

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

ZIV

**Zeitschrift
für**

Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für die Immobilienwirtschaft

Herausgegeben von:



Mietrecht:

BGH: Gefährliche Räumungsvereinbarungen

BGH: Keine Einwendungen gegen Bk-Abrechnung nach Vergleich

Gewerbemietrecht:

BGH: Vermieter bekommt die volle USt auch bei unklarer Vertragsformulierung

BGH: Schriftform: Zur Bestimmtheit des Mietgegenstandes bei Untervermietung

WEG-Recht:

BGH: Zustimmungserfordernis zur Vermietung

Baurecht:

BGH: Keine Verjährung bei Wechsel von Schadensersatz auf Kostenvorschuss

Versicherungsrecht:

OLG Saarbrücken: Ohne Sturm keine Versicherungsleistung

Gesetzgebung:

Gesetz zur pandemischen Risikoverteilung in Gewerbemietverträgen

Kabinett beschließt Gesetzesvorhaben zur Mietspiegelerstellung

Gesetz über die Verteilung von Maklerkosten ist in Kraft

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 |

6/2020

Seiten 83-103
15. Jahrgang

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

wir wünschen all unseren Lesern ein gesundes, glückliches, erfolgreiches und möglichst normales neues Jahr. Die letzte Ausgabe des Jahres 2020 ist wieder recht bunt geworden. Vor allem aus dem Bereich der Gesetzgebung gibt es zahlreiche Meldungen. Mit der am 1.12.2020 in Kraft getretenen WEG-Novelle haben wir uns in dieser Ausgabe dabei nicht noch einmal auseinander gesetzt. Dafür gibt es einen gesetzgeberischen Ansatz für Mietzinsverhandlungen in der Pandemie, mit der sich auch der Kommentar beschäftigt.

Wir haben 2020 wieder über knapp 100 Gerichtsentscheidungen in hoffentlich verständlicher Form berichtet und Sie über die Rechtsentwicklung auf dem Laufenden gehalten. Wer sich noch einmal das Wichtigste anschauen und anhören möchte, kann am zweistündigen Online-Seminar am 25.2.2020 kostenlos teilnehmen. Erforderlich ist nur die Anmeldung auf der Internetseite der VerwalterAkademie, damit Sie die Zugangsdaten erhalten. Wir freuen uns auf rege Teilnahme.

Unsere Weihnachtsspende hat in diesem Jahr (2020) Rechtsanwalt

Bressau ausgesucht. Sie ging an die Dr. Pässler Schule in Meerane. Sie widmet sich der Förderung von außerordentlichen Schülern, also besonders hochbegabten, leistungsschwachen Schülern und Schülern mit sonderpädagogischen Förderungsbedarf.

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

Obliegenheitsverletzungen in der Wasserschadenversicherung

Der Versicherungsnehmer (VN) forderte von seiner Versicherung die Regulierung eines am 18.2.2011 eingetretenen Wasserschadens. Aus einer gewerblichen Kaffeemaschine, die an das Kaltwassernetz angeschlossen war, waren über Nacht große Wassermengen ausgetreten. Der VN zeigte den Schaden am 3.2.2012, als fast ein Jahr später an. Das OLG Saarbrücken bestätigte die Vorinstanz in der Klageabweisung. Der VN habe gleich zwei für Leistungsfreiheit führende Obliegenheitsverletzungen begangen. Zum einen habe er den Schadensfall nicht unverzüglich angezeigt, zum anderen habe er mit seinen Instandsetzungsarbeiten die Schadenstelle verändert, so dass die Versicherung keine eigenen Ermittlungen zur Schadensursache und zum –Umfang machen konnte, Urteil vom 19.6.2019, 5 U 99/18, **NZM 2020, 1049**.

Feuerversicherung: Swinger-Club ist keine Gaststätte

Eine Versicherung wehrte sich vor dem OLG Celle erfolgreich gegen die gerichtliche Inanspruchnahme ihres Versicherungsnehmers. Dieser forderte die Feststellung, dass die Versicherung ihm knapp 700.000 € für einen Brandschaden am 9.11.2014 schuldete. Die Versicherung focht den Versicherungsvertrag wegen arglistiger Täuschung nach § 123 Abs. 1 BGB erfolgreich an. Der Versicherungsnehmer hatte zum Vertragsabschluss angegeben, dass er eine Gaststätte in dem Haus betreiben würde und dabei verschwiegen, dass er tatsächlich einen Swinger-Club in den Räumen unterhalten hatte. Für diese Betriebsart würden allerdings höhere Prämien gefordert, die der Versicherungsnehmer offenbar sparen wollte. Nun bekommt er gar kein Geld, Urteil vom 14.2.2020, 8 U 171/19, **NZM 2020, 988**.

Grunddienstbarkeit: Übergang = Überfahrt?

Landgericht und Oberlandesgericht Hamburg gaben dem Kläger Recht. Der Eigentümer der Hinterliegergrundstücke dürfe aufgrund der Grunddienstbarkeit zwar den Weg begehen, aber nicht mit dem Pkw „überfahren“. Im Grundbuch war für die Grunddienstbarkeit vermerkt, dass der Hinterliegereigentümer das an der Straße gelegene Grundstück „als Übergang benutzen“ dürfe. Der BGH hob die Urteile auf und wies die Unterlassungsklage des Klägers mit Urteil vom 18.9.2020 ab. Die Auslegung der Vorinstanzen sei falsch. Es gäbe schließlich auch „Grenzübergänge“ und „Bahnübergänge“, bei denen niemand davon ausgehen könne, sie dürften nicht mit dem Auto benutzt werden, [V ZR 28/20](#).

Corona-Pandemie: Gewerbemietter muss bezahlen

Nach einem Urteil des Landgerichts Stuttgart vom 19.11.2020 muss ein

Ladenbetreiber auch dann seine Gewerbemiete bezahlen, wenn er sein Ladenlokal aufgrund einer Rechtsverordnung (Corona-VO BA-Wü) schließen muss. Weder läge ein Mangel vor, noch Unmöglichkeit für den Vermieter, so dass auch der Mieter leistungsfrei werde, noch bestehe ein Anspruch auf Anpassung des Vertrages, weil eine Störung in der gemeinsamen Geschäftsgrundlage vorläge. Der Mieter trage das Verwendungsrisiko der Mietsache, 11 O 215/20, **IBRRS 2020, 3610**.

