

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

ZIV

Zeitschrift für Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für die Immobilienwirtschaft

Herausgegeben von:



Mietrecht:

LG Frankfurt/M: Corona: Mietzahlungspflicht ohne Minderungsmöglichkeit
 LG Zweibrücken: Corona: Mietzahlungspflicht ohne Minderungsmöglichkeit
 LG München I: Corona: Mietzahlungspflicht mit Minderungsmöglichkeit
 BGH: Zur Sperrfrist gemäß § 577a Abs. 1a BGB bei geschiedenen Vermietern
 BGH: „Du Arschloch“ des Besuchers ggü. Hausbewohner als Kündigungsgrund

WEG-Recht:

AG Lemgo: Nichtigte Beschlüsse durch „Vollmachtsversammlung“
 AG Kassel: Keine coronabedingte Beschränkung der Teilnehmerzahl
 AG Wedding: Eigentüerversammlung unter freiem Himmel
 LG Meiningen: Absage der Eigentüerversammlung
 AG Dortmund: Raumgrößenberechnung für WEG-Versammlungen (mit Anm.)
 BGH: Verwalterhaftung bei der Betonsanierung
 BGH: Keine Rückzahlung von Abrechnungsspitzen nach Beschlussanfechtung
 BGH: Zur (langen) Nachhaftung des GbR-Gesellschaftes wegen Hausgeldschulden

Baurecht:

BGH: Unwirksame Sicherung des Bauherrn

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/Okttober): | 02.11.2020 |
| 6. (November/Dezember): | 11.01.2021 |

5/2020

Seiten 66-82
 15. Jahrgang

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

bei unserer ZIV-Sonderausgabe zu den Rechtsfolgen der Pandemie für Mietverhältnisse und Eigentümersammlungen, die wir mit E-Mail vom 23.3.2020 versandten, wären wir froh gewesen, wenn es auch schon ein paar Gerichtsentscheidungen gegeben hätte. Die können wir nun nachreichen und stellen zufrieden fest, dass unsere Bewertungen von der herrschenden Rechtsprechung geteilt werden. Nachfolgend können Sie ergänzend auch Informationen zur Berechnung der Raumgröße für die Einhaltung der Abstandsregelungen

bei WEG-Versammlungen nachlesen und wir informieren über die Frage, wie es nach den sehr aufschlussreichen Berechnungen des Forschungszentrums Jülich mit dem Infektionsgeschehen ab Dezember weitergeht, wenn es keinen oder wenn es weitere shut-downs gibt. Aktuell kann man als WEG – Verwalter – zudem mit der verlängerten Ladungsfrist ab 1.12.2020 – nicht mehr planen, ob die geladene Versammlung tatsächlich stattfinden kann oder nicht. Im Zweifel muss die Versammlung wieder abgesagt werden; auch hierzu

finden Sie eine Entscheidung. Schließlich gibt es noch eine Kommentierung zur WEG-Novelle, deren Rechtsfolgen in der ZIV auch schon sehr bald mehr Platz finden wird.

Wir sind sicher, Sie finden noch mehr spannende Informationen in dieser Ausgabe.

Wir wünschen Ihnen wie immer eine interessante Lektüre.

Es grüßt herzlich
Ihr Anwalt

Heinz G. Schultze

Kurze Meldungen

Hochrisikopatient darf Instandsetzung verweigern

Nach einem Urteil des Landgerichts Hamburg vom 14.7.2020 darf ein Corona-Hochrisikopatient den Austausch von Bleileitungen in seiner Wohnung verweigern. Der Duldungsanspruch nach § 555a BGB bestehe nicht, weil die Instandsetzungsmaßnahme, die mit einem 8-tägigen Hotelaufenthalt einherginge nicht zumutbar sei. Die Mieterin besaß nur noch einen Lungenflügel, wurde durch einen Herzschrittmacher unterstützt und befand sich in einer Krebsbestrahlungstherapie wegen Lymphdrüsenkrebs, [316 S 15/20, ZMR 2020, 839](#).

Hausgeldabrechnung mit mehreren Gemeinschaftskonten

Der BGH hat mit Urteil vom 25.9.2020 die maßgeblichen von ihm in der Rechtsprechung formulierten Grundsätze zur Erstellung einer Hausgeldabrechnung nochmals aufgearbeitet. Dabei stellte er

ergänzend fest, dass der Verwalter im Rahmen seines Ermessens die Einnahmen und Ausgaben mehrerer unterhaltender Gemeinschaftskonten nicht zusammenfassen müsse. Er könne auch kontenbezogen abrechnen. Bei dieser Darstellungsform müssten aber Kontenüberträge mitgeteilt und als nicht abrechnungsrelevant gekennzeichnet werden, [V ZR 80/19](#).

Pyromanische Neigungen können zur Kündigung führen

Nach einem Urteil des AG Hannover vom 4.5.2020 kann ein Vermieter seinem Mieter fristlos kündigen, wenn dieser nicht zugelassene Feuerwerkskörper aus Polen in der Wohnung lagert („Polenböller“) und durch Zugabe von Glasscherben noch so verändert, dass diese erheblich an Gefährlichkeit gewonnen haben. Auch eine Abmahnung sei in diesen Fällen ausnahmsweise entbehrlich, [474 C 13200/19, ZMR 2020, 845](#)

Der langsame Vermieter kann nicht mehr kündigen

Das Landgericht Leipzig hat mit Urteil vom 12.5.2020 die Berufung eines Vermieters im Räumungsrechtstreit zurückgewiesen. Der Vermieter hatte dem Mieter fristlos und hilfsweise ordentlich wegen Zahlungsverspätungen im Jahre 2017 gekündigt. Reagiere der Vermieter derart lange nicht, zeige dies, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter nicht unzumutbar sei, urteilte die Berufungskammer. Die Kündigung sei auch nicht aufgrund der nicht genehmigten Hundehaltung berechtigt gewesen. Der Hausverwaltung war über länger Zeit die Hundehaltung bekannt. Es bestand auch Einvernehmen darüber, dass sie bei Beantragung hätte genehmigt werden müssen und Störungen aufgrund der Hundehaltung nicht vorlagen, [2 S 401/19, WuM 2020, 419](#).

Kontrollpflichten bei Gebäudeleerstand

Nach einem Hinweisbeschluss des OLG Koblenz vom 29.4.2020 obliegen dem Versicherungsnehmer einer Wohngebäudeversicherung (VGB 2006) besondere Überwachungspflichten, wenn eine Wohnimmobilie leer steht. Da er

diese nicht beachtet hatte, musste der Versicherungsnehmer eine Kürzung der Versicherungsentschädigung um 75% hinnehmen. Das OLG Koblenz erachtete die Kürzung als rechtlich zulässig und angemessen. Nach den Bestimmungen VGB 2006 hätte der Versicherungsnehmer die Immobilie nicht nur regelmäßig in kurzen Abständen von

Innen kontrollieren müssen (alle 2-3 Tage) sondern er hätte auch alle wasserführenden Leitungen entleeren und abdrehen müssen; beides war nicht erfolgt. In der Folge kam es zum Wasserleitungsschaden, **10 U 2170/19, NZM 2020, 894.**

Mietrecht

Corona: Mietzahlungspflicht ohne Minderungsmöglichkeit



Das LG Frankfurt/M. hat sich mit Beschluss vom 7.8.2020 inhaltlich der Entscheidung des LG Heidelberg vom 30.7.2020 (vgl. letzte ZIV, Kurze Meldungen) angeschlossen. Der Optiker mit rund 20 Filialen in Deutschland unternahm offenbar den Versuch, die Miete während

Corona-Zeiten einzusparen. Er stellte die Bezahlung der gut 9.000 € monatlichen Miete für zwei Monate ein. Der Vermieter mahnte vergeblich zweimal und erhob schließlich Zahlungsklage. Der Mieter bezahlte den Mietrückstand und schloss sich unter Verwahrung für die Kostenlast der Erledigungserklärung des Vermieters an. Das Landgericht entschied mit Beschluss vom 7.8.2020, dass der Mieter die Kosten des Rechtsstreits zu tragen habe. Die behaupteten Umsatzeinbußen sind nach Auffassung der Kammer rechtlich irrelevant. Das Verwendungsrisiko der Mietsache trage

der Sachgläubiger. Für eine Minderung bestehe keine Rechtsgrundlage, da behördliche Anordnungen wie Betriebs-schließungen nicht unmittelbar mit der Beschaffenheit oder den Zustand der Mietsache in Zusammenhang stünden. Unmöglichkeit läge nicht vor, weil die Beschränkungen nur befristet seien. Der vom Gesetzgeber in der Corona-Krise geschaffene Mieterschutz begründe zudem nur einen Kündigungsschutz, nicht dagegen einen Schutz vor Bezahlung der Miete, **2-05 O 160/20, GE 2020, 1252.**

Corona: Mietzahlungspflicht ohne Minderungsmöglichkeit

Und noch eine Entscheidung zur Mietzinszahlungspflicht von Gewerbemieter. Die Kammer für Handelssachen des Landgerichts Zweibrücken hatte über die Verpflichtung zur Bezahlung von Miete eines Textilgeschäfts zu entscheiden. Die Ladeninhaberin hatte wegen der angeordneten Ladenschließung im Lock-Down (18.3. bis 20.4.) die Miete

für April nicht bezahlt. Der Vermieter klagte daraufhin und obsiegte im Urteil vom 11.9.2020.

