen sei. Das Gericht schloss sich im Ergebnis der gleichlautenden Rechtsprechung des OLG Branden-

burg (Urteil vom 13.6.2013, 12 U 1628/12) und OLG München (Urteil vom 9.4.2018, 13 U 4710/16 Bau) an, 5 U 128/16.

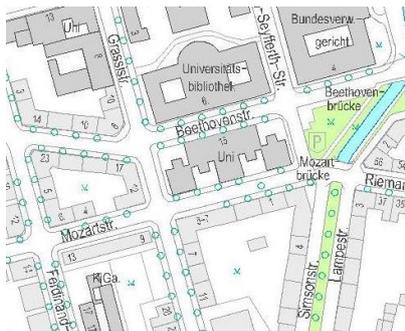
Keine Aufspaltung der Zuständigkeit in der Berufungsinstanz

Nach einem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 21.2.2020 darf es bei der Berufungseinlegung nicht zu einer Aufspaltung der Zuständigkeiten kommen, etwa weil ein Teil des Rechtsstreits keine Wohnungseigentumssache nach § 43 Nr. 1 bis 4

und 6 WEG sei. Dann sei die Berufung einheitlich an dem WEG-Berufungsgericht zu verhandeln, § 72 Abs. 2 GVG. Eine entsprechende Entscheidung habe der BGH bereits mit Beschluss vom 3.7.2014 gefasst (V ZB 26/14), wenn auf Beklagtenseite nicht nur Wohnungseigentümer beteiligt seien, [V ZR 17/19](#).

Immobilienrecht

Stärkung der Käuferrechte bei Erwerb einer Eigentumswohnung



Man sieht es der 40 Seiten starken Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 14.2.2020 nicht auf Anhieb an, aber sie wird für einiges Geschiebe im Kräfteverhältnis der Kaufvertragsparteien von Eigentumswohnungen sorgen. Betroffen ist gleichermaßen der Verkauf von gebrauchten wie von neuen Wohnungen.

Im Gerichtssprengel des Landgerichts Leipzig kauften Eheleute gemeinsam ein Mietshaus. Die Ehe ging später in die Brüche und machte eine Regelung bzgl. der Immobilie notwendig. Die Immobilie wurde in hälftiges Miteigentum aufgeteilt, wobei die Ehefrau die Verwaltung der Immobilie übernehmen sollte.

2009 verkaufte der Ehemann seinen Miteigentumsanteil für 583.000 €. Davon sollten 83.000 € in bar bezahlt werden, was auch geschah. Die restliche halbe Million Euro sollte die Käuferin durch Bedienung der Darlehensraten des Verkäufers in Höhe von 5.800 € monatlich bezahlen. Weiter wurde vereinbart, dass die Darlehensraten von dem Verwaltungskonto bezahlt werden, auf dem die Mieten eingingen. Für den Fall, dass die hälftigen Mieteinnahmen nicht genügen sollten, verpflichtete sich die Käuferin dazu, das Konto mit genügender – anteiliger - Liquidität auszustatten. Die Käuferin hatte sich im Kaufvertrag ferner verpflichtet, den Verkäufer von allen Zahlungsverpflichtungen in Bezug auf den Kapitaldienst freizustellen. Der Verkäufer behielt sich ein vertragliches Rücktrittsrecht für den Fall vor, dass die Käuferin dieser Verpflichtung nicht nachkommt.

Nach rund zwei Jahren erhielt der Verkäufer von seiner Exehe-

frau Post, in der ihm mitgeteilt wurde, dass für den Kapitaldienst nicht genügend Deckung auf dem Mieteingangskonto vorhanden gewesen sei und von ihr bereits 29.000 € verauslagt wurden. Sie forderte den Verkäufer (Exehemann) zum Ausgleich auf. Dieser wandte sich an seine Käuferin und erinnerte an die Abrede, wonach diese den Verkäufer von allen Kapitaldienstverpflichtungen freizustellen habe. Nachdem die Käuferin keine Zahlungen leistete, trat der Verkäufer vom Kaufvertrag zurück und forderte die Rückabwicklung des Vertrages.

Die Käuferin wendete sich gegen die Wirksamkeit des Rücktritts mit der Begründung, dass das Gebäude erhebliche Mängel (Schwammbefall, Brandschutzmängel, Mängel an der Grundleitung des Gebäudes, unzureichende Wärmedämmung und Abdichtung von außen) aufweise. Die voraussichtlichen Mangelbeseitigungskosten betrügen rund 563.000 €, so dass dem

Rücktritt ein Zurückbehaltungsrecht entgegenstehe.

Der Verkäufer klagte auf Rückabwicklung, die Käuferin erhob Widerklage in Höhe der Differenz von Kaufpreis und Mangelbeseitigungskosten. Der Rechtsstreit marschierte durch die Instanzen bis zum BGH. Ein erstes BGH-Urteil (vom 22.1.2016, V ZR 196/14) führte zur Aufhebung des Berufungsurteils und Zurückverweisung zum OLG Dresden. Dies entschied nun abermals. Die neuerliche Revision führte zum jetzigen Urteil vom 14.2.2020, in dem der Rechtsstreit abermals zur weiteren Verhandlung an das OLG Dresden, allerdings zu einem anderen Zivilsenat zurückverwiesen wurde.

1. Kein Rücktritt, wenn Mängel einrede besteht

Im Ausgangspunkt wirft der BGH in seinem Urteil die Frage auf, ob der erklärte **Rücktritt vom Vertrag** (nach § 346 BGB, § 323 Abs. BGB i.V.m. dem Kaufvertrag) des Verkäufers an der erhobenen Einrede des wegen Mängeln nicht erfüllten Vertrags scheitert, § 320 BGB. Dies setzt voraus, dass die Käuferin zur Freistellung des Verkäufers von der Darlehensschuld verpflichtet war und dieser Anspruch auch durchsetzbar war, ihm also keine Einreden entgegenstanden.

a) Bereits das Bestehen der Einrede genügt

Eine Einrede stellt ein Leistungsverweigerungsrecht dar, das im Gegensatz zu Einwendungen geltend gemacht werden muss, um rechtliche Wirkung zu entfalten. Die Rechtsprechung hat

im Laufe der Zeit von diesem Grundsatz Ausnahmen formuliert. So ist entschieden, dass Verzug nicht eintreten kann, wenn dem Schuldner eine Einrede zur Seite steht und zwar auch dann, wenn er die Einrede nicht erhoben hat (vgl. BGH-Urteil vom 26.10.1965, NJW 1966, 200, 7.5.1982, V ZR 90/81, BGHZ 84, 42, BGH-Urteil vom 9.6.2016, IX ZR 314/14). Der BGH hat nun entschieden, dass dies auch für das Recht zum Rücktritt gelte. Stehe dem Käufer die Einrede des nicht erfüllten Vertrages (§ 320 BGB) zur Seite, müsse er diese nicht erheben, um einen Rücktritt des Verkäufers zu vereiteln. Es genügt vielmehr das Vorliegen der tatbestandlichen Voraussetzungen.

b) Käufer von Miteigentum kann sich auf alle Mängel des Gemeinschaftseigentums berufen

Zu diesen tatbestandlichen Voraussetzungen gehört, dass tatsächlich Baumängel vorhanden sind und die Käuferin deswegen Rechte gegen den Verkäufer herleiten kann. Nach den Ausführungen des V. Zivilsenats ist insoweit nicht von Bedeutung, dass die Immobile nicht im Alleineigentum des Verkäufers stand. Auch dem Käufer eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück mit aufstehendem Gebäude stünde ein Nacherfüllungsanspruch zu. Bei vergleichbaren Fallgestaltungen, wie dem Erwerb einer Eigentumswohnung verhalte es sich entsprechend. Der Käufer einer neu errichteten Eigentumswohnung habe gegen den Verkäufer (Bauträger) einen uneingeschränkten Nachbesserungsan-

spruch auch bezgl. des Gemeinschaftseigentums. Bisher habe der BGH noch nicht entschieden, ob dies auch im Fall des Kaufs einer Bestandswohnung gelte (offen gelassen, vgl. BGH-Urteil vom 24.7.2015, V ZR 167/14 – ZIV 2015, 47, BGH-Urteil vom 25.2.2016, VII ZR 156/13 – ZIV 2016, 17). Diese Frage bejaht nun der BGH. Auch der Käufer einer Bestandswohnung habe im Wege der Nacherfüllung Anspruch auf vollständig mangelfreies Gemeinschaftseigentum gegen den Verkäufer der Wohnung. Dieser Nacherfüllungsanspruch setze den ursprünglichen Erfüllungsanspruch nach § 433 Abs. 1 Satz 2 BGB im Sinne einer „Resterfüllung“ fort. Der Käufer solle mit der Nacherfüllung das erhalten, was er vertraglich zu beanspruchen habe. Der Unterschied zum Erfüllungsanspruch bestünde – neben der speziellen Verjährungsfrist zur Gewährleistung in § 438 BGB und den Ausschlüssen nach §§ 442, 444 BGB im Wesentlichen darin, dass Gegenstand des Nacherfüllungsanspruchs nicht mehr die erstmalige Lieferung einer mangelfreien Kaufsache sei, sondern die Herstellung ihrer Mangelfreiheit durch Nachbesserung oder durch Ersatzlieferung einer mangelfreien Sache (vgl. BGH-Urteil vom 13.4.2011, VIII ZR 220/10 – Campinganhänger). Der Anspruch auf Nacherfüllung stünde daher auch dem Käufer nur eines Miteigentumsanteils zu.