Vorratsbeschluss Liquiditätssicherung qua Rücklage

Das Landgericht Köln erhielt die Berufung gegen ein Urteil des Amtsgerichts Köln zur Entscheidung eingereicht. Angefochten war ein Beschluss, nach dem der Verwalter befugt sein sollte, die Rücklagenzuführung zur Liquiditätssicherung zu nutzen. Die Beklagten vertraten die Auffassung, dass mit den Zahlungen auf den Wirtschaftsplan noch gar keine Zweckbindung der Rücklagenanteile eintrete, sondern erst mit Ablauf des Wirtschaftsjahres und der Verwalter vorübergehend in der Mittelverwendung frei sei. Dem trat das Landgericht entgegen, stellte aber auch fest, dass es sich der herrschenden Meinung anschliesse, wonach eine Beschluss-

fassung zulässig sei, die Rücklagenanteile des Wirtschaftsplans vorübergehend zur Liquiditätssicherung zu verwenden. Dies läge im Interesse der Wohnungseigentümer. Stelle der Verwalter fest, dass die Liquidität unterjährig nicht wieder aufgefüllt werden könne, habe er dem Umstand in der Jahresabrechnung abzuhelfen, Urteil vom 18.6.2020, 29 S 212/19, **ZWE 2020, 478**.

Ohne Rückstausicherung kein Schadensersatz

Der Bungalow des geschädigten Eigentümers verfügte über keine Rückstausicherung, gleichwohl die kommunale Satzung dies vorschrieb. Als 2014 der Wasserwirtschaftsverband Bauarbeiten am Leitungsnetz beauftragte, kam es zum Wasserschaden im Bungalow. Die Schadensersatzklage des Eigentümers wies der BGH mit Urteil vom 19.11.2020 ab, **III ZR 134/19**.

Antwort des VII. Zivilsenats bzgl. der Berechnung des kleinen Schadensersatzes

Der V. und VII. Zivilsenat beim BGH sind uneins über die Berechnung des sog. kleinen Schadensersatzes. Der V. Zivilsenat forderte daher im Beschluss vom 13.3.2020 die Einberufung des sog. Großen

Senates für Zivilsachen (vgl. ZIV 2020, 20), damit sich alle beteiligten Senate (V, VII und VIII) auf einen Modus einigen. Der VII. Zivilsenat hat nun mit Beschluss vom 8.10.2020 auf 40 Seiten dargelegt, warum er die Anrufung des Großen Senates für Zivilsachen nicht für notwendig erachtet (**VII ARZ 1/20**). Sieht so aus, als ob es erst einmal bei der Meinungsverschiedenheit bleibt.

Staatshaftung nach Polizeieinsatz (Wohnungseingangstür)

Nach einem Urteil des Kammergerichts Berlin hat das Land der Wohnungseigentümergeinschaft die Zerstörung einer Wohnungseingangstüre aus der Rechtskonstruktion des enteignenden Eingriffs zu ersetzen. Danach hat der Staat dem Einzelnen den Schaden am Eigentum zu ersetzen, den er erleide, weil ihm durch eine staatliche Hoheitsmaßnahme ein Sonderopfer zugemutet werde. Der Anspruch umfasse keinen klassischen Schadensersatz, sondern nur eine Kompensation. Die geltend gemachten Fahrtkosten, Reinigungs- und Aufräumkosten wurden daher nicht zugesprochen, sondern nur der reine Sachbeschädigungsschaden, Urteil vom 3.4.2020, 9 U 84/18, **ZWE 2020, 472**.

Mietrecht

Gefährliche Räumungsvereinbarungen



1977 zogen ein Diakon im kirchlichen Dienst mit seiner Frau, die ebenfalls im Kirchendienst arbeitete in ein Reihenhaus in München ein. Vermieterin war die Kirche. Im Mietvertrag war folgende Regelung vorgesehen: „Das Mietverhältnis endet ohne weiteres mit dem Ausscheiden aus dem kirchlichen Dienst“. Am 1.10.2002 trat der Diakon in den

Ruhestand ein. Das Mietverhältnis wurde mit Rücksicht auf die fortwährende Beschäftigung der Ehefrau fortgesetzt. Nach dem Tod des Ehemanns bewohnte die Ehefrau das Reihenhaus allein mit ihren beiden inzwischen volljährigen Kindern. Am 31.5.2015 trat schließlich auch die Ehefrau in den Ruhestand ein.

Die kirchliche Immobilienverwaltung schrieb die Ehefrau im März 2015 an und teilte mit, dass aufgrund der Regelung in § 2 des Mietvertrages das Mietverhältnis zum 31.5.2015 enden werde und man einen Rückgabetermin vereinbaren wolle. Die Ehefrau erklärte, dass sie das Reihenhaus weiter bewohnen wolle.

Ende April 2015 kam es zu einer persönlichen Unterredung zwischen der Ehefrau und dem Abteilungsleiter beim Gemeindegemeindekirchenamt sowie einer Kauffrau für Immobilienverwaltung, die ebenfalls beim Gemeindegemeindekirchenamt beschäftigt war. Das Gespräch endete mit der Vereinbarung, dass die Ehefrau mit ihren Kindern bis Mai 2016 im Reihenhaus wohnen bleiben dürfe und dann Ende Mai auszieht. Die Vermieterin schrieb daraufhin die Ehefrau nochmals an und fasste die Vereinbarung zusammen, wonach das Reihenhaus zum 31.5.2016 zu räumen sei und bis dahin die Ehefrau zu den bisherigen Konditionen im Haus verbleiben dürfe. Die Ehefrau wurde gebeten, eine Kopie des Schreibens zu unterzeichnen und zurück zu senden, was auch geschah.

Die Ehefrau zog mit ihren Kindern Ende Mai 2016 nicht, sondern focht die geschlossene Vereinbarung wegen widerrechtlicher Drohung nach § 123 BGB an.

Im Juli 2017 erhob die Vermieterin Räumungsklage und erklärte nochmals hilfsweise die Kündigung des Mietverhältnisses. Sie erklärte ferner, dass sie für den neuen Diakon inzwischen eine

Wohnung anmieten müsse, deren Miete 600 € höher sei, als die Miete des Reihenhauses. Das Amtsgericht München gab der Räumungsklage statt. Die Berufung hatte keinen Erfolg. Das Berufungsgericht führte in seinem Urteil aus, dass die Parteien sich im Wege eines Vergleichs nach § 779 BGB auf eine Beendigung des Mietverhältnisses und die Räumung des Reihenhauses zum 31.5.2016 verständigt hätten. Dies belege auch das gegengezeichnete Schreiben der Ehefrau. Eine Anfechtung wegen widerrechtlicher Drohung scheide aus. Die Äußerung der Vermieterin im gemeinsamen Gespräch, ohne Einigung über einen Räumungstermin stehe die Ehefrau mit ihren Kindern am 31.5.2015 „vor der Türe“, sei keine Drohung, sondern es handelte sich lediglich um einen Hinweis auf rechtlich mögliche Folgen, aber nicht um eine widerrechtliche Drohung.