Die Kammer führte im Urteil aus, dass kein gewährleistungspflichtiger Mangel vorgelegen habe, der die Ladeninhaberin zur Mietminderung berechtigen würde. Die behördliche Schließung

des Ladengeschäfts stünde in keinem Zusammenhang mit der Beschaffenheit der Mieträume. Diese seien nach wie vor geeignet, um darin ein Ladengeschäft zu betreiben. Es läge auch kein Fall der Unmöglichkeit vor. Nach den Regelungen zur Unmöglichkeit, entfalle die Leistungsverpflichtung und damit auch die Verpflichtung, die

vereinbarte Gegenleistung (Miete) zu erbringen. Dem Vermieter sei indessen die Leistung nicht unmöglich. Die behördlichen Beschränkungen richteten sich unmittelbar an den Betriebsinhaber und habe somit keinen unmittelbaren Einfluss auf das Mietvertragsverhältnis. Schließlich gäbe es keinen Anpassungsanspruch hinsichtlich der vertraglichen Abreden nach § 313 Abs. 1 BGB. Die gesetzliche Regelung schaffe

einen Vertragsanpassungsanspruch, wenn sich nach dem Vertragsschluss die Grundlagen des Vertrages schwerwiegend geändert hätten, die ein Festhalten an den vertraglichen Regelungen für eine Partei unzumutbar machen würden (vgl. BGH-Urteil vom 11.12.2019, VIII ZR 234/18 – ZIV 2020, 5). Dagegen spräche schon, dass der Gesetzgeber im Vertragsmoratorium anlässlich der Pandemie in Art. 240 § 1 EGBGB im Grundsatz

von einer Leistungspflicht ausgegangen sei. Einem Unternehmer sei zuzumuten, Kompensationsmaßnahmen zu kreieren (Onlineshops, Gutscheinmodelle, Rabattaktionen), ehe er eine Anpassung des bestehenden Vertrags fordere. Auch komme ein Anpassungsanspruch nicht schon in Betracht, wenn der Unternehmer erst ein oder zwei Monate unter den behördlichen Beschränkungen zu leiden habe, **HKO 17/20, BB 2020, 2450.**

Corona: Mietzahlungspflicht mit Minderungsmöglichkeit

Das Landgericht München I musste sich im Urteil vom 22.9.2020 mit der Frage auseinandersetzen, ob eine Gewerbetrieterin wegen coronabedingter Einschränkungen das Recht zur Mietminderung hat. Die Mieterin mietete im Oktober 2017 in der Münchener Innenstadt ein Ladenlokal zum Vertrieb von Möbeln und Wohnaccessoires mit einer Fläche von knapp 3000 m² an. Als monatlicher Mietzins waren bruttowarm rund 76.000 € vereinbart.

Aufgrund mehrerer öffentlich-rechtlicher Anordnungen wurde der Mieterin die Öffnung ihrer Ladenfläche in der Zeit vom 18.3.2020 bis zum 26.4.2020 vollständig untersagt. Ab dem 27.4.2020 bis zum 10.5.2020 war der Verkauf nur auf einer Fläche von 800 m² erlaubt. Dabei musste die Mieterin ein umfangreiches Abstands- und Hygienekonzept einhalten, wobei in dem Ladengeschäft nur maximal der Aufenthalt eines Kunden je 20 m² Verkaufsfläche zugelassen war. Später entfiel die Verkaufsflächenbeschrän-

kung. Die Mieterin erklärte mit Schreiben vom 23.3.2020, dass sie ab April die Miete bis auf weiteres coronabedingt um 100% mindern werde. Es liege ein Fall der höheren Gewalt vor. Die Vermieterin klagte daraufhin die Mieten für April, Mai und Juni ein. Die Klage hatte nur teilweise Erfolg.

Das Landgericht München I erkannte in den coronabedingten Anordnungen einen Mietmangel. Schon in der Frühzeit der Geltung des BGB sei anerkannt gewesen, dass ein Verbot der Öffnung von Verkaufsstellen des Einzelhandels oder des Gastgewerbes einen Mietmangel im Sinne von § 536 Abs. 1 BGB begründen könne. So habe das Reichsgericht in Leipzig (JW 1913, 596) entschieden, dass die öffentlich-rechtliche Untersagung des Betriebes einer Fabrik durch die örtliche Polizeibehörde einen Mietmangel darstelle. In einer weiteren Entscheidung vom 9.11.1915 (Rep.III 145/15) stellte ein Tanzverbot für ein Restaurantetablisement mit Tanzbar einen Mietmangel dar. 1916 urteilte das Reichsgericht

(Urteil vom 15.2.1916, Rep. III 333/15) in einer weiteren Entscheidung, dass die Mietsache einer als Nachtlokal betriebenen Weinwirtschaft mangelhaft werde, wenn die Polizeistunde um eine Stunde vorverlegt werde. Schließlich habe das Reichsgericht mit Urteil vom 26.10.1917 (Rep. III 212/17) entschieden, dass die Untersagung des Badebetriebs durch die zuständige Militärbehörde einen Mietmangel für ein auf Badegäste ausgerichtetes Ladengeschäft schaffe. Diese Rechtsansicht werde durch verschiedene aktuelle Fachartikel (Krepold WM 2020, 726, Horst, MK 2020, 089) gestützt. Auch in der Kommentierungsliteratur (Palandt, BGB 2020, § 536 Rz. 18) sei anerkannt, dass öffentlich-rechtliche Beschränkungen als rechtliche Verhältnisse einen Mangel darstellen könnten, wenn sie sich auf die Beschaffenheit, Benutzbarkeit oder Lage der Sache bezögen, wobei es auf den vereinbarten Geschäftszweck ankomme und die Beschränkung grundsätzlich bestehen müsse.

Der Mietvertrag sehe als Geschäftszweck den Betrieb eines Möbelgeschäfts mit Wohnaccessoires vor. Die Parteien hätten sich zurzeit des Abschlusses des Mietvertrages keine Gedanken zur Nutzungseinschränkungen in der Innenstadt wegen seuchenrechtlicher Maßnahmen gemacht. Damit träfe die behördliche Einschränkung die vertragsgemäß vorausgesetzte Nutzungsmöglichkeit die Mietsache selbst, da nach

dem beschriebenen Mietzweck der Betrieb des Ladens gerade möglich sein sollte. An diesem Mietzweck müsse sich die Vermieterin festhalten lassen. Im April sei ein gewöhnlicher Geschäftsbetrieb fast ausgeschlossen gewesen. Die Minderung betrage daher 80%. Im Mai habe die Flächenbeschränkung auf 800 m² zu erheblichen Nutzungsbeschränkungen geführt, die zu einer Minderung von 50% führe und die Miete Juni sei um

15% zu mindern, nachdem in dieser Zeit nur ein Kunde je 20m² Verkaufsfläche das Geschäft betreten durfte. Ergänzend führte das Gericht aus, dass auch ein Fall der Störung der Geschäftsgrundlage nach § 313 BGB vorliege, die einen vertraglichen Anpassungsanspruch schaffe. Die Mängelhaftungsregelungen seien allerdings vorrangig anzuwenden, [3 O 4495/20](#).

Zur Sperrfrist gemäß § 577a Abs. 1a BGB bei geschiedenen Vermietern

Die Mieter mieteten 2001 vom Vermieter ein Einfamilienhaus in Soest an. Der Vermieter verkaufte die Immobilie 2015 an seinen Sohn und dessen Ehefrau, die zu dieser Zeit bereits zwei gemeinsame Kinder hatten. Die – später getrennt lebenden Eheleute - wurden am 11.9.2015 im Grundbuch eingetragen. Die Scheidung der Ehe wurde 2016 vollzogen. Im Mai 2017 erhielten die Mieter eine Kündigung von den (neuen) Vermietern. Sie begründeten die Kündigung mit Eigenbedarf der vormaligen Ehefrau. Sie wolle mit ihren beiden Kindern und ihrem neuen Lebensgefährten in das angemietete Haus ziehen. Die Immobilie liege insbesondere für den Schulweg der Kinder sehr viel günstiger als der bisherige Wohnort. Aktuell müssten die Kinder in die 12 km entfernt liegende Schule gefahren werden; von dem vermieteten Haus aus könnten die Kinder in die Schule laufen. Die Rechtmäßigkeit der Kündigung wurde streitig. Insbesondere meinten die Mieter, dass eine Kündigungssperre nach § 577a Abs. 1a BGB

gegeben sei, weil die Vermieter die Immobilie vor weniger als drei Jahren erworben hätten. Die Mieter verloren den Rechtsstreit durch drei Instanzen hindurch.