c) Unerheblich ist die Entdeckung von Mängeln erst nach der Übergabe

Bereits entschieden sei vom BGH, dass auch geringfügige

Mängel an der Kaufsache das Recht zur vollständigen Zurückbehaltung des Kaufpreises begründeten, wenn der Käufer den Mangel schon bei der Übergabe bemerke (BGH-Urteil vom 26.10.2016, VIII ZR 211/15 (PKW), BGH-Urteil vom 6.12.2017, VIII ZR 219/16 (Farbe)). Nun entschied der BGH, dass die Rechtslage nicht anders zu bewerten sei, wenn der Mangel später entdeckt worden sei. Dies gelte erst Recht für erhebliche Mängel der Kaufsache.

d) Kaufpreiszahlungsverweigerung ist endlich

Die Verweigerung der Kaufpreiszahlung führe zu keinem unerträglichen Dauerschwebezustand für den Verkäufer. Die Einrede des nichterfüllten Vertrages nach § 320 BGB wegen Mängeln stünde unter dem Vorbehalt von Treu und Glauben. Setze der Verkäufer dem Käufer eine angemessene Frist, die Mängelbehauptung zu

konkretisieren oder sich für eines der Mängelrechte (Nacherfüllung, Minderung, Rücktritt) zu entscheiden, entfalle die Einrede, wenn der Käufer nicht fristgerecht handele.

e) Käufer muss an Nacherfüllung ggf. mitwirken

Diese Mängleinrede nach § 320 BGB scheitere vorliegend auch nicht am Unvermögen des Verkäufers. So könne der Verkäufer seiner Nacherfüllungspflicht nur nachkommen, wenn der Käufer daran mitwirke, indem er dem Verkäufer die Gelegenheit hierzu gebe. Der Käufer muss also dem Verkäufer beispielsweise den Zutritt zur Immobilie verschaffen. Bei Miteigentum haben insoweit die anderen Eigentümer ein Mitspracherecht. Der Käufer müsse, so der BGH weiter im Urteil, auch die anderen Miteigentümer zu ggf. erforderlichen Mitwirkungen veranlassen. Gelänge dies dem Käufer nicht oder nur auf dem Klageweg,

werde der Verkäufer nach § 275 Abs. 1 BGB von der Nacherfüllung befreit. Es sei dem Verkäufer nicht zuzumuten, erst den Ausgang eines solchen Rechtsstreits abzuwarten.

2. Zurückverweisung zur Mängelprüfung

Ob der erklärte Rücktritt des Verkäufers wirksam war, hänge mithin davon ab, ob der Käuferin die Mängleinrede zustehe. Der BGH verwies daher den Rechtsstreit zurück an das Oberlandesgericht, das nun Beweis über die behaupteten Mängel an der Immobilie zu erheben hat. Der Kaufvertrag sah zudem einen Gewährleistungsausschluss vor. Der Dresdner Senat wird daher auch zu prüfen haben, ob die Mängel auf einer Beschaffenheitsvereinbarung beruhen oder ein arglistiges Verschweigen von Mängeln gegeben ist, da die Haftungsfreizeichnung die Mängelhaftung insoweit nicht beschränken kann, [V ZR 11/18](#).

„Großer Senat für Zivilsachen“ zum „kleinen Schadensersatz“ an Wohnung

Will ein Zivilsenat in einer Rechtsfrage von der Ansicht eines anderen Zivilsenats abweichen, so hat er nach § 132 GVG den „Großen Senat für Zivilsachen“ die Sache zur Entscheidung vorzulegen. Der Große Senat für Zivilsachen wird selten angerufen. Der Aufwand ist schließlich kein geringer. Mitglieder sind der/die jeweilige Präsident/in des Bundesgerichtshofs sowie ein Richter, zumeist der/die Vorsitzende jedes der XII. Zivilsenate sowie von 8 Spezialsenaten (z.B. Kartellsenat, Landwirtschaftssa-

chen), so dass am Ende 21 Bundesrichter der verschiedenen Fachrichtungen über das jeweilige Problem zu entscheiden haben. Auslöser dieser ungewöhnlichen Entwicklungen waren zwei Käufer, die 2014 eine gebrauchte Eigentumswohnung in Krefeld zum Preis von 79.800 € erwarben. Im Kaufvertrag war u.a. vereinbart: *„Die Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Grundstücks und des Gebäudes sind ausgeschlossen. Dies gilt auch für alle Ansprüche auf Schadensersatz, es sei denn, der*

Verkäufer handelt vorsätzlich. {...} Dem Verkäufer ist bekannt, dass es in der Vergangenheit an der Schlafzimmerwand Feuchtigkeit gab. Sollte es bis zum 31.12.2015 erneut zu einer Feuchtigkeit im Schlafzimmer kommen, verpflichtet sich der Verkäufer diese auf seine eigenen Kosten zu beheben.“

Zuvor war die Schlafzimmerwand vom Verkäufer saniert worden. Das Feuchtigkeitsproblem trat in der vereinbarten Frist wieder auf. Die Käufer forderten den Verkäufer unter

Fristsetzung zur Mangelbeseitigung auf. Als dieser nicht reagierte, führten sie ein selbständiges Beweisverfahren durch und ermittelten die voraussichtlichen Mangelbeseitigungskosten, die sie einklagten. Das Landgericht Krefeld gab der Klage teilweise statt. Soweit Bauteile des Gemeinschaftseigentums betroffen waren, kürzte das Gericht den Betrag auf die Höhe des Miteigentumsanteils der Käufer. Das Oberlandesgericht Düsseldorf wies die Berufung des Verkäufers zurück. Dieser reichte die vom OLG zugelassene Revision zum BGH ein.

Im Urteil vom 22.2.2018 (VII ZR 46/17 – ZIV 2018, 33) hatte der BGH bereits entschieden, dass der sog. „Kleine Schadensersatz“ (der Käufer behält die Wohnung und fordert wegen der Mangelhaftigkeit der Wohnung Schadensersatz) nicht mehr wie bisher nach den voraussichtlichen Mangelbeseitigungskosten zu berechnen ist, sondern nach der Minderung des Verkehrswertes, so dass letztlich eine

Angleichung zur Minderung erfolgte. Die Ermittlung über die voraussichtlichen Mangelbeseitigungskosten würde zu einer „Überkompensation“ des Schadens führen. Die Rechtsprechung ist auf den Fall beschränkt, dass der Käufer den Mangel nicht beseitigt. Beseitigt er ihn, bleibt es bei der alten Berechnung. Der VII. Zivilsenat hielt – nachdem er von der einheitlichen Rechtsprechung des VIII. Zivilsenats (Kaufrecht) und des VII. Zivilsenats (Werkvertragsrecht) abwich, eine Anrufung des Großen Senats für Zivilsachen nicht für erforderlich, weil die Differenzierung durch die unterschiedlichen Regelungen im Kaufrecht und im Werkvertragsrecht gerechtfertigt sei.

Das sah nun der V. Zivilsenat (Immobilienstreitigkeiten) anders. Die unterschiedlichen Regelungen sieht auch er. Soweit eine neue Wohnung gekauft wird, richten sich die Mängelansprüche des Käufers nach Werkvertragsrecht (§ 634 ff BGB). Er hat Anspruch auf

Nacherfüllung, wobei er die Kosten der Mangelbeseitigung ersetzt verlangen kann oder alternativ nach § 639 BGB Kostenvorschuss in Höhe der voraussichtlichen Mangelbeseitigungskosten fordern kann.