Die Revision zum BGH hatte Erfolg. Im Urteil vom 11.11.2020 stellten die Richter des VIII. Zivilsenates fest, dass das Berufungsgericht noch zutreffend festgestellt habe, dass eine Vereinbarung über einen verbindlichen Auszugstermin zum 31.5.2016 getroffen wurde. Ohne Erfolg mache zudem die Ehefrau in ihrer Revision geltend, dass mit der Vereinbarung des Auszugstermins nicht auch eine Vereinbarung über die Aufhebung des Mietvertrages verbunden war. Selbst wenn dies übersehen worden sein sollte, könne sie sich nach Treu und Glauben nicht auf einen Fortbestand des Mietverhältnisses berufen.

Allerdings seien die Parteien im Gespräch von falschen Tatsachen ausgegangen, die zur gemeinsamen Geschäftsgrundlage wurden, § 313 BGB. Nach dieser Regelung kann eine Vertragspartei vom Vertrag zurücktreten oder eine Anpassung verlangen, wenn ein Festhalten an der Vereinbarung unzumutbar ist, § 313 Abs. 2, 3 BGB. Die in § 2 des Mietvertrages vorgesehene Beendigung des Mietvertrages durch Beendigung des Anstellungsverhältnisses stelle eine auflösende Bedingung (§ 158 Abs. 2 BGB) dar. Auf eine solche Bedingung könne sich der Vermieter von Wohnraum nach § 572 Abs. 2 BGB nicht berufen. Für die Annahme des Fortbestandes des Mietverhältnisses genüge es jedenfalls, dass der Mieter deutlich mache, dass er nicht ausziehen wolle und die Beendigung nicht gegen sich gelten lassen wolle. Das habe die Ehefrau geltend gemacht. Allein dadurch sei das Mietverhältnis über den 31.5.2015 fortgesetzt worden. Es läge auf der Hand, dass die Parteien in Kenntnis dieses Umstandes eine Vereinbarung zum Auszug im Mai 2016 nicht getroffen hätten. Die zeitliche Drucksituation im Gespräch vom Ende April 2015, also einen Monat vor dem vermeintlichen Ende des Mietverhältnisses, hätte es nicht gegeben, da die Vermieterin auch in Ansehung einer möglichen ordentlichen Kündigung aufgrund der Dauer des Mietverhältnisses ohnehin eine 9-monatige Kündigungsfrist hätte beachten müssen (§ 573c Abs. 1 BGB).

Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung könne

ferner nicht angenommen werden, dass die Anfechtung wegen widerrechtlicher Drohung nicht durchgreifend sei. Die Ende April abgegebene Erklärung, die Ehefrau stünde Ende Mai „vor der Türe“, wenn man sich nicht auf einen verbindlichen Auszugstermin verständige, könne eine solche Drohung darstellen. Dies gelte insbesondere, weil in München binnen 4 Wochen aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes eine neue Wohnung nicht zu finden sei, geschweige denn dass in dieser Zeit auch noch der

Umzug zu realisieren gewesen wäre. Zwar sei die Drohung unrealistisch gewesen, weil die Vermieterin keinen Räumungstitel hatte und die Ehefrau vom Gericht auch auf Antrag eine Räumungsfrist (§ 721 ZPO) erhalten hätte. Das schlosse aber nicht aus, dass die Drohung von der Ehefrau ernst genommen wurde, weil sie sich in rechtlichen Dingen nicht gut genug auskannte und die beiden Vertreter der Vermieterin aufgrund ihres fachlichen Wissens eine gewisse Autorität darstellten, so dass sich die Ehefrau im

Ergebnis zur getroffenen Vereinbarung veranlasst sah.

Da das Berufungsgericht in Bezug auf die gemeinsame Geschäftsgrundlage keine Feststellungen zur weiteren Voraussetzung der Zumutbarkeit am Festhalten der Vereinbarung getroffen habe und zudem keine Feststellungen dazu getroffen habe, ob die Drohung der Vermieterin kausal für den Abschluss der Vereinbarung wurde, verwies der BGH den Rechtsstreit an das Landgericht München zurück, [VIII ZR 191/18](#).

Zur Beweiserhebung für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Der Vermieter beehrte von seiner Mieterin für die 84m² große Dreizimmerwohnung in Berlin eine Mieterhöhung auf der Grundlage des Berliner Mietspiegels. Er ordnete die Wohnung nach Alter, Wohnlage, Ausstattung und Fläche in das Feld „G2“ der Mietspiegeltabelle ein. Dieses Feld weist eine Nettokaltmietspanne von 4,90 €/m² bis 7,56 €/m² aus. Der Vermieter forderte 5,65 €/m². Als die Mieterin die Zustimmung verweigerte, klagte der Vermieter und unterlag beim Amtsgericht. Das Amtsgericht führte aus, dass es bei der Einordnung der Wohnung nicht die Überzeugung gewinnen konnte, dass eine höhere Miete als 5,03 €/m² geschuldet sei. Die Berufung des Vermieters zum Landgericht hatte Erfolg. Das Landgericht

gab nach Einholung eines Sachverständigengutachtens der Klage unter Änderung des amtsgerichtlichen Urteils vollumfänglich statt. Hiergegen wandte sich wiederum die Mieterin mit ihrer Revision zum BGH.

Der VIII. Zivilsenat bestätigte im Urteil vom 18.11.2020 die landgerichtliche Entscheidung. Das Urteil hielt den Angriffen der Revision stand. Es sei nicht zutreffend, dass das Landgericht den Beweis durch einen Sachverständigengutachten hätte erheben dürfen, solange nicht erwiesen sei, dass es sich bei dem Berliner Mietspiegel NICHT um einen qualifizierten Mietspiegel handele, weil er wissenschaftlichen Grundsätzen nicht genüge. Das Gericht sei darin

frei, dem vom Vermieter angebotenen Beweismittel des Sachverständigengutachtens nachzugehen, auch ohne dass die eingeschränkte Verwertbarkeit des Mietspiegels als einfacher Mietspiegel fest stünde. Vorliegend habe der Vermieter unter Vorlage eines Parteigutachtens hinreichend bestritten, dass der Mietspiegel mangelhaft sei. Das Gericht sei in dieser Situation nicht gehalten, zunächst Beweis über Qualifizierung des Mietspiegels zu erheben, um dann verneindenfalls noch ein Sachverständigengutachten zur ortsüblichen Vergleichsmiete einzuholen. Vielmehr dürfe das Gericht sofort das Sachverständigengutachten einholen, [VIII ZR 123/20](#).

Zur Vormiete i.S.v. § 556e BGB bei gewerblicher Vorvermietung

Der mit Wirkung zum 1.6.2015 mit dem Gesetz zur Dämpfung

des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten (..)

(Mietrechtsnovellierungsgesetz) eingefügte § 556e BGB sollte die

Preisentwicklung in sich preislich dynamisch entwickelnden Mietmärkten bremsen.

Nach § 556d Abs. 1 BGB darf der Vermieter bei der Neuvermietung einer Wohnung in dem durch Rechtsverordnung festgelegten Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt keine Miete vereinbaren, die mehr als 10% höher ist, als die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 BGB). Erfolgt danach eine erneute Vermietung der Wohnung darf der Vermieter die vereinbarte Vormiete nicht überschreiten, § 556e BGB.