Im Urteil vom 2.9.2020 führte der Mietrechtssenat des BGH aus, dass erkennbar Eigenbedarf gegeben sei. Das dargelegte Nutzungsinteresse und die Verkürzung des Schulwegs stellten vernünftige und nachvollziehbare Gründe für eine Eigenbedarfskündigung dar (vgl. BGH-Urteil vom 22.5.2019, VIII ZR 180/18 – ZIV 2019, 34). Es genüge auch, wenn der Eigenbedarf nur in der Person eines der beiden Vermieter gegeben sei (vgl. BGH-Urteil vom 14.12.2016, VIII ZR 232/15 – ZIV 2016, 76). Schließlich sei die Eigenbedarfskündigung nicht unwirksam, weil sie vor Ablauf der Sperrfrist in § 577a Abs. 1a BGB erfolgt sei. Nach § 577a Abs. 1 BGB könne ein Erwerber von Wohneigentum keine Eigenbedarfskündigung für 3 Jahre aussprechen, wenn nach der Überlassung an den Mieter Wohneigentum begründet

wurde und die Wohnung verkauft wurde. Nach § 577a Abs. 1a wurde diese Regelung ausgedehnt auf den Verkauf von Wohnraum an Personengesellschaften oder an Erwerbermehrheiten. Die Eheleute stellten zwar eine Erwerbermehrheit dar; die Regelung sei jedoch nach § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB ausdrücklich nicht anzuwenden, wenn es sich bei der Erwerbermehrheit um Personen derselben Familie oder desselben Haushalts handle. Diese Privilegierung für Familien- und Haushaltsangehörige greife vorliegend. Als Anknüpfungspunkt, wie weit der Kreis der Familienangehörigen in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB (Eigenbedarfskündigung) zu ziehen ist, habe der BGH im Urteil vom 27.1.2010 (VIII ZR 159/09 – ZIV 2010, 2) die gesetzlichen Wertungen zur Regelung eines Zeugnisverweigerungsrechts (§ 383 Abs. 1 Nr. 2 ZPO) herangezogen. Danach sei ein Ehegatte auch dann zur Verweigerung des Zeugnisses berechtigt, wenn die Ehe nicht mehr bestehe, [VIII ZR 35/19](#).

„Du Arschloch“ des Besuchers gegenüber Hausbewohner als Kündigungsgrund

Die seit 2006 in einem Miets- haus in München lebende Mieterin hatte regelmäßig Besuch von Ihrem Lebensge- fährt, der sich langjährig in Streit mit anderen Mietern im Hause befand. Die zahlreichen Störfälle kulminierten schließlich in verbalen Beleidigungen (Du Arschloch). Der Vermieter kündigte das Miet- verhältnis fristlos und hilfsweise ordentlich und reichte Räu- mungsklage ein. Diese hatte in den ersten beiden Instanzen Erfolg. Die Mieterin legte Nicht- zulassungsbeschwerde zum Bundesgerichtshof ein und bean- tragte zudem Vollstreckungs- schutz nach § 719 Abs. 2 ZPO, da die Räumung bereits für den 3.9.2020 und damit vor der Hauptsacheentscheidung des BGH terminiert sei. Der VIII. Zivilsenat wies den Räumungs- schutzantrag mit Beschluss vom 25.8.2020 zurück. Der Antrag sei unbegründet. Eine einstweilige Einstellung setze u.a. voraus,

dass das eingelegte Rechtsmittel Aussicht auf Erfolg habe. Daran fehle es.

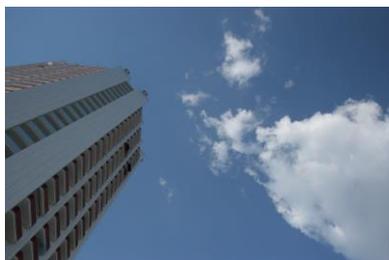
Die Mieterin vertrat die Auffas- sung, dass der Inhalt einer zuvor ausgesprochenen Abmahnung nicht genügend für die ausge- sprochene fristlose und hilfswei- se ordentliche Kündigung war. Der BGH führte im Beschluss aus, dass eine Abmahnung keine Voraussetzung für eine wirksa- me ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB sei. Ihr könne aber eine rechtliche Relevanz zukommen, weil die Missachtung einer Abmahnung durch den Mieter dessen Pflichtverletzung besonderes Gewicht verleihe. Die Abmah- nung sei daher nur ein einzelner Gesichtspunkt bei einer umfas- senden Prüfung, ob eine schuld- hafte, nicht unerhebliche Pflichtverletzung des Mieters vorliege (vgl. BGH-Urteil vom 28.11.2007, VIII ZR 145/07 – ZIV 2008, 3). Es läge eine nachhalti-

ge Störung des Hausfriedens vor. Die Störung setze voraus, dass eine Mietpartei die ihr gemäß § 241 Abs. 2 BGB aus dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zukommende Pflicht, sich bei der Nutzung der Mietsache so zu verhalten, dass die anderen Mieter nicht mehr als unvermeidlich gestört wer- den, in schwerwiegender Weise verletzt habe.

Nicht beachtlich sei schließlich, dass nicht die Mieterin, sondern ihr Lebensgefährte die Störun- gen verursacht habe, weil diese Störungen ihr nach § 278 BGB zugerechnet würden. Auch Besucher, die sich im Einver- nehmen des Mieters im Mietob- jekt aufhielten, seien im Hinblick auf die Einhaltung des Hausfrie- dens Erfüllungsgehilfen des Mieters im Sinne von § 278 BGB (vgl. BGH-Urteil vom 9.11.2016, VIII ZR 73/19 – ZIV 2016, 78). Die Mieterin musste daher räumen, [VIII ZR 59/20](#).

WEG-Recht

Nichtige Beschlüsse durch „Vollmachtsversammlung“



Der Verwalter lud mit Schreiben vom 6.5.2020 zur „Eigentü- merversammlung im Voll- machtsverfahren“ am 21.5.2020 in sein Büro ein. Im Einladungs-

schreiben wurde darauf hinge- wiesen, dass wegen der Corona- Pandemie das Büro für Publi- kumsverkehr geschlossen sei und Eigentümersammlungen aufgrund der Kontaktsperre nicht stattfinden könnten. Die Geladenen wurden aufgefor- dert, dem Verwalter Vollmacht zu erteilen und ein vorbereitetes Formular mit Abstimmungswei- sungen auszufüllen. Die Ladung schloss mit dem Hinweis: „Bitte

erscheinen Sie nicht persönlich zur Eigentümersammlung“.

Bei der Versammlung war er- wartungsgemäß nur der Verwal- ter anwesend, der entsprechend den Vollmachten und den Wei- sungen abstimmte. Einzelne Eigentümer klagten daraufhin gegen die Beschlussfassung. Das Amtsgericht Lemgo entschied mit Urteil vom 24.8.2020, dass

die angefochtenen Beschlüsse der Versammlung nichtig sind.

Die Wohnungseigentümer hätten die „Ladung“ nur so verstehen können, dass sie eingeladen sind. Eine Auseinandersetzung und Diskussion über die Beschlussanträge habe daher nicht stattfinden können. Genau dies stelle aber den Wesensgehalt einer Eigentümersversammlung als dem Willensbildungsorgan der Wohnungseigentümergeinschaft i.S.d. § 23 Abs. 1 WEG dar. Der Fall unterscheide sich daher maßgeblich von dem vom BGH im Urteil vom 20.7.2012 (V ZR 235/11 – ZIV 2012, 54) entschiedenen Fall, bei dem nur ein

Eigentümer in der irrigen Annahme nicht geladen worden sei, er habe kein Teilnahme-recht. Vorliegend handele es sich um eine bewusste Nichtladung sämtlicher Eigentümer. Diese Form der Versammlungsdurchführung verletze den Kernbereich der Wohnungseigentümer und führe zur Nichtigkeit der gefassten Beschlüsse. Hinzu käme, dass die coronabedingten Beschränkungen die Verfahrensweise nicht notwendig gemacht hätten, weil nach der Corona-SchutzVO NRW i.d.F. vom 8.5.2020 das Zusammentreffen von bis zu 10 Personen zulässig gewesen sei. Außerdem habe keine Dringlichkeit bestanden, weil nach § 6 Abs. 1 des

Gesetzes über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsgesetz (CoronaMaßnahmenG) der bis zum Jahresende 2020 bestellte Verwalter bis zur Abberufung oder Bestellung eines anderen Verwalters auch über dem Jahreswechsel im Amt bleibe und zudem der beschlossene Wirtschaftsplan nach § 6 Abs. 2 der gesetzlichen Regelung auch über den Jahreswechsel hinausgelte.