Die Gewährleistungsansprüche des Käufers einer gebrauchten Wohnung richten sich nach Kaufrecht (§ 437 ff BGB). Das Kaufrecht kennt keine Norm, die einen Kostenvorschussanspruch formuliert. Hier gibt es nur den kleinen Schadensersatzanspruch. Die vollen Kosten kann der Käufer daher nur verlangen, wenn er den Mangel selbst beseitigt und dessen Erstattung fordert. Nun befragt der V. Zivilsenat den Großen Senat für Zivilsachen, ob tatsächlich die Besonderheiten des Werkvertragsrechts eine unterschiedliche Berechnungsmethode des kleinen Schadensersatzanspruchs rechtfertigen oder ob sich alle beteiligten Senate (V. VII. und VIII.) auf eine Berechnungsvariante einigen müssen, Beschluss vom 13.3.2020, [V ZR 33/19](#).

Mietrecht

Formelle Anforderungen an die Betriebskostenabrechnung einer Großanlage



Im Urteil vom 29.1.2020 musste sich der für Wohnraum zuständige Mietrechtssenat beim BGH einmal mehr mit den formellen Anforderungen einer Betriebskostenabrechnung auseinandersetzen. Die Klage der Vermieterin auf Bezahlung des Betriebskostensaldos war beim AG und LG Dresden erfolglos geblieben. Das Berufungsgericht bestätigte

die Auffassung der Mieter, wonach die übermittelten Betriebskostenabrechnungen der Jahre 2014 und 2015 an einem formellen Fehler litten. Die Vermieterin habe die Gewerbe- und Wohneinheiten getrennt abgerechnet, ohne die Zusammensetzung der Flächen näher zu erläutern. Auch sei nicht ersichtlich, welche

Hauseingänge in Summe welche Flächen bilden würden. Noch unklarer werde die Abrechnung, weil die Vermieterin verschiedene Abrechnungseinheiten gebildet habe, so dass es in der Abrechnung zur Anwendung von vier unterschiedlichen Gesamtflächen komme, die jeweils für unterschiedliche Betriebskosten verwendet worden seien.

Der VIII. Zivilsenat verwarf diese Bedenken im Urteil vom 29.1.2020. Die formellen Anforderungen seien entgegen der Ansicht des Landgerichts erfüllt. Soweit keine besonderen Abreden getroffen wurden, seien in die Abrechnung bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten regelmäßig folgende Mindestangaben aufzunehmen: eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Be-

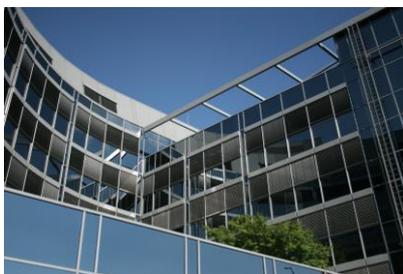
rechnung des Anteils des Mieters und der Abzug der geleisteten Vorauszahlungen (vgl. BGH-Urteil vom 20.1.2016, VIII ZR 93/15 – ZIV 2016, 6, BGH-Urteil vom 11.8.2010, VIII ZR 45/10 – ZIV 2010, 67, BGH-Urteil vom 9.4.2008, VIII ZR 84/07 – ZIV 2008, 17). Dabei sei eine Erläuterung des angewandten Verteilungsmaßstabs (Umlageschlüssel) nur dann geboten, wenn dies zum Verständnis der Abrechnung geboten sei.

Diesen Anforderungen genüge die Abrechnung. Insbesondere bedurfte es keiner weiteren Erläuterung des Umlageschlüssels. Der Verteilungsmaßstab „Fläche“ sei aus sich heraus verständlich. Die Ordnungsgemäßheit der Abrechnung leide auch nicht darunter, dass die Vermieterin verschiedene Gesamtflächen der Abrechnung zugrunde gelegt habe. Bei

einigen Kostenpositionen habe sie die Gesamtfläche auf mehrere Gebäude bezogen, bei anderen habe sie kleinere Abrechnungskreise (z.B. einzelne Gebäude) gewählt und dementsprechend seien kleinere Gesamtflächen zur Anwendung gekommen. Auch das genüge den formellen Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung. Schließlich sei es nicht erforderlich, dass zu den jeweiligen Gesamtflächen Erläuterungen vorgenommen werden, aus welchen einzelnen Gebäudeteilen oder Hauseingängen sich die jeweilige Wirtschaftseinheit zusammensetze. Der Einwand, die Vermieterin sei nicht zur Bildung einer Wirtschaftseinheit berechtigt gewesen, betreffe nicht die formelle Ordnungsgemäßheit, sondern die materielle Richtigkeit der Abrechnung, [VIII ZR 244/18](#).

Gewerbemietrecht

Konkurrenzschutz im Einkaufscenter und wieder einmal: Schriftform



Die Mieterin mietete 2009 im Gerichtssprengel des Landgerichts Berlin Gewerbeflächen an, um darin ein hochwertiges Fast Food Restaurant zu betreiben. Als Vertragslaufzeit waren 10 Jahre vorgesehen. Der Vertrag enthielt daneben eine Betriebs-

pflcht mit Sortimentsbindung einerseits sowie andererseits den Ausschluss eines Konkurrenz-, Sortiments- und Branchenschutzes.

Nach einer fristlosen Kündigung unternahmen die Vertragsparteien einen Neustart im Jahre 2015. Dabei sollte eine weitere Mieterin mit in den Vertrag einsteigen. Die „Altmietlerin“, eine GmbH wurde laut Vertragsrubrum durch zwei Geschäftsführer vertreten. Auch im Unterschriftenfeld war jeweils für jeden Geschäftsführer eine

Unterschriftenzeile vorgesehen. Es zeichnete nur einer der beiden Geschäftsführer, allerdings zusätzlich mit einem Stempel der Gesellschaft. Die daneben eintretende „Neumietlerin“ wurde nur durch eine Person vertreten, die ebenfalls den Mietvertrag unterzeichnete. Der neue Vertrag währte nicht lange. Bereits ein Jahr später kündigten beide Mieter das Mietverhältnis ordentlich zum 30.6.2017. Wenig später kündigten sie zusätzlich außerordentlich. Sie begründeten die fristlose Kündigung mit der

vertraglich vereinbarten Betriebspflicht mit Sortimentsbindung, die sie angesichts eines fehlenden Konkurrenzschutzes unangemessen benachteilige. Die Kündigungen wurden streitig und mündeten schließlich in einer Revision der Mieterinnen, die sich gegen das Berufungsurteil wandten, in dem die Unwirksamkeit der ausgesprochenen Kündigungen festgestellt wurde.

Am 26.2.2020 verkündete der XII. Zivilsenat beim BGH sein Urteil. Die Revision der Mieterinnen sei begründet. Das Berufungsurteil sei rechtsfehlerhaft. Noch zutreffend sei die Feststellung, dass der Mietvertrag wirksam zustande kam, weil der ein Geschäftsführer den anderen vertreten habe. Die Befristung von mehr als einem Jahr sei allerdings nach § 550 BGB unwirksam, weil die dafür erforderliche Schriftform nicht gewahrt sei.

In ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs erfordere die Einhaltung der Schriftform die schriftliche Fixierung aller wesentlichen Vertragsbedingungen, insbesondere den Mietgegenstand, die Miethöhe, die Vertragslaufzeit und die Parteien des Mietvertrages. Komme es später zu Veränderungen durch Nachträge, müssten diese zusammen mit der Ursprungsurkunde eine Urkundeneinheit bilden. Die Zusammengehörigkeit müsse zweifelsfrei kenntlich gemacht werden. Dazu bedürfe es keiner körperlichen Verbindung der Schriftstücke. Vielmehr genüge die rein gedankliche Verbindung, die in einer zweifelsfreien inhaltlichen Bezugnahme zum Ausdruck

kommen müsse. Hierfür sei erforderlich, dass im jeweils jüngsten Nachtrag auf den Ursprungsvertrag und auf alle übrigen Nachträge verwiesen werde. Daneben seien im jeweiligen Nachtrag die geänderten Regelungen zu benennen und es müsse klargestellt werden, dass es im Übrigen bei den Bestimmungen des ursprünglichen Vertrages (ggf. mit den Änderungen der anderen Nachträge) verbleiben solle. Der von den Streitparteien 2015 errichtete Nachtrag genüge nach Ansicht des XII. Zivilsenats diesen Anforderungen nicht.