Ein Berliner Vermieter vermietete seine Wohnung bis Dezember 2012 an einen Wohnraummieter. Danach gab es eine Anschlussvermietung als Büro für 4 Jahre. 2016 mietete erneut eine Wohnraummieterin für 950 € nettokalt an. Die Wohnung lag nach der am 1.6.2015 in Kraft getretenen Mietenbegren-

zungsverordnung des Landes Berlin in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt im Sinne des § 556d Abs. 1, 2 BGB.

Im April 2017 rügte die Mieterin die Höhe der Nettokaltmiete. Sie forderte eine Reduzierung um rund 222 € und forderte die Rückzahlung von rund 1.500 € überzahlter Miete. Als sich der Vermieter sperrte, klagte die Mieterin. Das Amtsgericht gab der Klage statt. Die Berufung des Vermieters zum Landgericht Berlin hatte Erfolg.

Das Landgericht führte im Urteil vom 18.10.2018 (vgl. bereits [ZIV 2018, 87](#)) aus, dass ein Gewerberaummietverhältnis kein Vormietverhältnis im Sinne von § 556e Abs. 1 BGB sein könne. Das führe aber nicht dazu, dass die Norm unanwendbar sei. Vielmehr sei dann auf das sonst jüngste Wohnraummietverhältnis hinsichtlich der Vormiete

abzustellen. Diese sei ebenso hoch ausgefallen, wie die nun vereinbarte Miete, so dass die Klage unbegründet sei.

Die Revision der Mieterin zum BGH konnte einen ersten Teilerfolg erringen. Die Klage könne mit der vom Landgericht gewählten Begründung nicht abgewiesen werden, so der BGH im Urteil vom 19.8.2020. Vorheriger Mieter im Sinne von § 556e Abs. 1 BGB könne ausschließlich der (direkte) Mietvorgänger sein und dieser müsse zudem Wohnraummieter gewesen sein.

Daher sei § 556d Abs. 1 BGB anzuwenden, wonach die vereinbarte Miete nicht die ortsüblich Miete mehr als um 10% übersteigen dürfe. Da es hierzu keine Feststellungen des Landgerichts Berlin gab, wurde der Rechtsstreit zurückverwiesen, [VIII ZR 374/18](#).

Keine Einwendungen gegen Bk-Abrechnung nach Vergleich

Ein Student in Köln war Mieter einer kleinen Einzimmerwohnung. Das bereits stark belastete Mietverhältnis wurde gekündigt. Im November 2016 kam es zu einem Vergleich, in dem sich der Mieter verpflichtete, die Wohnung bis zum 30.4. zu räumen und herauszugeben. Der Mieter wandte sich danach an seine Vermieter und bat in drei Schreiben um Fortsetzung des Mietverhältnisses.

Die Vermieter erklärten, dass sie den Gerichtsvollzieher in die Warteposition bis zum 1.7.2017 stellten und das Mietverhältnis

fortsetzten, wenn der Mieter im Gegenzug die Nutzungsentschädigung für Mai und Juni bezahlte und den Saldo der Betriebskostenabrechnung von rund 1.600 € ausgleiche. Der Mieter war damit einverstanden, bezahlte aber nur die Miete. Im Juli zog er gleichwohl aus der Wohnung aus und beglich die Betriebskostennachforderung immer noch nicht.

Vielmehr klagte der Mieter die Rückzahlung der von ihm geleisteten Barkautions von knapp 380 € ein. Die Vermieter erklärten Aufrechnung mit den offe-

nen Betriebskosten und erhoben Widerklage über rund 1.200 €. In den Vorinstanzen wurde die Klage abgewiesen und der Widerklage mit geringen Abstrichen stattgegeben.

Mit der Revision griff der Mieter weiter die Betriebskostenabrechnung an, die seiner Auffassung nach formell rechtswidrig war. Der Bundesgerichtshof führte im Urteil 28.10.2020 aus, dass die Parteien einen wirksamen Vergleich nach § 779 BGB geschlossen hätten. Danach sei der Mieter verpflichtet, den Saldo aus der Betriebskostenab-

rechnung zu bezahlen. Auf die gegen die Abrechnung erhobenen formellen und materiellen Einwendungen gegen die Abrechnung habe er im Zuge des Vergleichsschlusses verzichtet. Die Vorschrift des § 556 Abs. 3 BGB enthalte zwar Regelungen zur Abrechnung von Vorauszahlungen des Mieters auf Betriebskosten, von denen gemäß § 556 Abs. 4 BGB nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen werden dürfe. Hiervon werde aber eine Einigung der Mietvertragsparteien über die Verbindlichkeit des Saldos einer konkreten, bereits erteilten Betriebskostenabrechnung nicht erfasst. Die Norm hindere die Mietvertragsparteien nicht

darin, nach Zugang einer Abrechnung die Vereinbarung zu treffen, dass der Mieter den ausgewiesenen Saldo verbindlich schulde. Es handele sich nämlich nicht um eine Abrede, die dem Mieter die Einwendungen abschneide oder einschränke, sondern es handele sich um die Anerkennung einer konkreten Schuld. Die Schutzrechte des Mieters würden nicht unterlaufen werden, weil die Anwendung von § 779 BGB voraussetze, dass mit dem Vergleich ein Streit oder die Ungewissheit über eine bestehende Schuld beseitigt werden solle. Die Auslegung stünde auch im Einklang mit der Rechtsprechung, wonach die Regelung in

§ 556 Abs. 4 BGB nicht eine Verständigung der Mietvertragsparteien verhindern könne, den Abrechnungszeitraum einmalig über ein Jahr hinweg zu verlängern, um auf einen kalenderjährlichen Abrechnungszyklus zu kommen, BGH-Urteil vom 27.7.2011, VIII ZR 316/10 – [ZIV 2011, 43](#). Schließlich sei die erklärte Aufrechnung wirksam erfolgt. Der BGH habe bereits mit Urteil vom 24.7.2019 (VIII ZR 141/17 – [ZIV 2019, 53](#)) entschieden, dass der Vermieter auch mit streitigen Forderungen die Aufrechnung gegen die Kautionsrückzahlungsforderung erklären könne, [VIII ZR 230/19](#).

Mieter kann keine Maklergebühr zum Kauf von Eigentum fordern

Der Mieter in Berlin erhielt eine Eigenbedarfskündigung, die streitig wurde. Im Berufungsverfahren erwarb der Mieter eine Eigentumswohnung und traf mit dem Vermieter einen Räumungsvergleich. Später forderte er die Provision von knapp 30.000 € als Schadensersatz. Zur Begründung führte er aus, dass der Eigenbedarf weggefallen sei und er als Mieter hierüber nicht informiert worden sei. Der BGH entschied im Urteil vom 9.12.2020, dass eine Pflichtverletzung des Vermieters nicht gegeben sei. Die Informationspflicht des Vermieters bestünde

nur bis zum Ablauf der Kündigungsfrist und nicht wie behauptet bis zum Ablauf der Räumungsfrist. Das könne letztlich dahinstehen, da die aufgewandten Maklerkosten nicht mehr vom Schutzzweck der verletzten Vertragspflicht umfasst seien, [VIII ZR 238/18](#). In einem Parallellfall, ebenfalls vom 9.12.2020 entschied der BGH im gleichen Sinne.