Die Kosten des Rechtsstreits wurden dem Verwalter nach § 49 Abs. 2 WEG auferlegt, **16 C 10/20**.

Keine coronabedingte Beschränkung der Teilnehmerzahl

Beim Amtsgericht Kassel ging eine Beschlussanfechtungsklage und ein Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung ein. Dem Antrag zufolge sollte der Vollzug eines Beschlusses untersagt werden, mit dem eine Fassadensanierung beschlossen worden war.

die Teilnahme an der Versammlung. Der Verwalter behält sich vor, die Versammlung nicht durchzuführen, sofern die Höchstzahl der Anwesenden überschritten wird und keine einvernehmliche Regelung am Versammlungstag getroffen werden kann.“

teilnehmen könnten und von einer Ausschließung bedroht wären. Hierdurch sei ein Eingriff in den Kernbereich der Rechte als Wohnungseigentümer erfolgt. Es sei daher davon auszugehen, dass der gefasste Beschluss nichtig sei. Auch ohne dass sich eine Partei auf die Nichtigkeit berufe, sei die Nichtigkeit von Amts wegen zur berücksichtigen (BGH-Urteil vom 22.7.2011, V ZR 245/09).

Das Amtsgericht Kassel gab nach mündlicher Verhandlung dem Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung mit Urteil vom 27.8.2020 statt. Dem ging folgender Sachverhalt voraus. Die Verwalterin hatte in der Ladung zur Eigentümersammlung vermerkt: „Aufgrund der Größe der Sitzungsräume muss die Anzahl der anwesenden Eigentümer beschränkt werden (10 Personen inkl. Verwalter). Erteilen Sie daher möglichst dem Verwaltungsbeirat oder der Verwaltung die Vollmacht für

Ein nichtiger Beschluss liege vor, wenn er gegen zwingende Vorschriften oder die guten Sitten oder Grundsätze des Wohnungseigentumsrechts verstoße, ohne Beschlusskompetenz gefasst werde oder in den Kernbereich des Wohnungseigentums eingegriffen werde. Letzteres sei der Fall.

Die Teilnehmerbeschränkung führe dazu, dass bei einer Vollversammlung zwei Eigentümer nicht an der Versammlung

Unbeachtlich sei, dass sich der Verwalter vorbehalten habe, im Falle einer fehlenden einvernehmlichen Regelung die Versammlung abzusagen. Denn schon durch die Ankündigung werde Druck auf die Wohnungseigentümer ausgeübt, an der Versammlung nicht teilzunehmen. Unbeachtlich sei, ob der Druck gewirkt habe; es genüge, dass die Ankündigung geeignet

gewesen sei, diesen Druck entstehen zu lassen.

Hinzu komme, dass die Corona-Pandemie ein solches Vorgehen nicht rechtfertigen könne. Zum einen sei eine Versammlung zurzeit des anberaumten Ter-

mins nach der Verordnung zur Beschränkung von sozialen Kontakten und des Betriebs von Einrichtungen (...) aufgrund der Corona Pandemie vom 7.5.2020 des Landes Hessen zulässig gewesen. Zum anderen seien Beschlussfassungen zu wichti-

gen Beschlussgegenständen wie Wirtschaftsplan oder Verwalterbestellung durch § 6 des Maßnahmegesetzes vom 27.3.2020 vorläufig mit einem Moratorium versehen, [800 C 2563/20](#).

Eigentümerversammlung unter freiem Himmel

Der Verwalter berief für den 2.4.2020 eine Eigentümerversammlung ein. Diese wurde aufgrund der Corona-Pandemie-Beschränkungen von ihm wieder abgeladen. Daraufhin bemühte sich der Verwalter um eine Beschlussfassung im Umlaufverfahren, an der 36 Wohnungseigentümer mitwirken sollten. Die Beschlussfassung scheiterte an zwei Eigentümern. Nun berief der Verwalter eine Versammlung für den 9.6.2020 auf dem Spielplatz des WEG-Grundstücks, also unter freiem Himmel ein. Am 4.6.2020 erließ das AG Wedding auf Antrag

einer Wohnungseigentümerin eine einstweilige Verfügung, in der die Abhaltung untersagt wurde. Hiergegen legten die übrigen Wohnungseigentümer Widerspruch ein; das Verfahren wechselte in das Urteilsverfahren. Mit Urteil vom 13.7.2020 – also nach der Versammlung – hob das Amtsgericht die einstweilige Verfügung auf und wies den Antrag zurück.

Das Gericht erkannte keinen Verfügungsanspruch. Die Durchführung der Versammlung auf dem Spielplatz der WEG verstoße nicht gegen die Grundsätze

ordnungsmäßiger Verwaltung. Auch sei nicht gegen das Gebot der Nichtöffentlichkeit der Versammlung verstoßen worden. Die Gespräche seien weitgehend der Wahrnehmung durch Dritte ausgeschlossen. Der Vortrag hierzu sei zudem nicht genügend gewesen. Die Wahl des Versammlungsortes sei aufgrund der gesetzlichen Einschränkungen einerseits und der Ansteckungsgefahr andererseits nicht ermessensfehlerhaft gewesen, [9 C 214/20 – GE 2020, 1132](#).

Absage der Eigentümerversammlung

Die Verwalterin lud am 13.3.2020 zur Eigentümerversammlung am 4.4.2020 in Erfurt. Ein Wohnungseigentümer beantragte mit Schriftsatz vom 23.3.2020 (Eingang bei Gericht: 26.3.2020) den Erlass einer einstweiligen Verfügung mit dem Inhalt, die Versammlung wieder abzuladen.

In der Zwischenzeit hatte die Stadt Erfurt in einer Allgemeinverfügung die Abhaltung von Veranstaltungen untersagt. Der Wohnungseigentümer vertrat die Auffassung, dass die Durchführung der Versammlung daher

zu unterbleiben habe, zumal circa 90 Eigentümer aus dem gesamten Bundesgebiet geladen seien. Mit Schreiben vom 19.3.2020 hatte die Verwalterin die Versammlung aufgrund der Allgemeinverfügung wieder abgesagt. Die Verfahrensbeteiligten erklärten später das Verfahren übereinstimmend für erledigt. Das Amtsgericht Suhl wies dem Wohnungseigentümer die Kosten des Verfahrens zu. Hiergegen legte dieser sofortige Beschwerde zum Landgericht Meiningen ein. Das Landgericht bestätigte die Entscheidung aus

Suhl mit Beschluss vom 4.8.2020.

Die Allgemeinverfügung der Stadt Erfurt habe nicht jegliche Veranstaltungen untersagt, sondern nur „öffentliche Veranstaltungen“, wozu die Eigentümerversammlung nicht gehöre. Zudem sei die Allgemeinverfügung mit Wirkung zum 14.3.2020 außer Kraft getreten. Die Thüringer Rechtsverordnung zur Eindämmung der Corona Pandemie gestattete die Teilnahme an Sitzungen. Die Kammer schließe sich daher der Auffassung des Amtsgerichts an,

wonach für die Durchführung der WEG-Versammlung kein Rechtshindernis bestanden habe. Die gesundheitlichen

Bedenken des Wohnungseigentümers zum Zeitpunkt der Antragstellung seien nachvollziehbar, könnten aber nicht

dazu führen, dass ein Anspruch auf Untersagung der Eigentümersversammlung entstehe, 4 T 119/20.

Raumgrößenberechnung für WEG-Versammlungen in Corona-Zeiten

Die Entscheidung hätte man auch mit iudex (non) calculat überschreiben können. Ausgangspunkt des Streits war jedenfalls der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung beim AG Dortmund, um die Durchführung einer WEG-Versammlung wegen Corona zu verhindern. Das Gericht stellte im Urteil vom 28.5.2020 (514 C 84/20) fest, dass die seinerzeit gültige Corona-Verordnung die Abhaltung von WEG-Versammlungen nicht untersagte und daher unter Beachtung der übrigen Vorgaben, insbesondere der Raumgröße und des Abstandes zulässig sei. Ein Grund die Versammlung wegen Corona nicht abzuhalten sei daher nicht ersichtlich. Der Raum habe eine Größe von 100 m² und der Flächenbedarf von 7 Personen betrage – je nach Berechnungsmethode (Kreis oder Quadrat) - je Person 7 bis 9 m². Der Raum sei daher für diese WEG-Versammlung ausreichend dimensioniert.