Durch den Eintritt der Neumietlerin sei eine wesentliche Vertragsbestimmung (Vertragsparteien) verändert worden, so dass der Nachtrag auch der Schriftform unterlegen habe. Diese sei nur gewahrt, wenn alle Geschäftsführer den Vertrag unterzeichneten oder – wenn nur ein Geschäftsführer unterzeichne – kenntlich gemacht sei, dass dieser auch für den anderen in Vertretung unterzeichne (vgl. BGH-Urteil vom 4.11.2009, XII ZR 86/07 – ZIV 2009, 76). Dies gelte allerdings nur dann, wenn nach dem Erscheinungsbild des Mietvertrages die Annahme gerechtfertigt sei, dass Unterschriften von mehreren Geschäftsführern zu leisten seien. Nach der Rechtsprechung des BGH erzeuge die Verwendung eines Stempels grundsätzlich den Anschein, dass der Unterzeichner daneben in Vertretung unterzeichne. (vgl. BGH-Urteil vom 23.1.2013, XII ZR 35/11 – ZIV 2013, 22). Diese Wirkung könne der Stempel im hiesigen Fall aber nicht erfüllen, weil die Urkunde damit nicht „abgeschlossen“ werde. Viel-

mehr begründe das leer gebliebene Unterschriftenfeld am Ende der Urkunde noch immer die Erwartung, dass eine Unterschrift fehle. Anders wäre es nur gewesen, wenn der unterzeichnende Geschäftsführer dieses Unterschriftenfeld gestrichen hätte oder sonst in Form eines Vertretungszusatzes klar gemacht hätte, dass er auch für den anderen Geschäftsführer unterzeichne. Damit stand fest, dass der Vertrag jedenfalls zum 30.6.2017 ordentlich beendet war.

Möglicherweise ist der Vertrag auch schon durch die fristlose Kündigung vorzeitig beendet worden. Dies konnte der BGH nicht abschließend beurteilen, weil noch tatsächliche Feststellungen hierfür erforderlich waren. Der Gewerbersenat verwies den Rechtsstreit daher zurück an das KG Berlin, nicht jedoch ohne zuvor darzulegen warum entgegen des Berufungsgerichts möglicherweise auch eine fristlose Beendigung in Betracht komme. Unzutreffend habe nämlich das Berufungsgericht angenommen, dass eine vertragliche Regelung in einem vorformulierten Vertrag Bestand habe, nach dem der Mieter einerseits eine Betriebspflicht mit Sortimentsbindung auferlegt werde und andererseits ein Konkurrenz- und Sortimentschutz zugunsten des Mieters ausgeschlossen werde.

Für sich genommen sei eine formularmäßige Vereinbarung einer Betriebs- und Offenhaltungspflicht i.d.R. nicht unwirksam (vgl. BGH-Urteil vom 29.4.1992, NJW-RR 1992, 1032). Das gleiche gelte in Bezug auf eine Sortimentsbindung

(vgl. BGH-Urteil vom 3.3.2010, XII ZR 131/08 – ZIV 2010, 24). Umstritten sei allerdings die Frage, ob die Kumulation diese Regelungen zu einer Unwirksamkeit führe. Mit der Mindermeinung (OLG Schleswig, NZM 2000, 1008; OLG Brandenburg, MDR 2015, 18) entschied sich der BGH nun dafür, dass die Kumulation dieser Regelungen zu einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters führe, § 307 BGB.

Zu den Hauptleistungspflichten des Vermieters gehöre die ungestörte Gebrauchsüberlassung der Mietsache (§ 535 BGB). Diese Pflicht umfasse bei Gewerberaummietverhältnissen auch einen vertragsimmanenten Konkurrenzschutz, (vgl. BGH-Urteil vom 7.12.1977, BGHZ 70, 79, BGH-Urteil vom 11.1.2012, XII ZR 40/10 – ZIV 2012, 1). Der Vermieter dürfe in unmittelba-

rer Nähe nicht an Konkurrenten vermieten oder selbst in Konkurrenz zu seinem Mieter treten. Allerdings sei der Vermieter nicht verpflichtet, vom Mieter jeden fühlbaren oder unliebsamen Wettbewerb fernzuhalten, (vgl. BGH-Urteil vom 11.1.2012, XII ZR 40/10 – ZIV 2012, 1). Entgegen einer teilweise vertretenen Auffassung (vgl. OLG Dresden, MDR 1998, 211) bestehe ein vertragsimmanenter Konkurrenzschutz grundsätzlich auch in Einkaufszentren. Mit dem formularmäßigen Ausschluss des Konkurrenzschutzes schränke der Vermieter seine Hauptleistungspflicht ein. Eine unangemessene Benachteiligung im Sinne von § 307 BGB werde erreicht, wenn eine der Regelungen die Erreichung des Vertragszwecks gefährde. Dies sei der Fall, wenn der Ausschluss des Konkurrenzschutzes verbunden werde mit einer Be-

triebspflicht mit Sortimentsbindung. Unmittelbare Rechtsfolge sei aber zunächst nur die Unwirksamkeit der betreffenden Klausel (§ 307 Abs. 1 BGB). Damit entstehe aber wiederum der vertragsimmanente Konkurrenzschutz. Dessen Verletzung könne wiederum eine fristlose Kündigung des Mieters rechtfertigen. Da die Konkurrenzsituation in dem Einkaufszentrum den Feststellungen des Berufungsurteils nicht zu entnehmen war, verwies der BGH den Rechtsstreit zurück an die vorherige Tatsacheninstanz. Dabei wies er darauf hin, dass daneben auch aufzuklären sei, ob der Mieterin die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum ordentlichen Ende nicht zugemutet werden konnte und ob sie vor der Kündigung erfolglos eine Abmahnung ausgesprochen habe, [XII ZR 51/19](#).

WEG-Recht

WEG haftet dem Miteigentümer nicht für eine delegierte Verkehrssicherung



Die in Berlin ansässige Wohnungseigentümergeinschaft schloss 2014 mit einer Gärtnerei einen Vertrag über verkehrssicherungsrelevante und baumpflegerische Schnittmaßnahmen für die auf dem Grundstück befindlichen Bäume. Nach den vertraglichen Regelungen sollte

der Baumbestand jährlich kontrolliert werden. Noch im Januar 2016 führte die Gärtnerei eine entsprechende Kontrolle durch und bestätigte in einem schriftlich abgefassten Bericht den verkehrssicheren Zustand des Baumbestandes. Nur vier Monate später brach ein großer Ast von einer Platane ab und beschädigte ein darunter parkendes Auto einer Miteigentümerin der Wohnungseigentümergeinschaft. Es entstand ein Sachschaden von rund 6.000 €.

Die Miteigentümerin forderte von der Wohnungseigentümergeinschaft Schadensersatz. Als diese ablehnte, klagte die Wohnungseigentümerin. Die Wohnungseigentümerin verlor den Rechtsstreit durch alle drei beschrifteten Instanzen hindurch.

Im Urteil vom 13.12.2019 führte der V. Zivilsenat aus, dass noch immer nicht abschließend geklärt sei, wer für die Verletzung einer auf das Gemeinschaftseigentum bezogenen Verkehrssicherungspflicht hafte.

Entschieden sei bereits, dass ein nicht zur Wohnungseigentümergeinschaft gehörender Dritter den teilrechtsfähigen Verband in Anspruch nehmen könne, wenn die Verletzung der Verkehrssicherungspflicht einen Schaden verursacht habe (vgl. BGH-Urteil vom 13.7.2012, V ZR 94/11 – ZIV 2012, 59, BGH-Urteil vom 8.6.2018, V ZR 125/17- ZIV 2018, 62).

Dies gelte jedoch nicht im Verhältnis zu den Mitgliedern der Wohnungseigentümergeinschaft. Auch habe die Wohnungseigentümergeinschaft die Verkehrssicherungspflicht nicht verletzt, wobei zusätzlich dahinstehen könne, ob diese insoweit eine eigene Pflicht erfülle oder nur die Verpflichtung der Wohnungseigentümer erfülle.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs könne die Verkehrssicherungspflicht an Dritte delegiert werden. Voraussetzung hierfür sei eine klare Absprache, die eine Ausschaltung von Gefahren sicherstelle. Erfolge dies, reduziere sich der Pflichtenkreis für den ursprünglich Verkehrssicherungspflichtigen auf eine Kontroll- und Überwachungspflicht

(BGH-Urteil vom 4.6.1996, NJW 1996, 2646). Diese Absprache sei vorliegend durch den mit der Gärtnerei geschlossenen Vertrag erfolgt. Die Rüge der Wohnungseigentümerin, eine einmal jährlich durchgeführte Kontrolle könne nicht genügen, überzeugte den Senat nicht. Hieran könne sich nur eine Haftung für die Wohnungseigentümergeinschaft knüpfen, wenn sie hätte erkennen müssen, dass eine einmal jährlich erfolgte Kontrolle nicht genügen könne, um die Verkehrssicherung herzustellen. Dafür sei nichts ersichtlich. Diese Beurteilung obliege maßgeblich der beauftragten Gärtnerei.

Eine Haftung der Wohnungseigentümergeinschaft für ein Verschulden der Gärtnerei nach § 831 BGB (Haftung für den eingeschalteten Verrichtungsgehilfen) lehnte der Senat ab. Der VI. Zivilsenat beim Bundesgerichtshof habe bereits mit Urteil vom 6.11.2012 (VI ZR 174/11) entschieden, dass selbständige Unternehmen nicht als Verrichtungsgehilfen fungieren könnten.