Im anderen Fall hatte der Mieter wegen unerlaubten Betretens seines Balkons den Mietvertrag gekündigt. Allerdings musste der Rechtsstreit zurückverwiesen

werden, weil der Mieter neben den (nicht erstattungsfähigen) Maklerkosten auch Kosten für den Aus- und Einbau seiner Einbauküche sowie Umzugskosten gefordert hatte. Diese Schäden stünden noch im gebotenen inneren Zusammenhang zur Vertragspflichtverletzung. In der Berufungsinstanz sei noch zu klären, ob die Pflichtverletzung für die Kündigung kausal gewesen sei; dies sei bisher unterblieben, BGH-Urteil vom 9.12.2020, [VIII ZR 371/18](#).

Gewerbemietrecht

Der Vermieter bekommt die volle Umsatzsteuer auch bei unklarer Vertragsformulierung



Der Vermieter einer Gewerbeimmobilie im Gerichtssprengel vom Amtsgericht Mettmann hatte zur Umsatzsteuer optiert. Im Mietvertrag mit der Mieterin war unter § 4 vereinbart, dass der Mietzins 10.500 € monatlich zuzüglich der jeweils gültigen Umsatzsteuer betrage. In § 6 des Mietvertrages wurden die dem Vermieter entstehenden Betriebskosten auf die Mieterin abgewälzt, allerdings ohne dass dort nochmals ein Hinweis erfolgte, dass die Mieterin auf diese Betriebskosten auch Umsatzsteuer schulde.

Dem entsprechend überwies die Mieterin die Nettomiete zzgl. Umsatzsteuer und bezahlte die Betriebskosten ohne Umsatzsteuer. Als man sich nicht eini-

gen konnte, klagte der Vermieter die fehlende Umsatzsteuer beim Amtsgericht ein. Das Amtsgericht wies die Klage ab. Die Berufung des Vermieters hatte Erfolg. Die Mieterin wurde antragsgemäß zur Zahlung verurteilt. Hiergegen wandte sich nun die Mieterin mit ihrer Revision zum Bundesgerichtshof.

Im Urteil vom 30.9.2020 führte der XII. Zivilsenat aus, dass der Mieter nach § 535 Abs. 2 BGB verpflichtet sei, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu bezahlen. Aus § 556 Abs. 1 BGB sei ersichtlich, dass die Parteien – wie vorliegend geschehen – vereinbaren könnten, dass der Mieter die Betriebskosten trägt. Da § 556 BGB zum Unterkapitel „Vereinbarungen über die Miete“ gehöre, seien Betriebskosten nach der Systematik des Gesetzes als Bestandteil der Miete anzusehen.

Ferner könnten die Mietvertragspartien eines gewerblichen

Mietverhältnisses vereinbaren, dass der Mieter die Umsatzsteuer auf die Miete und Nebenkosten übernehme. Im vorliegenden Falle habe zudem der Vermieter nach § 9 UStG zur Umsatzbesteuerung optiert. Infolgedessen sei die Steuer auf die gesamte Miete, also auch einschließlich der Betriebskosten angefallen.

Würde der Vertrag im Sinne der Mieterin verstanden werden, hätte dies zur Folge, dass der Vermieter die Umsatzsteuer, die auf die Betriebskosten entfällt, abführen müsste, ohne sie von der Mieterin zu erhalten. Der Vertrag sei vom Landgericht zutreffend dahingehend ausgelegt worden, dass der Vermieter die Betriebskosten verlustfrei auf die Mieterin umlegen wolle. Das sei nur möglich, wenn die Mieterin auch Umsatzsteuer auf die Betriebskosten bezahle. Die Revision der Mieterin hatte daher keinen Erfolg, BGH, [XII ZR 6/20](#).

Schriftform: Zur Bestimmbarkeit des Mietgegenstandes bei Untervermietung

Im März 2011 mietete eine Ladenbetreiberin in München ein Ladengeschäft mit einer Fläche von 33 m² an. Die genaue Lage der Ladenflächen sollte sich aus dem als Anlage 1 beige-fügten Grundriss ergeben, in dem die Mietflächen farblich gekennzeichnet sein sollten. Tatsächlich war dem Mietvertrag aber keine Anlage beige-

fügt. Im Februar 2016 wurde ein Nachtrag erstellt, in dem die Verlängerung der Laufzeit des Vertrages um 5 Jahre vereinbart wurde und die monatliche Grundmiete auf 3.450,00 € (zzgl. Mehrwertsteuer) angehoben wurde.

Die Vermieterin verkaufte das Grundstück. Die Erwerberin

wurde am 2.8.2017 im Grundbuch eingetragen. Die neue Vermieterin kündigte mit Schreiben vom 13.11.2017 das Mietverhältnis unter Berufung auf einen Schriftformmangel ordentlich zum 30.6.2018. Die Wirksamkeit der Kündigung wurde von der Mieterin in Abrede gestellt. Die neue Vermieterin klagte auf Räumung

und Herausgabe und unterlag vor dem Landgericht München I. Die Berufung hatte Erfolg. Das Oberlandesgericht verurteilte die Mieterin auf Räumung und Herausgabe des Ladengeschäfts. Der Mietgegenstand sei wegen des Fehlens der Anlage nicht eindeutig fixiert und damit die für die vertragliche Befristung erforderliche Schriftform nicht gewahrt. Hiergegen wandte sich die Mieterin mit ihrer Revision zum BGH.

Im Urteil vom 4.11.2020 erläutert der für Geschäftsraummietsachen zuständige XII. Zivilsenat, dass ein für längere Zeit als ein Jahr geschlossener Mietsvertrag die nach §§ 578, 550 BGB erforderliche Schriftform grundsätzlich nur dann wahre, wenn sich die wesentlichen Vertragsbedingungen, insbesondere der Mietgegenstand, der Mietzins sowie die Dauer und die Vertragsparteien des Mietverhältnisses sich aus der Vertragsurkunde entnehmen ließen (vgl. etwa BGH-Urteil vom 11.4.2018, XII ZR 43/17 – ZIV 2018, 45). Die Schriftform bezwecke damit in erste Linie den Schutz eines Grundstückserwerbers (vgl. BGH-Urteil vom 26.2.2020, XII ZR 51/19 – ZIV 2020, 21), damit dieser in die Lage versetzt sei, den Mietgegenstand unschwer an Ort und Stelle zu identifizieren und seinen Umfang festzustellen, (vgl. BGH-Urteil vom 30.4.2014, XII ZR 146/12 – ZIV 2014, 32, BGH-Urteil vom 29.9.1999, XII ZR 313/98 – NJW 2000, 354, BGH-Urteil vom 7.7.1999, XII ZR 15/97, NJW 1999, 3259).