Die Berechnung des Gerichts ist nicht ganz nachvollziehbar. Die Berechnung wird nicht offen gelegt. 7 bis 9 m² sind sicher schön, aber dann doch etwas großzügig bemessen, wenn man das gesetzgeberische Ziel von

1,5 Metern Sicherheitsabstand realisieren möchte. Dabei kann man sich eine runde, imaginäre Sicherheitsblase um jeden Raumnutzer vorstellen. Wir erinnern uns: Die Fläche eines Kreises berechnet sich wie folgt: Fläche $r^2\pi$ oder konkret: $0,75 \times 0,75 \times 3,14 = 1,77$ m². Vom Zentrum aus hat dann jeder nach außen 0,75 Meter Freiraum, die ein/e andere/r auch hat, in Summe also 1,5 Meter. Dieser Berechnungsmodus lässt allerdings außer Betrachtung, dass ein Mensch kein Punkt ist, sondern der Kopf in der Aufsicht eine Flächenausdehnung hat; nimmt man einen großzügigen Radius von 30 cm (Durchmesser 60 cm) an, müsste man als Gesamt-Radius 1,05 Meter ansetzen und käme so auf einen Flächenbedarf von 3,5 m² je Teilnehmer. Nun muss man weiter berücksichtigen, dass Kreise in einem rechteckigen Raum nicht die gesamte Fläche abdecken. 6 Kreise mit einem Radius von 1,05 Metern passen in einen Raum von 4,20 x 6,30 Metern. Die Fläche der Kreise beträgt rund 20,8 m², die des Raums rund 26,5 m². Man kann also den Raum getrost rund 1,3-fach größer wählen, als der Flächenbedarf der Teilnehmer erfordert, so dass sich ein Flä-

chenbedarf von 4,6 m² oder gerundet von 5m² je Teilnehmer ergibt.

Nahezu dasselbe Ergebnis kommt heraus, wenn man jedem Nutzer eine imaginäre viereckige Sicherheits-Blase zuteilt, die sich besser in rechteckige Räume einfügt. Die Kantenlänge für den Menschen im Innern kann man wieder mit einer Länge von 60 cm (vgl. oben Radius 30 cm = Durchmesser 60 cm) ansetzen. Dann sind 75 cm nach allen Seiten aufzuschlagen, damit man auf den Sicherheitsabstand von 1,5 Metern kommt. Der Sicherheitsbereich des Nutzers umfasst dann ein Quadrat mit einer Kantenlänge von 2,30 Meter, was einer Fläche von 5,3 m² entspricht. Daneben sind noch Besonderheiten des Raumes zu beachten, etwa eine komplexe Geometrie oder der Abstand der Stuhlreihe zum Raumeingang; auch für den Versammlungsleiter sollte man ggf. den doppelten Wert ansetzen, weil dieser durch den ggf. lauterem Sprachvortrag vermehrt Aerosole produziert. Zum Referenten sollte daher ein größerer Abstand gegeben sein.

Verwalterhaftung bei der Betonsanierung

Die Balkonanlage der in den 60er Jahren errichteten Wohn-

anlage in Köln zeigte ab Ende der 90er Jahre bauliche Mängel

auf. Die Balkone der vier Wohngebäude mit 334 Wohnungen

erstreckten sich jeweils über die gesamte Breite der Hausfassade. Sie bestanden aus Betonplatten mit Brüstungen aus Betonfertigteilen.

Im Herbst 2000 beauftragte die Verwalterin ein Sachverständigenbüro mit der Erstellung eines Gutachtens zum Zustand des Betons der Balkone und zur möglichen Sanierung. Daneben wurde ein Statiker mit der Untersuchung beauftragt, die Tragfähigkeit der Balkone zu untersuchen. Der Statiker kam zu dem Ergebnis, dass aufgrund der aufgetretenen Betonabplatzungen und der Korrosion von Stahlbauteilen die Sicherheit der Balkonbrüstungen nicht mehr gewährleistet sei. Er empfahl eine Sicherung mit Stahlwinkeln. Der Gutachter empfahl darüber hinaus eine umfassende Beton-sanierung. Ob dieses Gutachten den Wohnungseigentümern von der Verwalterin bekannt gemacht wurde, blieb in den Vorinstanzen streitig.

Bei einer Wohnungseigentü-merversammlung 2001 wurde protokolliert, dass nach Aussage vom Sachverständigen und Statiker eine einfache Betonsanierung mit Epoxidharz genügend sei. Weitere 8 Jahre stand die Balkonsanierung anschließend nicht mehr auf der Agenda der Wohnungseigentü-merversammlungen. Die Verwalterin ließ in dieser Zeit gleichwohl Sanierungsarbeiten an den Balkonen durchführen. Dabei wurden Beschichtungen und Fugenversiegelungen beauftragt. Der finanzielle Aufwand in den Jahren 2003 bis 2010 belief sich auf rund 200.000 €. 2004 informierte eine Wohnungseigentümerin die Verwalterin

darüber, dass an mehreren Balkonen Betonbrocken herunterfielen.

Es bildete sich eine Eigentümergruppe in der Wohnanlage, die die Verwalterin in Regress nehmen wollte. Die Eigentümer schlossen sich hierfür zu einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts zusammen, ließen sich von der WEG deren Ansprüche auf Schadensersatz abtreten und verklagten die Verwalterin auf Schadensersatz in Höhe von rund 219.000 €, weil sie die notwendige Sanierung der Balkonanlage verschleppt habe. Das Amtsgericht wies die Klage ab. Auch der Berufung blieb der Erfolg versagt. Das Berufungsgericht vertrat die Auffassung, dass es in erster Linie Sache der Wohnungseigentümer sei, über Maßnahmen der Instandsetzung und Instandhaltung zu beschließen. Wenn die Wohnungseigentümer und der Verwalter in Bezug auf Baumängel den gleichen Kenntnisstand hätten, sei es Sache der Wohnungseigentümer, rechtzeitig entsprechende Beschlüsse zu fassen.

Der BGH hob die Vorinstanz mit Beschluss vom 21.11.2019 auf und verwies den Rechtsstreit zur weiteren Verhandlung und zur Beweisaufnahme zurück an das Berufungsgericht. Die Haftung der Verwalterin könne nicht mit der Begründung verneint werde, sie sei nicht zum Tätigwerden verpflichtet gewesen, weil sie keinen Wissensvorsprung gegenüber den Wohnungseigentümern gehabt habe. Es sei nicht die Aufgabe der Wohnungseigentümer, sondern die der Verwalterin zu überprüfen, ob ein Mangel am Gemeinschaftseigentum vorliege und

wie er zu beseitigen sei. Die Wohnungseigentümer dürften sich darauf verlassen, dass ein Verwalter diese Überprüfung vornehme, die Wohnungseigentümer hierüber informiere und eine sachgerechte Beschlussfassung vorbereite. Auch eine besondere, weitergehende Kenntnis einzelner Eigentümer von bestehenden Mängeln führe nicht dazu, dass der Verwalter von seinen Pflichten entbunden werde.

Eine Pflichtverletzung läge schon in der fehlenden Unterrichtung über die bei ihr eingegangenen Meldungen zu Schäden an Balkonen. Sollte sie darüber hinaus auch das Gutachten nicht bekannt gemacht haben, läge hierin ein weiterer Verstoß gegen die Verwalterpflichten. Soweit Schadensmeldungen eingingen, die den Verdacht begründeten, es liege ein gravierender Mangel am Gemeinschaftseigentum vor, sei die Verwalterin zur Information und zur Beschlussfassung über eine nähere Untersuchung der Ursachen verpflichtet.

Die Haftung der Verwalterin werde auch nicht davon tangiert, dass die jährlichen Ausgaben für die Betoninstandsetzung in den Wirtschaftsplänen und Abrechnungen ausgewiesen waren und weder dies noch die Kenntnis über die Schadhaf-tigkeit einzelner Balkone dazu geführt habe, dass einzelne Eigentümer eine Aussprache in der Eigentü-merversammlung eingefordert hätten.

Soweit der Verwalter gegen seine ihm obliegende Überwachungs- Kontroll- und Unterrichtsverpflichtung verstoßen

habe, bestehe eine tatsächliche Vermutung dafür, dass die Pflichtverletzung für den Eintritt des Schadens kausal war (vgl. BGH-Urteil vom 19.7.2019, V ZR 75/18 – ZIV 2019, 88). Diese Vermutung könne zwar erschüttert werden. Hierzu müsse der Verwalter Tatsachen vortragen

und ggf. beweisen, dass die Eigentümer die notwendige Beschlussfassung auch bei korrekter Unterrichtung und Beschlussvorbereitung unterlassen hätten. Der Umstand allein, dass die Wohnungseigentümer in den Jahren 2001 bis 2009 keinen Beschluss über weiter-

gehende Untersuchungen oder gar die Betonsanierung gefasst hätten, könne diese Vermutung schon deshalb nicht entkräften, weil in diesen Jahren das Thema Balkonsanierung nicht Gegenstand der Tagesordnungspunkte der Eigentümerversammlungen war ([V ZR 101/19](#)).