Auch sei die Gärtnerei im Verhältnis zur Wohnungseigentümerin keine Erfüllungsgehilfin

(§ 278 BGB). Der teilrechtsfähige Verband erfülle mit der Verkehrssicherung keine rechtliche Verpflichtung gegenüber den Wohnungseigentümern. Der BGH habe bereits mit Urteil vom 8.6.2018 (V ZR 125/17 – ZIV 2018, 62) entschieden, dass der teilrechtsfähige Verband nicht für Pflichtverletzungen von Architekten oder Handwerkern im Verhältnis zu den Wohnungseigentümern hafte. Vielmehr schlossen diese Unternehmen mit dem Verband der Wohnungseigentümergeinschaft einen Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter, die eine direkte Haftungsbeziehung zwischen den Wohnungseigentümern und dem beauftragten Unternehmen begründeten. Bei der Gärtnerei verhalte es sich in Bezug auf die baupflegerischen Maßnahmen entsprechend.

Die Wohnungseigentümerin habe daher möglicherweise einen unmittelbaren Anspruch gegen die Gärtnerei aus dem geschlossenen Baumpflegevertrag (Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter) bzw. aus Deliktsrecht, nicht aber gegen ihre Wohnungseigentümergeinschaft, [V ZR 43/19](#).

V. Zivilsenat schließt sich dem VIII. ZS zu § 7 Abs. 1 S. 3 HeizkV an

Nun musste sich im Urteil vom 15.11.2019 auch der V. Zivilsenat mit der Auslegung von § 7 Abs. 1 S. 3 HeizkV beschäftigen. Die Heizkostenverordnung sieht in dieser Norm einen bestimmten Berechnungsmodus für die Verteilung von Heizkosten vor, wenn die Immobilie **unge-**

dämmte, freiliegende Heizleitungen aufweist. Dann wird besonders viel Heizenergie schon über die Heizungsleitungen abgegeben, so dass nur ein Teil der Wärme noch am Heizkörper ankommt und die dort gemessenen Werte für bezogene Wärme sehr ungenau wer-

den. Hinzu kommt, dass das Heizverhalten der Nutzer sich nur noch eingeschränkt auf den Verbrauch auswirkt, weil die Rohre praktisch laufend heizen.

Wie im Fall, der vor dem VIII. Zivilsenat verhandelt wurde, wies die Immobilie, für die die

Heizkostenabrechnung erstellt und beschlossen wurde **unge-dämmte**, dafür aber nicht freiliegende Heizleitungen auf. Ein Wohnungseigentümer focht den Beschluss zur Hausgeldabrechnung mit der Begründung an, dass die Norm auf die zu beschließende Heizkostenabrechnung auch dann anzuwenden sei, wenn die ungedämmten Heizleitungen unter Putz verlegt seien. Die Norm sei dann analog anzuwenden.

Der V. Zivilsenat führte in seinem Urteil aus, dass die Heizkostenverordnung kein festes Abrechnungssystem, sondern nur einen Rahmen (vgl. §§ 4, 5, 7 und 8 HeizkV) vorgebe. Dieser Rahmen müsse durch die Wohnungseigentümer durch Vereinbarung oder Beschluss ausgefüllt werden, ehe eine Abrechnung nach der HeizkV möglich sei, vgl. BGH-Urteil vom 17.2.2012, V ZR 251/10 - ZIV 2012, 5. Die Wohnungseigentümer hätten diesen Rahmen bereits durch einen Beschluss

ausgefüllt, wonach die Heizkosten aufgeteilt würden in 70% Verbrauchskosten und 30% Grundkosten. Eine Änderung des so gewählten Kostenverteilungsschlüssels könne auch nicht inzident durch einen neuen Abrechnungsbeschluss erfolgen, sondern bedürfe einer ausdrücklichen Regelung (vgl. BGH-Urteil vom 11.11.2011, V ZR 65/11 – ZIV 2012, 5, BGH-Urteil vom 8.6.2018, V ZR 195/17 – ZIV 2018, 80). Etwas anderes könne nur gelten, wenn die Heizkostenverordnung ausnahmsweise und zwingend eine von dem beschlossenen Verteilungsschlüssel abweichende Verteilung der Kosten vorschreibe. Eine solche Ausnahme betreffe § 7 Abs. 1 S. 3 HeizkV. Die Norm sei nicht einschlägig, weil nicht überwiegend freiliegende und ungedämmte Heizleitungen verbaut seien. Für eine analoge Anwendung für nur ungedämmte Leitungen komme mangels Vorliegen einer Regelungslücke nicht in Betracht. Der V. Zivilse-

nat schloss sich insoweit dem VIII. Zivilsenat im Urteil vom 15.3.2017, VIII ZR 5/16 – ZIV 2017, 37 an.

Abschließend hält die Entscheidung aber noch eine weitere Information für die Hausgeldabrechnung bereit, die über die Heizkostenverordnung hinausgeht. Die Verwalterin hatte es versäumt in der Jahresabrechnung die Kontostände mitzuteilen. Das war zwar fehlerhaft, wie der Senat nochmals bestätigte (vgl. BGH-Beschluss vom 25.9.2003, V ZB 40/03), aber im Ergebnis rechtlich doch unschädlich. Denn die Verwalterin hatte noch vor der Eigentümersammlung Rechnungsprüfungsberichte übermittelt, die die erforderlichen Kontodaten enthielten. Die Eigentümer seien so rechtzeitig in die Lage versetzt worden, die rechnerische Schlüssigkeit der Jahresabrechnung zu überprüfen, [V ZR 9/19](#).

Klage auf Verwalterzustimmung: Wer trägt die Kosten?

Nach der Teilungserklärung einer im Gerichtssprengel des AG Pinneberg beheimateten Wohnungseigentümergeinschaft bedurfte die Veräußerung von Wohneigentum der Zustimmung des jeweiligen Verwalters. Auf Antrag hin verweigerte der amtierende Verwalter nacheinander drei Wohnungsverkäufe. Er wurde jeweils auf Erteilung der Zustimmung verklagt und verlor alle drei Prozesse. Im Rahmen der Kostenfestsetzung wurde er in allen Rechtsstreitigkeiten zur Bezahlung von insgesamt rund

13.600 € Prozesskosten verpflichtet. Der Verwalter entnahm zum Ausgleich der Prozesskosten die entsprechenden Beträge dem Gemeinschaftskonto.

Die Wohnungseigentümergeinschaft verklagte nun den Verwalter auf Rückzahlung dieser Summe. Amts- und Landgericht gaben der Klage statt. Das Landgericht Itzehoe führte in den Urteilsgründen aus, der Verwalter dürfe nur die Kosten eines Rechtsstreits aus dem Verwaltungsvermögen bezah-

len, die Ausfluss der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums waren. Die insoweit betroffenen Prozesskosten seien indessen keine Kosten der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. In diesen Fällen seien die Kosten des Rechtsstreits von den Prozesspartien zu bezahlen. Dies gelte erst Recht für Streitigkeiten einzelner Eigentümer mit dem Verwalter.

Auf die vom BGH zugelassene Revision hin wurden die beiden vorangehenden Urteile kassiert.

Der V. Zivilsenat führte im Urteil vom 18.10.2019 aus, dass mit der Begründung des Berufungsgerichts ein Rückzahlungsanspruch nach § 280 Abs. 1 BGB nicht bejaht werden könne. Soweit eine Zustimmungspflicht des Verwalters vereinbart sei, werde der WEG-Verwalter als Treuhänder und mittelbarer Stellvertreter der Wohnungseigentümer tätig, vgl. BGH-Urteil vom 20.7.2012, V ZR 241/11 – ZIV 2012, 60, BGH-Urteil vom 13.5.2011, V ZR 166/10 – ZIV 2011, 48. Der Verwalter müsse daher im Innenverhältnis zu den übrigen Wohnungseigentümern die Prozesskosten nicht selbst tragen, weil er in deren Interesse tätig geworden sei und ihm ein Ersatzanspruch unter dem Gesichtspunkt der Geschäftsbesorgung (§ 675 Abs. 1, § 670 BGB) zustehe. Auch die Entnahme der Kosten sei zulässig erfolgt, weil der Verwaltervertrag eine entsprechende Ermächtigung vorsehe.