Erfülle der ursprüngliche Mietvertrag die Schriftform nicht, könnten die Vertragsparteien durch einen formgerechten Nachtrag die Schriftform mit Rückwirkung auf den Zeitpunkt des Vertragsschlusses nachholen (vgl. BGH-Urteil vom 29.4.2009, XII ZR 142/07 – ZIV 2009, 31). Beträfe der Schriftformmangel den Mietgegenstand, sei zur Heilung erforderlich, dass dieser in der späteren Nachtragsvereinbarung jedenfalls bestimmbar bezeichnet werde (vgl. BGH-Urteil vom 2.5.2007, XII ZR 178/04 – ZIV 2007, 28).

Für die räumliche Eingrenzung vor Ort sei die im Vertrag vorgenommene Bezeichnung als „Mieteinheit 1“ nicht genügend. Auch die im Vertragstext angegebene Flächengröße helfe bei der Identifizierung des Mietgegenstandes nicht. Wie das Oberlandesgericht zutreffend festgestellt habe, könnten bei der Flächenberechnung je nach Vermessungsmethode bis zu 25% Abweichung im Flächenbetrag entstehen und das Objekt weise zudem drei weitere, annähernd gleich große Gewerbeeinheiten auf.

Schließlich genüge die tatsächliche Nutzung nicht für die Identifizierung des Mietgegenstandes. Der BGH habe zwar entschieden, dass der Mietgegenstand auch dann hinreichend individualisiert sei, wenn der Mieter den Mietgegenstand bei Abschluss des Mietvertrages respektive bei Abschluss des Nachtrages bereits nutze (BGH-Urteil vom 29.9.1999, XII ZR 313/98, NJW 2000, 354; BGH-Urteil vom

7.7.1999, XII ZR 15/97, NJW 1999, 3257). Diese Erwägungen seien jedoch auf den zu entscheidenden Fall nicht übertragbar. Denn die Mieterin habe das Ladengeschäft zu keinem Zeitpunkt selbst genutzt, sondern untervermietet. Das sei insoweit nur unschädlich, wenn die Untervermietung und die Identität des Untermieters entweder aus dem Mietvertrag oder aus dem Nachtrag ersichtlich sind. Vorliegend habe die Mieterin demgegenüber untervermietet, ohne den Vermieter hiervon zu unterrichten oder die nach dem Mietvertrag vereinbarte Erlaubnis schriftlich einzuholen.

Unbeachtlich sei zudem, dass die neue Vermieterin später anderweitig Kenntnis vom Umfang des Mietobjektes erhalten habe. Für die Wahrung der Schriftform komme es ausschließlich auf die Bestimmbarkeit des Mietgegenstandes im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages bzw. des Nachtrages an.

Schließlich sei es nicht treuwidrig, wenn sich die Vermieterin auf den Mangel der Schriftform berufe. Treuwidrigkeit könne nur in Ausnahmefällen angenommen werden, etwa wenn der eine Vertragspartner den anderen schuldhaft von der Einhaltung der Schriftform abhalte oder sich sonst treuwidrig verhalte, oder wenn die Existenz der anderen Vertragspartei bedroht sei (vgl. BGH-Urteil vom 30.4.2014, XII ZR 146/12 – ZIV 2014, 32), [XII ZR 4/20](#).

WEG-Recht

Zur beschlussweisen Änderung des Kostenberechnungsschlüssels bei Kosten nach der HeizkV



In der Gemeinschaftsordnung der Wohnungseigentümergeinschaft im Gerichtssprengel von Fürstfeldbruck fand sich folgende Regelung:

Grundsätzlich bestimmt sich die Verteilung der Kosten des Heizbetriebes nach dem Verhältnis der Wohnflächen des Sondereigentums zur Gesamtwohnfläche. Terrassen, Balkone und Loggien, soweit sie bei der Berechnung der Wohnfläche berücksichtigt sind, werden hierbei ausgeschieden. Wird der Verbrauch an Wärme durch Messgeräte ermittelt, so werden lediglich 50% der Kosten nach vorstehendem Maßstab umgelegt (Grundkostenanteil). Für die Verteilung der restlichen Kosten ist das Ergebnis der Wärmemessgeräte bestimmend (Verbrauchskostenanteil). Für die Kosten einer zentralen Warmwasserversorgung gelten die gleichen Grundsätze, lediglich mit der Ausnahme, dass der Grundkostenanteil 30% und der Verbrauchskostenanteil 70% der Gesamtkosten beträgt.

Bei der Eigentümersammlung vom 12.7.2017 fassten die Wohnungseigentümer folgenden Beschluss:

Die Eigentümergeinschaft beschließt die Umstellung der Umlage des 30%igen Festkostenanteils der Warmwasserkosten ab dem Jahr 2018 folgendermaßen:

Es werden der Wohnflächenverordnung folgend – in dem Bewusstsein, dass diese nicht zwingend anzuwenden ist, sondern nur eine Möglichkeit darstellt - auch die Außenflächen, d.h. die Dachterrassen und Balkone/Loggien mit dem in der Wohnflächenverordnung zugelassenen Anteil von 25% ihrer Grundfläche miteinbezogen.

Gegen den Beschluss wandte sich ein Eigentümer mit einer Beschlussanfechtungsklage und unterlag in allen drei Instanzen. Der BGH führte im Urteil vom 2.10.2020 aus, dass die Wohnungseigentümer nach § 16 Abs. 3 WEG die Kompetenz besäßen, die Verteilung der Betriebskosten nach einem anderen als den in § 16 Abs. 2 WEG niedergelegten oder von den Wohnungseigentümern vereinbarten oder beschlossenen Verteilungsschlüssel zu verteilen (BGH-Urteil vom 16.7.2010, V ZR 221/09 – ZIV 2010, 55, BGH-Urteil vom 1.6.2012, V ZR 225/11 – ZIV 2012, 44).

Damit besäßen sie auch die Kompetenz, die in der Gemeinschaftsordnung festgelegte Berechnungsmethode für die Ermittlung der Wohnfläche zur Abrechnung der Warmwasserkosten im Wege des Beschlusses zu ändern. Denn die Änderung

der Flächenberechnung führe im Ergebnis zu einer veränderten Verteilung der Kosten.

Von der Beschlusskompetenz zu trennen sei allerdings die Frage, ob der auf der Grundlage von § 16 Abs. 3 WEG gefasste Beschluss bei der Verteilung der verbrauchsunabhängigen Warmwasserkosten künftig die Wohnfläche unter Einbeziehung der Flächen von Dachterrassen und Balkonen/Loggien zu $\frac{1}{4}$ zu berücksichtigen auch ordnungsmäßiger Verwaltung entspräche.