Keine Rückzahlung von Abrechnungsspitzen nach Beschlussanfechtung

Der Bundesgerichtshof hat sich im Urteil vom 10.7.2020 mit dem Verhältnis von Wirtschaftsplan und Abrechnung und den Rechtsfolgen einer erfolgreichen Beschlussanfechtung rechtlich auseinandergesetzt. Der Sachverhalt, der dem Streit zugrunde lag, ist schnell erzählt. Eine Wohnungseigentümergeinschaft in München beschloss 2012 die Jahresabrechnung 2011. Im Rechenwerk enthalten war eine Dachsanierung, deren Anteil für den später klagenden Wohnungseigentümer 2.440,00 € ausmachte. Unter Verrechnung des Wirtschaftsplans kam für den Eigentümer eine Nachzahlung von 1.434,86 € heraus. Der Wohnungseigentümer focht den Beschluss an, weil er die Auffassung vertrat, dass die Belastung mit den Kosten der Dachsanierung in der Abrechnung unzutreffend sei. Die Abrechnungsspitze bezahlte er nicht. Die Wohnungseigentümergeinschaft beauftragte einen Anwalt mit einer Mahnung. Daraufhin bezahlte der Wohnungseigentümer die Abrechnungsspitze nebst Zinsen (42,59 €) und Anwaltskosten (186,23 €). Nachfolgend gab das Amtsgericht seiner Beschlussanfechtungsklage hinsichtlich der Einzelposition Dachsanierung in

der Einzelabrechnung statt. Der Wohnungseigentümer forderte daraufhin den Verwalter auf, die Abrechnungsspitze sowie die Anwaltskosten und Zinsen zu erstatten. Als dies nicht fruchtete, klagte er gegen die WEG. Das Amtsgericht wies seine Klage ab. Auf die Berufung wurde der Klage statt gegeben. Die Wohnungseigentümergeinschaft legte daraufhin die vom Landgericht zugelassene Revision zum BGH ein.

Die fünf Karlsruher Bundesrichter entschieden im Urteil vom 10.7.2020, dass der Wohnungseigentümer keinen Rückzahlungsanspruch hinsichtlich der Abrechnungsspitze habe. Noch richtig habe das Berufungsgericht angenommen, dass der Abrechnungsbeschluss mit dem rechtskräftigen Urteil des Amtsgerichts rückwirkend (ex tunc) ungültig geworden sei (vgl. BGH-Urteil vom 5.7.2019, V ZR 278/17 - ZIV 2020, 8). Die Änderung einer Einzelposition in einer Einzelabrechnung führe zudem zwangsläufig dazu, dass auch die positiven oder negativen Einzelsalden der anderen Abrechnungen hiervon tangiert würden (vgl. BGH-Urteil vom 11.5.2012, V ZR 193/11 – ZIV 2012, 47). Aus diesem Grunde müsste sich eine Beschluss-

anfechtungsklage zwingend gegen alle Einzelabrechnungen (und nicht nur gegen die des Anfechtungsklägers) richten (vgl. BGH-Urteil vom 3.6.2016, V ZR 166/15 – ZIV 2016, 76, BGH-Urteil vom 15.11.2019, V ZR 9/19 – ZIV 2020, 24). Das führe allerdings nicht dazu, dass einzelne Wohnungseigentümer hierauf gründend einen bereicherungsrechtlichen Rückerstattungsanspruch gegen die Wohnungseigentümergeinschaft hätten. Die einzelnen Positionen der Abrechnung (hier insbesondere: Dachsanierung) stellten unselbständige Rechnungsposten dar, auf die keine Leistungen der Wohnungseigentümer erfolgten. Diese zahlten vielmehr nur auf eine negative Abrechnungsspitze. Mit der bereicherungsrechtlichen Rückforderung könnten daher ersichtlich die Fehler in der Abrechnung nicht behoben werden. Während der Fehler (Dachsanierung) einen Umfang von 2.440,00 € hatte, belief sich die Abrechnungsspitze nur auf 1.434,86 €. Die Differenz hängt von den Zufälligkeiten der Bemessung des Wirtschaftsplans ab. Auch im Verhältnis zu den anderen Wohnungseigentümern führte die Annahme eines Ausgleichsanspruchs zu zahlreichen Korrekturzahlungen

vom Verband an die Eigentümer und auch von Eigentümern an den Verband („Fülle von Einzelkonditionen“). Die erforderliche Korrektur könne daher nicht über Ausgleichszahlungen erfolgen, sondern nur über das Abrechnungssystem an sich.

Werde die Jahresabrechnung ganz oder teilweise für unwirksam erklärt, könnten einzelne Wohnungseigentümer daher keine Rückzahlung verlangen, sondern hätten stattdessen nur einen Anspruch auf Erstellung einer neuen, richtigen Abrechnung gegen den Verwalter. Von den übrigen Miteigentümern könnten sie die Beschlussfassung über eine neue, richtige Abrechnung verlangen (§ 21 Abs. 4 WEG). Erfolge die Be-

schlussfassung nicht, könne der Wohnungseigentümer eine Beschlussersetzungsklage erheben (§ 21 Abs. 8 WEG).

Des Weiteren bestehe kein Anspruch auf Erstattung der bezahlten Anwaltskosten und der Zinsen. Entgegen der Annahme entfalle nicht wie bei der Aufrechnung rückwirkend der Zahlungsverzug. Der Grund hierfür ergebe sich aus § 16 Abs. 2 WEG und der dort niedergelegten Finanzausstattungspflicht der Wohnungseigentümer. Aus ihr ergäbe sich nicht nur, dass Wohnungseigentümer im Grundsatz weder Zurückbehaltung noch Aufrechnung gegen Hausgeldansprüche erklären könnten (vgl. BGH-Urteil vom 1.6.2012, V ZR 171/11 – ZIV

2012, 43). Damit werde nämlich der Zweck verfolgt, die finanziellen Mittel zur Bewirtschaftung der Wohnanlage sicher zu stellen. Die Sicherungsfunktion würde beeinträchtigt, wenn die Beitragspflicht bei einer erfolgreichen Beschlussanfechtung rückwirkend entfielen. Aussichtreiche Beschlussanfechtungen führten dann möglicherweise dazu, dass Wohnungseigentümer ihre Zahlungen einstellten und hierdurch die Zahlungsfähigkeit des Verbandes gefährdet werde. Die Zahlungsverpflichtung bleibe daher bestehen, was auch die verzugsbedingt aufgewendeten Kosten der WEG zur Durchsetzung der Forderung betreffe, [V ZR 178/19](#).

Zur (langen) Nachhaftung des GbR-Gesellschaftes wegen Hausgeldschulden

Eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts war seit 1994 Teileigentümerin einer Sondereigentums-einheit im Gerichtssprengel des AG Wuppertal. Sie bestand aus drei Gesellschaftern. Über das Vermögen einer Gesellschafterin wurde 2002 das Insolvenzverfahren eröffnet. Es endete 2009. Im Gesellschaftsvertrag war vereinbart, dass ein Gesellschafter mit Eröffnung des Insolvenzverfahrens aus der Gesellschaft ausscheidet. Erst 2017 wurde im Grundbuch eingetragen, dass der Gesellschaftsanteil der ausgeschiedenen Gesellschafterin den anderen beiden Gesellschaftern zuwuchs. 2013 bis 2015 fasste die WEG, deren Mitglied die GbR war, verschiedene Beschlüsse, die Hausgeldzahlungsverpflichtungen begründeten

(Wirtschaftsplan und Abrechnungsspitzen für die Jahre 2013 und 2014). Die WEG forderte von der ausgeschiedenen Gesellschafterin insgesamt gut 10.000 € aus diesen Beschlussfassungen.

Die Zahlungsklage hatte vor dem Amts- und Landgericht Erfolg. Mit der Revision zum BGH bemühte sich die Gesellschafterin vergeblich ihren Klageabweisungsantrag mit Erfolg durchzusetzen.

Der BGH stellte im Urteil vom 3.7.2020 fest, dass die Gesellschafterin nach § 736 Abs. 2 BGB i.V.m. § 160 Abs. 1 HGB, § 128 HGB analog für die Hausgeldschulden aufkommen müsse. Die GbR sei der klagenden Gemeinschaft aus § 16 Abs. 2

WEG zur Bezahlung der Hausgeldbeiträge verpflichtet. Die Gesellschafterin hafte nach § 128 Abs. 1 HGB für diese Verbindlichkeiten der GbR persönlich. Die Haftung werde nach § 160 HGB auf 5 Jahre nach dem Ausscheiden aus der Gesellschaft beschränkt. In dieser Frist müssten die Ansprüche fällig sein und gerichtlich geltend gemacht werden. Hinsichtlich der Fälligkeit komme es nicht auf die Beschlussfassung an, sondern allein auf die Verpflichtung aufgrund der Mitgliedschaft der GbR zur WEG.