Die Entnahme sei auch nicht pflichtwidrig, weil der Verwalter die Rechtsstreitigkeiten verloren

habe. Allein der Prozessausgang besage nichts darüber, ob der Verwalter aus der maßgeblichen ex-ante-Sicht im Zeitpunkt seiner Entscheidung nach sorgfältiger Prüfung der Umstände zu der Auffassung gelangen durfte, dass ein wichtiger Grund zur Versagung der Zustimmung nach § 12 Abs. 2 WEG gegeben sei. Das Risiko einer abweichenden Beurteilung durch das jeweilige Prozessgericht sei nicht dem Verwalter zuzuweisen, weil er nicht im eigenen, sondern im Interesse der Wohnungseigentümer tätig werde.

Der BGH verwies den Rechtsstreit an das Berufungsgericht zurück. Der Verwalter könne aus anderen Gründen zur Rückzahlung der Prozesskosten verpflichtet sein. Das Berufungsgericht habe nun zu prüfen, ob der Verwalter die Zustimmung schuldhaft pflichtwidrig verweigert habe. Hieran seien hohe Anforderungen zu stellen. Die Grenze des dem Verwalter zugewiesenen Beurteilungsspielraums seien erst überschritten, wenn die Entscheidung

„*offensichtlich unvertretbar und nicht nachvollziehbar*“ sei. Diese hohen Anforderungen sind nach Auffassung des V. Zivilsenates erforderlich, um den Verwalter vor dem Haftungskonflikt zwischen pflichtwidriger Versagung und der auch denkbaren pflichtwidrigen Zustimmung zu bewahren (vgl. BGH-Beschluss vom 21.12.1995, BGHZ 131, 347). Der Verwalter sei auch in Zweifelsfällen nicht dazu verpflichtet, eine Weisung der Wohnungseigentümer einzuholen. Wenn er aber eine Weisung einhole, habe er die Wohnungseigentümer über den Sachverhalt und die tatsächlichen und rechtlichen Zweifelsfragen umfassend aufzuklären. Unterlasse er schuldhaft eine solche Aufklärung, drohe wiederum eine Schadensersatzpflicht, weil er den Wohnungseigentümern keine ordnungsgemäße Grundlage für die zu treffende Entscheidung verschaffe (vgl. BGH-Beschluss vom 21.12.1995, a.a.O.). Das Landgericht Itzehoe wird sich nun abermals mit dem Fall zu beschäftigen haben, [V ZR 188/18](#).

Keine Änderung der Zuständigkeit durch Verkauf

Die Wohnungseigentümer verklagten ihren Nachbarn auf Bezahlung von Schadensersatz wegen eines Wasserschadens, der in der über ihnen liegenden Wohnung entstanden war. Das Amtsgericht wies die Klage ab. Das nach § 72 Abs. 2 GVG für WEG-Sachen zuständige Berufungsgericht hielt sich nicht für zuständig, weil die Kläger ihre

Wohnung schon vor Rechtshängigkeit verkauft hatten und daher keine Wohnungseigentümer mehr seien. Der BGH verwarf diese Rechtsansicht im Versäumnisurteil vom 13.12.2019. Es läge eine Wohnungseigentumsstreitigkeit nach § 43 Nr. 1 WEG über Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander vor. Die

Bestimmung sei weit auszulegen. Die Vorschrift sei gegenstands- und nicht personenbezogen zu verstehen, [V ZR 313/16](#). Anmerkung: Zur Zuständigkeit im Rahmen der Beschlussfassung in Bezug auf einen Rechtsstreit siehe auch: „Zur prozessualen Vertretungsmacht des WEG-Verwalters“.

Zur prozessualen Vertretungsmacht des WEG-Verwalters

Die Wohnungseigentümer fassten den Beschluss, ihre WEG-Verwalterin vorzeitig aus dem Amt abzurufen. Hiergegen wandte sich die WEG-Verwalterin mit ihrer Anfechtungsklage. Das Amtsgericht schlug den Abschluss eines Vergleichs vor, demzufolge die Verwalterin 50% ihres Honorars der restlich an sich verbleibenden Amtszeit erhalten sollte. Die Verwalterin erklärte sich mit dem Vorschlag einverstanden. Die neue Verwalterin lud zu einer Eigentümerversammlung und ließ über den Vergleichsvorschlag des Gerichts einen Beschluss fassen. Die Wohnungseigentümer entschieden mehrheitlich, den gerichtlichen Vergleichsvorschlag anzunehmen.

Die Entscheidung wurde dem Amtsgericht über die neue Verwalterin mitgeteilt. Einzelne Eigentümer erklärten gegenüber dem Amtsgericht, sie seien mit dem Vergleichsabschluss nicht einverstanden. Das Amtsgericht erklärte mit Beschluss vom 12.6.2016 die Annahme des Vergleichs. Die abweichende Erklärung der Eigentümergruppe sei rechtlich unbeachtlich, weil sie nach der Beschlussfassung durch WEG-Versammlung nicht mehr materiell verfügbare befugt seien.

Die Eigentümer erhoben Anfechtungs- und Nichtigkeitsklage gegen den Beschluss, mit dem die Annahme des Vergleichs entschieden worden war. Sowohl Amts- als auch Landgericht erkannten keine Erfolgsaussichten dieser Klage. Mit zugelassener Revision wandten sich die

Eigentümer an den Bundesgerichtshof.

Im Urteil vom 18.10.2019 entschieden die fünf WEG-Richter des Bundesgerichtshofs, dass die Wohnungseigentümer zwar befugt seien, dem Verwalter im Rahmen eines Rechtsstreits Weisungen zu erteilen, etwa einen Vergleich abzuschließen (vgl. BGH-Urteil vom 5.7.2013, V ZR 241/12 – ZIV 2013, 44). Die Beschlusskompetenz reiche aber nicht soweit, die prozessualen Rechte einzelner Wohnungseigentümer zu beschränken, etwa indem ihnen untersagt werde, abweichende Prozesshandlungen vorzunehmen.

Die Vollmacht des WEG-Verwalters nach § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG sei umfassend. Sie beinhalte auch die Rechtsmacht, einen Vergleich vor Gericht abzuschließen. Insoweit reiche die Vollmacht – im Außenverhältnis – weiter als die eines Anwalts, da dessen Vollmacht zum Abschluss eines Vergleichs im Außenverhältnis nach § 83 ZPO beschränkt werden könne. Im Innenverhältnis könnten die Wohnungseigentümer aber gleichwohl per Beschluss Weisungen erteilen.

Die Beschlusskompetenz werde auch nicht durch einen Eigentümerwechsel tangiert. Auch wenn der Käufer nun an den Eigentümerversammlungen teilnehme und über einen Rechtsstreit mitentscheide, an dem noch der Verkäufer beteiligt sei, führe dies nicht zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Verfahrensrechte des Verkäufers. Diese seien ausreichend

gewahrt, weil der WEG-Verwalter verpflichtet sei, den Verkäufer über den Verlauf des Anfechtungsprozesses zu unterrichten; er sei der Vertreter des Verkäufers im Rechtsstreit. Die gesetzliche Vertretungsmacht des Verwalters nach § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG dauere für einen aus der Gemeinschaft ausgeschiedenen Wohnungseigentümer so lange fort, wie die gemeinschaftlichen Verpflichtungen der Wohnungseigentümer gegenüber Dritten aus der Zeit seiner Zugehörigkeit zur Wohnungseigentümergeinschaft abzuwickeln seien (BGH-Urteil vom 25.9.1980, BGHZ 78, 167).

Auch im Rahmen einer laufenden Anfechtungsklage habe der anfechtende Wohnungseigentümer (Kläger) ein Teilnahme-recht auch an der Versammlung, bei der eine Weisung an den Verwalter beschlossen werden solle. Allerdings sei er an der Stimmrechtsausübung nach § 25 Abs. 5 WEG ausgeschlossen. Das gesetzliche Stimmrechtsverbot erfasse nicht nur die Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreits, sondern auch alle Zwischenschritte. Ebenfalls vom Stimmrecht ausgeschlossen seien die Wohnungseigentümer, die sich nicht vom Verwalter vertreten lassen wollen. Jeder Wohnungseigentümer habe die Rechtsmacht zu entscheiden, seine Interessen im Prozess selbst oder durch einen eigenen Rechtsanwalt wahrzunehmen. Das Selbstvertretungsrecht des einzelnen Wohnungseigentümers setze aber voraus, dass dies bei Gericht von dem jeweiligen Eigentümer angezeigt werde. Erst ab dem Zeitpunkt

dieser Prozessklärung ende die Vertretungsmacht des WEG-Verwalters und ggf. die Anwaltsvollmacht des vom Verwalter mandatierten Anwalts für diesen Eigentümer.

Umgekehrt habe der betreffende Eigentümer auch keine Einflussmöglichkeit mehr hinsichtlich der Weisungen, die dem Verwalter qua Beschluss erteilt werden könnten.