Den Wohnungseigentümern stünde bei der Wahl des Verteilungsschlüssels ein weiter Ermessensspielraum zu. Sie dürften danach jeden Maßstab wählen, der den Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Wohnungseigentümer angemessen sei und nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führe. Das „ob“ und das „wie“ der Änderung dürften nicht willkürlich sein (vgl. BGH-Urteil vom 16.9.2011 – V ZR 3/11 – ZIV 2011, 33).

Die Ermittlung der „Wohnfläche“ sei auslegungsbedürftig (vgl. BGH-Urteil vom 16.12.2009, VIII ZR 29/09 – ZIV 2010, 3). Die Auslegung führe nicht dazu, dass die Wohnfläche zwingend nach der Wohnflächenverordnung zu ermitteln sei. Diese sei für die Berechnung nicht in jedem Fall anzuwenden (vgl. BGH-Urteil vom 17.4.2019, VIII ZR 33/18 – ZIV 2019, 31). Nach allgemeiner Meinung

könne aber die Wohnfläche i.S.d. § 8 Abs. 1 HeizkV nach der Wohnflächenverordnung ermittelt werden. Dieser Sichtweise schloss sich der BGH an.

Hinsichtlich des „wie“ sei zu prüfen, ob die Einbeziehung von unbeheizten Flächen willkürlich sei und der Beschluss dadurch den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung widerspräche. Dabei könne dahin stehen, ob bei der Verteilung von **Heizkos-**

ten nach § 7 Abs. 1 Satz 5 HeizkV auch nicht beheizbare Außenflächen wie Balkone usw. berücksichtigt werden könnten (vgl. BGH-Urteil vom 31.10.2007, VIII ZR 261/06 – ZIV 2007,72). Jedenfalls bei der Verteilung der verbrauchsunabhängigen **Warmwasserkosten** gem. § 8 Abs. 1 HeizkV dürfe die Flächenberechnung in entsprechender Anwendung erfolgen, [V ZR 282/19](#).

(Anmerkung: Die HeizkV und damit auch das Urteil sind sprachlich missverständlich. Wenn hier von „verbrauchsunabhängigen Kosten“ die Rede ist, dann sind damit nicht im *Entstehungsgrund* verbrauchsunabhängigen Kosten wie z.B. Zählermiete gemeint. Der verbrauchsunabhängig zu verteilende Anteil wird rein rechnerisch pauschal in einem Prozentsatz (z.B. 30%) festgelegt).

Auch in der Zweier-WEG: Keine Kostenerstattung gegen Miteigentümer

Eine aus zwei Eigentümern bestehende Wohnungseigentümergeinschaft im Gerichtsprengel des Amtsgerichts Heidelberg war stark zerstritten; einen Verwalter gab es nicht. 2014 tilgte der spätere Kläger für die Wohnungseigentümergeinschaft Verbindlichkeiten gegenüber einem Versorgungsträger. Unter Verrechnung seines eigenen Anteils an den Kosten forderte der Kläger von seinem Miteigentümer anteiligen Ausgleich seiner Auslagen. Als dieser ablehnte wurde Zahlungsklage eingereicht.

Das Amtsgericht wies die Klage ganz überwiegend ab. Die Berufung blieb erfolglos. Das Berufungsgericht ließ die Revision zum BGH zu. In der Zwischenzeit verkaufte der beklagte Wohnungseigentümer seine Wohneinheit weiter.

Im Urteil vom 25.9.2020 führten die Richter des V. Zivilsenates aus, dass sich der Auslagensatzanspruch nach §§ 812, 684 BGB i.V.m. § 21 Abs. 4 WEG nicht gegen den oder die Miteigentümer richte, sondern gegen

den teilrechtsfähigen Verband. Auch die anteilige Außenhaftung des einzelnen Miteigentümers nach § 10 Abs. 8 WEG ändere hieran nichts. Die Haftungsnorm richte sich an Gläubiger des Verbandes. Sie finde auf Ansprüche anderer Wohnungseigentümer, die aus dem Gemeinschaftsverhältnis herrühren (sog. Sozialverbindlichkeiten) keine Anwendung (vgl. BGH-Urteil vom 26.10.2018, V ZR 279/17 – ZIV 2019, 20).

Die rechtliche Einordnung habe auch in einer Zweiergemeinschaft Bestand. Die direkte Inanspruchnahme eines Miteigentümers im Wege des Durchgriffs sei zwar prozessökonomisch. Die Erwägung dürfe aber nicht dazu führen, die Finanzverfassung und das Verfahren innerhalb der Gemeinschaft auszuhebeln. Der betreffende Wohnungseigentümer müsse vielmehr einen Antrag auf Erstattung stellen und bei einer Beschlussablehnung eine Beschlussersetzungsklage anstrengen. Das gelte auch in einer zerstrittenen Zweiergemeinschaft, wenn bereits von vorne-

herein absehbar sei, dass der Beschluss nicht zustande käme. Möglicherweise entfalle hierdurch nur das Gebot der Vorbefassung der Wohnungseigentümersversammlung, so dass sofort geklagt werden könne. Auch der Eigentümerwechsel zeige, dass ein Abweichen vom Finanzsystem in der Wohnungseigentümergeinschaft nicht möglich sei. Der Veräußerer einer Eigentumswohnung hafte nur für solche Forderungen des Verbandes, die bereits vor Eigentumsübergang durch einen wirksam beschlossenen Wirtschaftsplan, einer Sonderumlage oder einer Jahresabrechnung fällig wurden (sog. Fälligkeitstheorie). Für die danach durch Beschluss fällig werdenden Verbindlichkeiten hafte der Erwerber demgegenüber auch dann, wenn die diesbezüglichen Ausgaben des Verbandes vor der Eigentumsumschreibung getätigt wurden (vgl. BGH-Urteil vom 15.12.2017, V ZR 257/16 – ZIV 2018, 24). Eine Haftung des Beklagten scheidet daher auch aus, weil vor seinem Ausscheiden kein Beschluss gefasst worden sei, der ihn zur Bezah-

lung der Auslagen des Klägers verpflichtet habe.

Eine Ausgabe entstehe für die Wohnungseigentümergeinschaft in dem Augenblick, in dem eine Verbindlichkeit getilgt werde. Da die Verbindlichkeit gegenüber dem Versorgungsträger nicht vom Verband, sondern vom Kläger getilgt wurde, scheidet eine Aufnahme der Position in der Jahresabrechnung aus, weil es sich um eine reine Einnahmen-

/Ausgabenrechnung handle und daher nur tatsächliche Ausgaben eingestellt werden dürften. Erst wenn die Ausgabe getätigt wurde, entweder gegenüber dem Versorgungsträger oder gegenüber dem Kläger zur Erstattung dessen Auslagen, könnte dies in der Abrechnung Berücksichtigung finden und beschlossen werden. Wer zurzeit dieser Beschlussfassung Miteigentümer ist, habe anteilig die Kosten zu tragen. Ein solcher Beschluss sei zu keiner Zeit

gefasst worden, als der Beklagte noch Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft war. Die entsprechenden Kosten müssten daher die Erwerber tragen. Der Kläger nehme demgegenüber den vorherigen Eigentümer (direkt) in Anspruch. Ob die Erwerber gegen den Beklagten einen Erstattungsanspruch hätten, sei eine Frage der kaufvertraglichen Regelung, [V ZR 288/19](#).