Nicht zu beanstanden sei ferner die Feststellung des Berufungsgerichts, dass die WEG die Forderung binnen der 5-Jahresfrist geltend gemacht habe. Bei der Gesellschaft bürgerlichen

Rechts gäbe es – anders als bei einer Personenhandelsgesellschaft (OHG, KG) für den Beginn der 5-Jahres-Frist keine Registereintragung mit Publizitätswirkung. Die Frist beginne daher

erst zu laufen, wenn der Gläubiger positive Kenntnis vom Ausscheiden des Gesellschafters habe. Die Gesellschafterin habe nicht bewiesen, dass sie im Jahre 2002 die WEG-Verwalterin

von ihrem Ausscheiden informiert habe. Die Frist war daher zur Klageerhebung noch nicht abgelaufen; die Revision wurde daher vom BGH zurückgewiesen, [V ZR 250/19](#).

Zur Gerichtszuständigkeit bei Streitigkeiten über WEG-rechtliche Regelungen im Kaufvertrag

Die Verkäuferin war Eigentümerin von zwei auf einem Grundstück errichteter Gebäude. Sie teilte sie nach WEG in zwei Einheiten auf und verkaufte beide Einheiten. Im Kaufvertrag des ersten Erwerbers war geregelt: *„Der Erwerber verpflichtet sich, gegen Bauvorhaben des jeweiligen Eigentümers der Einheit Nr. 1 keine Einwendungen zu erheben, sofern diese baurechtlich zulässig sind“*. In der Teilungserklärung war hiervon abweichend geregelt: *„Soweit rechtlich möglich, hat jeder Sondereigentümer das Recht, ohne die Zustimmung der anderen Umbaumaßnahmen an seinem Gebäude auf seine Kosten vorzunehmen“*. Im Anschluss wurde die zweite Einheit mit derselben kaufvertraglichen Regelung verkauft wie beim ersten Verkauf. Die Käufer der zweiten Einheit begehrten die

Anpassung der Teilungserklärung an die kaufvertragliche Regelung. Als die Erstkäufer sich weigerten, klagten Käufer der zweiten Einheit. Sie obsiegten vor dem AG Calw. Die Erstkäufer ließen Berufung einlegen. In der Rechtsmittelbelehrung des Urteils aus Calw wurde Tübingen als Berufungsgericht genannt. Die Erstkäufer wählten aber stattdessen das WEG-rechtliche Berufungsgericht in Stuttgart. Das Landgericht Stuttgart verwarf die Berufung als unzulässig, weil es nicht zuständig sei. Hiergegen richtete sich die Rechtsbeschwerde der Erstkäufer. Der BGH verwarf auch diese im Beschluss vom 24.9.2020 als unzulässig. Es läge keine wohnungseigentumsrechtliche Streitigkeit im Sinne von § 72 Abs. 2 GVG vor. Zu den Wohnungseigentumssachen zählten nach § 43 Nr. 1 WEG

Streitigkeiten über die sich aus der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ergebenden Rechte und Pflichten. Die Bestimmung sei weit auszulegen. Dennoch läge keine Streitigkeit in diesem Sinne vor. Die Klage sei ausschließlich auf die Bestimmungen des Kaufvertrages gestützt worden. Das Amtsgericht habe zwar mit einem Satz den Anpassungsanspruch aus § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG geprüft und als nicht einschlägig angesehen. Die Berufung richte sich gleichwohl ausschließlich gegen das Urteil vom Amtsgericht Calw, das der Klage auf der Grundlage der kaufvertraglichen Regelung stattgab, [V ZB 90/19](#).

Baurecht

Unwirksame Sicherung des Bauherren



Bei der Vereinbarung von Sicherheiten in vorformulierten Verträgen ist Vorsicht walten zu lassen. Der Auftraggeber forderte für die Vertragserfüllung eine Sicherheit von 3% und für Mängelansprüche eine weitere Sicherheit von 5% der Vertrags-

summe. Nach der Auslegung des BGH im Urteil vom 16.7.2020 führte die Formulierung im Vertrag dazu, dass der Auftragnehmer über einen möglicherweise nicht unerheblichen Zeitraum über die Abnahme hinaus insgesamt 8% Sicherheit

für den Auftraggeber stellen müsse. Dies stelle nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (vgl. BGH-Urteil vom 1.10.2014, VII ZR 164/12 – ZIV

2014, 69, BGH-Urteil vom 5.5.2011, VII ZR 179/10 – ZIV 2011, 50) eine unangemessene Benachteiligung des Auftragnehmers dar, die nach § 307

Abs. 1 BGB zur Unwirksamkeit der Sicherungsabrede führe, [VII ZR 159/19](#).

Kommentar

Die WEG-Novelle 2020 – ein Drama in noch vielen Akten?

Im Mittelpunkt des Novellierungsvorhabens stand die Erleichterung von Baumaßnahmen zur Verbesserung der Barriere-Erleichterungen und zur Errichtung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge. Im Juni 2018 fasste die Justizministerkonferenz (JuMi-Ko) den Beschluss, eine länderoffene Arbeitsgruppe einzurichten, um zu prüfen, welche gesetzgeberischen Maßnahmen hierfür erforderlich sind. Nach eigenem Bekunden wollte sich die Arbeitsgruppe von dieser Beschränkung nicht leiten lassen, sondern stellte das gesamte Wohnungseigentumsgesetz auf den Prüfstand.

Nach der 1. Lesung im Bundestag am 6.5.2020 ging der Entwurf (BT-DrS 19/18791) erst noch wieder in die Ausschüsse zurück und kam am 17.9.2020 mit einigen Änderungen (BT-DrS 19/22634) wieder in die nächste Runde des Bundestages und wurde in 2. und 3. Lesung verabschiedet. Der Bundesrat setzte am 9.10.2020 sein Dienstsiegel unter das Gesetz und die Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt erfolgte am 22.10.2020. Das Gesetz kann nun am 1.12.2020 in Kraft treten.

Alle Beteiligten klopfen sich auf die Schultern. Die verfolgten Ziele wurden erreicht. Auf der Internetseite eines Verwalterverbandes ist nachzulesen, dass die zur Gesetzgebung geladenen Sachverständigen mit dem Entwurf zufrieden sind. Die Verbrauchervorschriften seien eindeutig gestärkt formulierte angeblich der eine, die Befugnisse des Verwalters seien nicht zu weit gefasst, sondern hielten sich an die traditionellen Grenzen, meinte eine andere. Ein Verbandsvertreter meinte, das Gesetz sei dogmatisch konsistent und löse viele Probleme in der Praxis. Und freilich auch der Gesetzgeber findet sein Werk außerordentlich gelungen. Auf Seite 62 der Begründung des Entwurfs vom 27.4.2020 heißt es: „Drittens sollen die

Vorschriften klarer als bislang gefasst werden, um Auslegungsschwierigkeiten zu vermeiden. Die vielfältigen Zweifelsfragen, die das geltende Recht im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen aufgeworfen hat, sollen durch die Neufassung so weit wie möglich beseitigt werden.“

Wenn im Seminar der Verwalterakademie dieser Satz nach der Besprechung der Regelungen zur baulichen Änderung und der dazugehörigen Kostenverteilung zitiert wurde, führte die Aussage bei den Teilnehmern in Essen, Stuttgart, München und Leipzig zu Kopfschütteln und Erheiterung. Nun kann man unterstellen, dass die Ursache in der schlechten Erläuterung des jeweiligen Referenten lag. Man darf aber auch einmal getrost die Alternative in den Blick nehmen...

Verwunderlich erscheint zudem, dass es keinen Aufschrei der Verwalter- und Verbraucherverbände gab. Der Verwalter hat künftig einen hired & fired-Job. Er kann ohne wichtigen Grund jederzeit abberufen werden. Mehr noch. Sein Verwaltungsbeirat, der ihn bis dato bei der Verwaltung nur „unterstützte“, ist jetzt auch dazu da, seine Arbeit zu **überwachen**. Wie diese Überwachung in der Praxis aussieht und mit welchen Kompetenzen er insoweit ausgestattet ist, überlässt der Gesetzgeber der Praxis und den Gerichten. Angenehm wird es sicherlich vielfach nicht, weil der Beirat ja jederzeit damit drohen kann, seine Popularität in der Gemeinschaft dazu zu nutzen, den Verwalter kurzfristig vor die Tür zu setzen.