Da die Wohnungseigentümer im Beschlussmängelverfahren notwendige Streitgenossen seien, könnten Vergleiche auch nur durch alle Eigentümer

gemeinschaftlich abgeschlossen werden. Dem Beschluss sei nicht zu entnehmen, dass die beschließenden Wohnungseigentümer auch eine Entscheidung für die Eigentümer treffen wollten, die Einspruch gegen den Vergleichsabschluss erhoben haben. Bei Fehlen konkreter gegenteiliger Anhaltspunkte sei davon auszugehen, dass die zu einer gesetzmäßigen Verwaltung verpflichteten Wohnungseigentümer im Zweifel keinen rechtswidrigen Beschluss fassen wollten (vgl. BGH-Urteil vom 17.4.2015, V ZR 12/14 – ZIV 2015, 34).

Danach sei der gefasste Beschluss so zu verstehen, dass nur die beschlussfassenden Wohnungseigentümer für sich selbst eine Weisung erteilen wollten, nicht aber auch für die Eigentümer, die insoweit eine abweichende Auffassung vertraten. Die Revision wurde daher zurück gewiesen; der Beschluss der Wohnungseigentümer war nicht rechtsfehlerhaft, weil er sich darauf beschränkte, eine Entscheidung für die an der Beschlussfassung zugelassenen Wohnungseigentümer zu treffen, [V ZR 286/18](#).

Kommentar

Zur prozessualen Vertretungsmacht des WEG-Verwalters

Die Entscheidung zur Weisungsbefugnis der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter wirft noch ein paar Fragen zum Erstprozess und zu weiteren Konsequenzen auf, die es zu beantworten gilt. Der Entscheidung kann man logischerweise nicht entnehmen, was aus dem Erstprozess, in dem der Vergleich geschlossen wurde, nun wird.

Der Vergleich im Erstprozess ist infolge dieser BGH-Entscheidung nicht wirksam zustande gekommen. Der BGH formuliert in seiner Entscheidung, dass die Vertretungsmacht endet, sobald einzelne Wohnungseigentümer gegenüber dem Gericht anzeigen, dass sie sich selbst vertreten. Das hat die Eigentümergruppe zumindest konkludent vollzogen, als sie gegenüber dem Gericht ihre abweichende Auffassung in der Hoffnung kundtat, einen Vergleichsabschluss zu verhindern. Eine vergleichsweise Beendigung des Rechtsstreits ist mithin nicht erreicht worden, weil dem Vergleich nicht alle Prozessparteien zugestimmt haben. Die Annahme des Gerichts im Vorprozess, die Wohnungseigentümer seien aufgrund der Beschlussfassung nicht mehr materiell berechtigt, einen

anderen Willen zu formulieren, war also unzutreffend. Die Wohnungseigentümergeinschaft wird sich daher weiter mit ihrem Verwalter um die Rechtmäßigkeit der vorzeitigen Abberufung und ggf. um eine Abfindung streiten müssen.

Der Entscheidung ist zudem zu entnehmen, dass das Selbstvertretungsrecht des einzelnen Eigentümers durch eine Beschlussfassung nicht beschränkt werden kann. Umgekehrt ist aber auch eine Trennlinie einzuziehen. Beschließen die Wohnungseigentümer im Rahmen eines Verbandsprozesses, etwa einer Klage gegen den Bauträger auf Kostenvorschuss den Abschluss eines Vergleichs, können Abweichler nicht wie im beschriebenen Rechtsstreit verfahren. Denn nach der Vergemeinschaftung der Rechtsverfolgung sind die einzelnen Wohnungseigentümer nicht mehr Prozesspartei, sondern der teilrechtsfähige Verband ist alleinige Partei des Rechtsstreits. Die durch die BGH-Entscheidung aufgeworfene Problematik im Rahmen von Beschlussmängelklagen wird aller Voraussicht auch dann an Bedeutung verlieren, wenn im Rahmen der WEG-Novelle Beschlussmängelklagen auch Verbandsprozesse

werden. Dann verklagt der Anfechtungskläger nicht mehr seine Miteigentümer, sondern den teilrechtsfähigen Verband.

Last but not least formuliert der BGH eine umfassende prozessuale Vertretungsmacht des Verwalters, die zudem durch Beschluss – im Außenverhältnis – nicht beschränkt werden könne. Das gilt nicht nur nach § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG für die Vertretung der einzelnen Eigentümer im Rahmen einer Binnenstreitigkeit, sondern auch nach dem insoweit parallel ausgestalteten § 27 Abs. 3 Nr. 2 WEG in Bezug auf den teilrechtsfähigen Verband.

Der Hinweis, dass die Vollmacht damit insoweit stärker ausgeformt ist, als die des Anwalts ist rechtlich genauso zutreffend, wie in der Praxis irrelevant. Die Beschränkung der Anwaltsvollmacht im Außenverhältnis erfolgt durch den Mandanten nicht, weil er um diese Möglichkeit gar nicht weiß. Allerdings wird auch kein Anwalt so vermessen sein, ohne vorherige Abstimmung

mit dem Mandanten einen (unwiderruflichen) Vergleich zu schließen, da andernfalls Verstimmungen des Mandanten die verständliche Folge sein werden.

Die Entscheidung wird aber bei den Gerichten möglicherweise Begehrlichkeiten wecken. Nach § 278 Abs. 3 ZPO soll das Gericht das persönliche Erscheinen der Partei zur Güteverhandlung anordnen (§ 278 Abs. 3 ZPO BT-DrS 14/6036, S. 121). Das wird auch gerne nicht nur zur Sachverhaltsaufklärung genutzt, sondern um die Vergleichsbereitschaft zu fördern, was bei den Parteien naturgemäß besser klappt, als bei den Anwälten. Die WEG-Verwalter werden sich daher möglicherweise darauf einstellen müssen, häufiger geladen zu werden. Für sie gilt aber die Regel wie für den Anwalt. Kein Vergleich ohne Rückendeckung des Auftraggebers. Es muss daher bei der Verfahrensweise – widerruflicher Vergleich plus Beschlussfassung – verbleiben.

Versicherungsrecht

Sturmflut oder nur Hochwasser?



Der Ort des Geschehens (Ort und Fluss) wurde vom BGH auf die Anfangsbuchstaben gekürzt. Man darf aber annehmen, dass der juristisch zu bewertende Sachverhalt in Rostock spielt. Die Versicherungsnehmerin wollte ihre Immobilie im Stadthafen versichern. Sie lag direkt an der Warnow. Die Versicherungsnehmerin fand eine Versicherung, mit der eine Vielgefahrenversicherung unter Ein-

schluss der Allgemeinen Versicherungsbedingungen „ECB-2010 abgeschlossen wurde“. In diesen Bedingungen ist u.a. geregelt:

1. „Der Versicherer leistet Entschädigung für versicherte Sachen, die durch Überschwemmung oder Rückstau zerstört oder beschädigt werden oder abhanden kommen.“ (...) 2. Überschwemmung ist die Überflutung des Grund und Bodens des Versicherungsgrundstücks mit erheblichen Mengen von Oberflächenwasser durch a) Ausuferung von oberirdischen (stehenden oder fließenden) Gewässern; (...) 4. Nicht versichert sind ohne Rücksicht auf

mitwirkende Ursachen Schäden durch (...) bb) Sturmflut.

In der Nacht vom 4. auf den 5. Januar 2017 zog ein Tiefdruckgebiet über die Ostsee hinweg und führte an der Ostsee aufgrund stark auflandigen Windes zu erhöhten Pegelständen von bis zu 1,60 Meter über den mittleren Pegelständen. Das Wasser der Warnow konnte dadurch nicht wie üblich in die Ostsee fließen, so dass es zu einer Wasseraufstauung landeinwärts kam. Auch im Rostocker Stadthafen kam es zu Überflutungen, die am Gebäude der Versicherungsnehmerin zu Schäden in Höhe von rund 14.000 € führte. Die Versicherung berief sich auf den Risiko-

ausschluss „Sturmflut“ und verweigerte die Schadensregulierung. Die Versicherungsnehmerin klagte und obsiegte in allen drei Instanzen.

Der BGH bestätigte im Urteil vom 26.2.2020, dass der Risikoausschluss „Sturmflut“ nicht greife, weil der Schaden nicht durch eine Sturmflut verursacht worden sei. Der Begriff „Sturmflut“ sei in den Versicherungsbedingungen nicht definiert. Für das Verständnis dieses Begriffes komme es daher auf die Verständnismöglichkeiten eines Versicherungsnehmers ohne versicherungsrechtliche Spezialkenntnisse und damit auch auf seine Interessen an. In erster Linie sei vom Bedingungs-

laut auszugehen. Erst in zweiter Linie sei der verfolgte Zweck und der Sinnzusammenhang der Klausel zu berücksichtigen. Risikoausschlussklauseln seien dabei nach der Rechtsprechung des BGH eng und nicht weiter auszulegen, als es ihr Sinn unter Beachtung des wirtschaftlichen Zwecks und der gewählten Ausdrucksweise erfordere. Unbeachtlich seien daher Klassifizierungen, wie sie in einer durchschnittlichen Versicherungsnehmer nicht bekannten DIN oder behördlichen Regelung vorgenommen würden. Nach dem allgemeinen Sprachgebrauch würde ein Versicherungsnehmer eine Sturmflut als einen außergewöhnlich hohen Anstieg des

Wassers an der Meeresküste und an den Flussmündungen verstehen.

Auch wenn man bei dem ermittelten Pegelstand von einer Sturmflut an der Küste ausginge, würde ein durchschnittlicher Versicherungsnehmer hierunter nicht den Flusswasserrückstau weiter landeinwärts verstehen. Die Überflutung sei nach diesem Verständnis nicht durch die Sturmflut erfolgt, sondern durch die unzureichende Entwässerungsmöglichkeit der Warnow. Da dieser Fall nicht ausgeschlossen war, wird die Versicherung den Schaden nun regulieren müssen, [IV ZR 235/19](#).

Baurecht

Verschuldensunabhängige Schadensersatzpflicht des Bauherrn für Bauverzug



Bauunternehmer bekommen regelmäßig Vertragsfristen in den Bauvertrag geschrieben und haften dann, wenn sie diese schuldhaft nicht einhalten. Vertragsstrafen sollen zudem die Durchsetzung erleichtern. Umgekehrt kann es aber auch dem Bauherrn so ergehen, wenn er seinerseits den Bauunternehmer daran hindert, die Vertragsfristen einzuhalten, weil seine Baustelle terminlich aus dem Ruder läuft.

Das Land Berlin schrieb Trockenbauarbeiten für eine Gemeinschaftsschule aus. In dem VOB/B-Vertrag war als Baubeginn der 20.7.2016 vorgesehen, wobei die Arbeiten bis zum 7.4.2017 fertig gestellt werden sollten. In den besonderen Vertragsbedingungen waren auch Zwischenfristen für bestimmte Bauabschnitte vorgesehen.

Der Bauunternehmer, der schließlich den Zuschlag erhielt, gab ein Angebot zu rund 334.000 € ab. Das Land Berlin bat zweimal um Verlängerung der Bindefrist bis zuletzt zum 5.8.2016; diese Frist lag damit schon nach dem vertraglich vorgesehenen Baubeginn. Mit

Schreiben vom 2.8.2016 erteilte das Land den Zuschlag und forderte den Unternehmer auf, mit den Bauarbeiten zu beginnen. Tatsächlich teilte der Bauleiter einen Baubeginn zum 5.9.2016 sowie auch für die weiteren Bauabschnitte weitere Termine mit. Der Baufortschritt geriet ins stocken, weil die Vorgewerke nicht fertig wurden. Der Unternehmer konnte erst nach der eigentlichen Fertigstellungsfrist mit dem letzten Bauabschnitt beginnen.

Nach der Fertigstellung forderte er neben der vertraglich vereinbarten Vergütung einen Schadensersatz von rund 207.000 €. Die Berechnung nahm der Unternehmer dergestalt vor,

dass er aus dem Bauverzugszeitraum und der geplanten Bauzeit einen Quotienten bildete und diesen mit der vereinbarten Vergütung multiplizierte. Anschließend zog er ersparte Material- und Gerätekosten sowie alternativ erwirtschafteten Werklohn ab.

Das Land bezahlte nicht und wurde vom Unternehmer verklagt. Das Landgericht Berlin wies die Klage ab. Die Berufung blieb erfolglos. Der BGH kassierte die Entscheidungen der Vorinstanzen und urteilte einen Schadensersatz von wenigstens 159.804,29 € aus und verwies den Rechtsstreit wieder zurück zum KG Berlin.

Im Urteil vom 30.1.2020 erklärte der VII. Zivilsenat, dass der Zuschlag nach dem im Vertrag vorgesehenen Baubeginn nicht dazu führe, dass die Vertragsfristen hinfällig geworden seien. Erforderlich sei in diesem Fall eine Vertragsanpassung. Der Parteiwille sei dahingehend auszulegen, dass die Parteien in

diesem Fall neue Vertragsfristen vereinbaren wollten. Gelänge dies den Parteien nicht, entstehe eine Vertragslücke, die notfalls durch richterliche Entscheidung zu füllen sei. Vorliegend sei es allerdings zu einer konkludenten Einigung gekommen. Der Bauleiter habe neue Termine mitgeteilt und die Beklagte habe die Werkleistungen zu diesen Terminen widerspruchslos hingenommen, so dass diese vorab mitgeteilten Termine die neuen Vertragsfristen darstellten.

Bisher sei obergerichtlich noch nicht geklärt, welchen Inhalt der Entschädigungsanspruch nach § 642 BGB habe und wie der zu bemessen sei. Der Begriff „angemessene Entschädigung“ in § 642 BGB mache deutlich, dass es sich bei dem Anspruch nicht um einen umfassenden Schadensersatzanspruch handle, der nach §§ 249 ff BGB zu bemessen sei, sondern vielmehr ein Anspruch sui generis vorliege, vgl. BGH-Urteil vom 26.10.2017, VII ZR 16/19 – ZIV

2017, 84. Nach der systematischen Stellung im Gesetz ergänze § 642 BGB die Gefahrtragsregelungen in den §§ 644, 645 BGB und betreffe daher die Verteilung eines vertraglichen Risikos, wenn infolge einer vom Besteller zu erbringenden Mitwirkungshandlung (hier: Herstellung der Baufreiheit) die Ausführung der Leistung durch den Unternehmer gestört werde, ohne dass eine der Parteien hieran ein Verschulden treffe. Da die Norm kein Verschulden voraussetze, auch wenn das Problem i.d.R. aus der Sphäre des Bestellers stamme, bestünde keine Rechtfertigung, dem Unternehmer jedweden Nachteil zu ersetzen. Daher stünden dem Unternehmer der Ersatz für Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn nur unter den weiteren Voraussetzungen des § 645 Abs. 2 BGB (Verschulden) zu. Da die Vorinstanzen insoweit keine ausreichenden Feststellungen getroffen hatten, verwies der BGH den Rechtsstreit zurück, [VII ZR 33/19](#).

Gesetzgebung

Nächste Hürde zur WEG-Reform genommen



Am 6.5.2020 durchlief die Gesetzesvorlage der Bundesregierung erfolgreich die erste Le-

sung der Novellierung zum Wohnungseigentumsgesetz ([BT-DrS 19/18791](#)). Parallel dazu liegt der Gesetzesentwurf zur Stellungnahme dem Bundesrat vor. Dieser hat die sehr überschaubare Überarbeitungsempfehlung bereits am 4.5.2020 ([BR-DrS 168/1/20](#)) für die 989. Sitzung am 15.5.2020 vorbereitet. Nach inoffiziellen Informationen soll die dritte und letzte

Lesung im Bundestag am 19.6.2020 stattfinden und der Gesetzesentwurf den Bundesrat in der für den 3.7.2020 anberaumten Sitzung passieren. Offiziell sind diese Termine noch nicht. Sowohl SCHULTZE IMMOBILIENANWÄLTE als auch die VerwalterAkademie werden zur Novelle Informationsveranstaltungen zur gegebenen Zeit anbieten.

Verbraucherpreisindex (VPI)

Die Liste des Verbraucherpreisindex basiert auf dem Indexbasisjahr 2015. Im Februar 2019 erfolgte der Wechsel des Basisjahres 2010 auf 2015. Die Änderung des Basisjahres findet alle 5 Jahre statt. Das statistische Bundesamt überarbeitet dabei auch die statistischen Werte der letzten 5 Jahre. Erforderlich wird dies vor allem aufgrund eines nachträglich ermittelten, geänderten Verbraucherverhaltens. Vorstehende Darstellungen beziehen sich auf Verträge mit Indexanpassung seit dem

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

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

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

Basis: 2015

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Januar	98,5	99,0	100,6	102,0	103,4	105,2				
Februar	99,2	99,3	101,2	102,3	103,8	105,6				
März	99,7	100,0	101,4	102,9	104,2	105,7				
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

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

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

Urheberrechtsschutz

Urheber des Bildmaterials:

Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung 2013

Udo Buttke

Heinz G. Schultze

Allgemeine Geschäftsbedingungen für den Bezug der ZIV

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

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

Datenschutzbestimmungen

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

Diese Datenschutz-Information gilt für die Datenverarbeitung durch:

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

E-Mail: ZIV@kanzlei-schultze.de 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](#)