Im Gegenzug erteilt der Gesetzgeber dem Verwalter im Außenverhältnis unbeschränkte Vertretungsmacht (mit Ausnahme von Grundstücks- und Darlehensgeschäften). Im Innenverhältnis gibt es freilich einen Kanon von Aufgaben, die er schlusslos entscheiden kann. Allerdings können

diese Kompetenzen durch Beschluss (Verwaltervertrag) beschränkt oder erweitert werden. Dem Verwalter können also umfassende Kompetenzen – deren Grenzen wiederum durch die Gerichte auszuloten sind – eingeräumt werden. Besonders umfassend dürfte die damit verbundene Rechtsmacht bei der Begründung der WEG sein. Denn das Gesetz sieht vor, dass die werdende Wohnungseigentümergeinschaft nicht mehr als rechtliches Hilfsvehikel benötigt wird. Die WEG entsteht vielmehr bereits mit dem Anlegen der Grundbuchblätter. Die „Gemeinschaft“ besteht dann erst einmal nur aus dem Bauträger, der mit sich selbst Versammlungen abhält und Beschlüsse fasst. Er kann also den Beschluss fassen, Verwalter X zu bestellen, der wiederum umfassende Kompetenzen erhält. Dieser Verwalter kann zahlreiche Dauerschuldverhältnisse begründen, etwa Beraterverträge, Hausmeisterverträge, Versicherungsverträge etc. Dieses möglicherweise wirtschaftlich für die Käufer weniger vorteilhafte „Vertragspaket“ kaufen dann die Verbraucher gleich zusammen mit der Wohnung. Der vorherige Blick in die Beschlussammlung offenbart indessen nur die Bestellung des Verwalters sowie den Abschluss eines Verwaltervertrages. Ob das im Sinne des

Verbraucherschutzes sein kann, darf bezweifelt werden. Hier wird sich hoffentlich eine Rechtsprechung herausbilden, die dem Bauträger Aufklärungspflichten zum Umfang und Inhalt mit der mitverkauften Verträge auferlegt. Der redliche Bauträger wird für sich diese Informationspflicht selbst erkennen.

Derlei Beispiele gibt es noch viele. Das neue Gesetz ist nach diesseitiger Sicht im Übrigen „intelligenter“ geworden. Es gibt für Wohnungseigentümer und Verwalter bei der Vorbereitung von WEG-Versammlungen viel zu bedenken und es gibt neue taktische Herausforderungen. Freilich verantwortlich ist niemand für die eine oder andere wenig überzeugende, ja widersprüchlich erscheinende Regelung etwa bei den Kostenverteilungsschlüsseln. Auch dieses Gesetz ist im Ergebnis nur wieder ein Kompromiss aus der Gemengelage verschiedenster Interessen und „Deals“. Einmal mehr behält Bismarck Recht, der anmerkte, es sei besser die Menschen wüssten nicht, wie Würste und wie Gesetze gemacht werden. Leider kann man sich nur bei der einen Varianten dazu entschließen, künftig vegetarisch zu leben.

Gibt es weitere shut-downs nach November 2020?

Für viele Akteure im Immobilienmarkt stellt sich die mehr oder weniger bange Frage, ob es in diesem Winter weitere shut-downs geben wird oder nicht. Für den WEG-Verwalter stellt sich die Frage, ob er eine Eigentümersammlung laden kann und der Vermieter fragt sich, ob sein gastronomischer Mieter diese andauernde Talfahrt überhaupt überleben kann. Bundes- und Landesregierungen halten sich bedeckt; die Kanzlerin beschränkt sich im Podcast vom 14.11.2020 darauf festzustellen, dass uns der Winter „viel abverlangen wird“, der Präsident des RKI, Lothar Wieler konstatierte am 12.11.2020 in einer Pressekonferenz schließlich, es sei erforderlich, noch „ein paar Monate die Pobacken zusammen zu kneifen“ (beachtliche Formulierung).

Wie könnte das Angedeutete in der Praxis aussehen? Die Bundesregierung legt erfreulicherweise mehr Wert auf wissenschaftliche Fakten, denn auf empathisch vorgebrachte Fake-news. Das For-

schungszentrum Jülich hat statistische Modellrechnungen zu verschiedenen Shut-Down-Szenarien angestellt und am 9.11.2020 veröffentlicht. Als Grundannahme wurde angesetzt, dass im November ein shut-down-light über 4 Wochen erfolgt. Nun wurde weiter gerechnet, wie sich das Infektionsgeschehen entwickelt, wenn anschließend wieder gelockert wird (1), oder alternativ ein weiterer shut-down über 2 Wochen (2) oder alternativ zwei weitere shut-downs über je 2 Wochen (3) oder ein softer Dauer-shut-down bis Anfang Juni (4) durchgeführt wird.

Eindeutig dürfte sein, dass Szenario (1) keine realistische Chance hat. Das Forschungszentrum Jülich kommt auf bis zu 100.000 Neuinfektionen pro Tag und ein Intensivbettenbedarf von 35.000 Pflgebetten. Erst im Mai 2021 würde sich die Situation verbessern. Beim zweiten Szenario (2-Wochen shut-down im Dezember) würde es zu einem Infektionshöchststand im März mit 40-

50.000 Infektionen am Tag kommen. Die benötigte Zahl an Intensivbetten beziffert das Forschungszentrum mit rund 20.000 Intensivpflegeplätzen. Beim dritten Szenario wird ein dritter Wellenbrecher über 2 Wochen zu Fasching angesetzt. Dann wird der Höhepunkt des Infektionsgeschehens im Februar erwartet mit weniger als 40.000 Neuinfektionen und annähernd 10.000 Intensivpflegeplätzen. Will man die Zahlen in den aktuellen Größenordnungen halten (20.000 Neuinfektionen und weniger als 10.000 Intensivpflegebetten) ist ein Dauer-shut-down light nach den

Berechnungen bis zum Frühling notwendig (Szenario (4)).

Damit scheint ziemlich klar zu sein, dass die Politik Szenario (3) oder (4) favorisieren wird, wobei der Dauer-shut-down kaum vermittelbar sein wird. Die ganz überwiegende Zahl der betroffenen Unternehmen würde das vermutlich wirtschaftlich nicht verkraften. Richten wir uns daher auf zwei weitere shut-downs, im Dezember und im Februar ein.... (Grafiken, Informationen und Details auf der Seite des Forschungszentrum Jülich: <https://www.fz-juelich.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/UK/DE/2020/2020-11-06-lockdown-szenarien.html>)

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	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	106,1				
Mai	100,4	100,6	101,8	103,9	105,4	106,0				
Juni	100,4	100,7	102,1	104,0	105,7	106,6				
Juli	100,6	101,1	102,5	104,4	106,2	106,1				
August	100,6	101,0	102,6	104,5	106,0	106,0				

September	100,4	101,0	102,7	104,7	106,0	105,8				
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	1.1. bis 30.6.2012	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2002	2,47	7,47	10,47	1.7. bis 31.12.2012	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2003	1,97	6,97	9,97	1.1. bis 30.6.2013	-0,13	4,87	7,87
1.7. bis 31.12.2003	1,22	6,22	9,22	1.7. bis 31.12.2013	-0,38	4,62	7,62
1.1. bis 30.6.2004	1,14	6,14	9,14	1.1. bis 30.6.2014	-0,63	4,37	7,37
1.7. bis 31.12.2004	1,13	6,13	9,13	1.7. bis 28.07.2014*	-0,73	4,27	7,27
1.1. bis 30.6.2005	1,21	6,21	9,21	29.7. bis 31.12.2014*	-0,73	4,27	8,27
1.7. bis 31.12.2005	1,17	6,17	9,17	1.1. bis 30.6.2015	-0,83	4,17	8,17
1.1. bis 30.6.2006	1,37	6,37	9,37	1.7. bis 31.12.2015	-0,83	4,17	8,17

1.7. bis 31.12.2006	1,95	6,95	9,95	1.1. bis 30.6.2016	-0,83	4,17	8,17
1.1. bis 30.6.2007	2,7	7,7	10,7	1.7. bis 31.12.2016	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2007	3,19	8,19	11,19	1.1. bis 30.6.2017	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2008	3,32	8,32	11,32	1.7. bis 31.12.2017	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2008	3,19	8,19	11,19	1.1. bis 30.6.2018	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2009	1,62	6,62	9,62	1.7. bis 31.12.2018	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2009	0,12	5,12	8,12	1.1. bis 30.6.2019	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2010	0,12	5,12	8,12	1.7. bis 31.12.2019	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2010	0,12	5,12	8,12	1.1. bis 30.6.2020	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2011	0,12	5,12	8,12	1.7. bis 31.12.2020	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2011	0,37	5,37	8,37				

* 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](#)