Zustimmungserfordernis zur Vermietung

Nicht selten formulieren Gemeinschaftsordnungen die Anforderung, dass der Verkauf von Sondereigentum der Zustimmung des Verwalters oder der übrigen Miteigentümer bedarf. Mit dem selteneren Fall, dass bereits die Vermietung von Wohneigentum der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer bedarf, musste sich der V. Zivilsenat beim BGH im Urteil vom 25.9.2020 auseinandersetzen.

Die Kleinstgemeinschaft bestand aus drei Wohneinheiten, die im Eigentum von zwei Personen stand. Der eine Wohnungseigentümer wollte seine Wohnung vermieten. Entsprechend der Regelung in der Gemeinschaftsordnung beantragte er bei seinem Miteigentümer schriftlich die Zustimmung zur Vermietung der Wohnung an eine Familie „S.“ mit vier Kindern im Alter von 2, 4, 6 und 8 Jahren. Der Miteigentümer stimmte der Vermietung nicht zu. Der Wohnungseigentümer verklagte daraufhin beim Amts-

gericht seinen Miteigentümer auf Erteilung der Zustimmung. Das Amtsgericht Radolfzell gab der Klage statt. Die Berufung des Miteigentümers hatte dagegen Erfolg. Der Wohnungseigentümer habe den Mietvertrag nicht vorgelegt, so dass seinem Miteigentümer nicht möglich gewesen sei zu prüfen, ob die mietvertraglich eingeräumten Rechte die zulässige Nutzung im Wohneigentum überschreiten würden.

Gegen dieses Urteil wandte sich der klagende Wohnungseigentümer mit seiner Revision zum BGH, mit Erfolg, wie sich im Urteil vom 25.9.2020 herausstellen sollte. Entgegen der Auffassung des Landgerichts Karlsruhe sei die Nichtvorlage des Mietvertrages kein Grund zur Versagung der Zustimmung, so die Bundesrichter in Ihren Urteilsgründen. Erforderlich sei nur, dass der Wohnungseigentümer die Informationen zur Verfügung stelle, die bei objektiver Betrachtung die Prüfung zuließe, ob wichtige Gründe

gegen eine Vermietung sprächen. Das könnten Informationen sein, wie Name der Mieter, Beruf, Familienstand, aktuelle Wohnanschrift des Mietinteressenten und die Zahl der Personen, die einziehen wollten. Der Mietvertrag gehöre indessen nicht hierzu. Die Möglichkeit durch Vereinbarung nach § 10 Abs. 2 WEG einen Zustimmungsvorbehalt für die Vermietung einer Eigentumswohnung zuzulassen, wolle der Gesetzgeber ebenso wie beim Zustimmungsvorbehalt für den Verkauf nach § 10 Abs. 1 WEG die Möglichkeit einräumen, das Eindringen unerwünschter Personen in die Gemeinschaft zu verhindern. Eine Ablehnung der Zustimmung sei möglich, wenn wichtige Gründe vorlägen. Ein wichtiger Grund könne gegeben sein, wenn der vorgesehene Erwerber voraussichtlich keine Gewähr dafür biete, sich in die Gemeinschaft einzuordnen, oder seine wirtschaftlichen Verhältnisse Bedenken rechtfertigten, er würde die gemeinschaftlichen Lasten (§ 16 WEGs)

nicht mittragen; schließlich könnten die Bedenken darin bestehen, der Mieter oder Käufer könnte den Gemeinschaftsfrieden nachhaltig stören. Die Vorlage des Mietvertrages erlaube insoweit keinen näheren Aufschluss über die Person des Mieters und seines Verhaltens.

Nach der konkreten Ausgestaltung der Gemeinschaftsordnung sei zudem nicht die Zustimmung zu einem bestimmten Mietvertrag erforderlich, sondern nur zur „Vermietung“ an sich. Auf den Inhalt des Mietvertrages käme es aber auch ohne diese Einschränkung nicht an. Denn der vermietende Eigentümer könne sich nicht seinen Verpflichtungen dadurch entziehen, dass er seinem Mieter im Miet-

vertrag Rechte einräume, die über seine Befugnisse als Wohnungseigentümer hinausgingen. Er bliebe nach § 14 Nr. 2 WEG verpflichtet dafür Sorge zu tragen, dass sein Mieter die ihm als Wohnungseigentümer zustehenden Befugnisse nicht überschreite. Daran ändere auch die Tatsache nichts, dass der Wohnungseigentümer aufgrund der mietvertraglichen Gestattung hierzu rechtlich in aller Regel nicht in der Lage sei, etwa indem er den Mietvertrag kündige (vgl. BGH-Urteil vom 29.11.1995, XII ZR 230/94, NJW 1996, 714). Im Zweifel müsse er durch zumutbare Maßnahmen wie durch finanzielle Zuwendungen diesen dazu bewegen, sich an die Gemeinschaftsregeln zu halten. Bei einer der Zweckbestimmung widersprechenden

Nutzung der Einheit durch einen Mieter stünde gar ein direkter Anspruch auf Unterlassung den Wohnungseigentümern aus § 1004 BGB zur Seite (vgl. BGH-Urteil vom 25.10.2019, V ZR 271/18 – ZIV 2019, 92). Dies gelte im Ergebnis auch für einen den sonstigen Vereinbarungen widersprechenden Gebrauch der Mietsache. Das Urteil wurde daher aufgehoben und der Rechtsstreit zum Landgericht zurückverwiesen. Das Berufungsgericht wird sich nun mit den übrigen Einwendungen des Miteigentümers auseinandersetzen müssen. Dazu gehört, ob die Zustimmung verweigert werden durfte, weil die 3,5-Zimmer Wohnung mit der 6-köpfigen Familie eine Überbelegung erfährt, BGH, [V ZR 300/18](#).

Baurecht

Keine Verjährung bei Wechsel von Schadensersatz auf Kostenvorschuss



Die Unternehmerin forderte von der Bauherren Restwerklohn in Höhe von rund 257.000 €. Die Bauherrin rechnete mit einem Schadensersatzanspruch wegen eines Mangels an einem Glasdach in Höhe von rund 104.000 € auf. Der Klage wurde nicht vollständig stattgegeben, so dass am Ende – unter Berücksichtigung der Aufrechnungsforderung – rund 45.000 € als

tenorierter Zahlbetrag herauskamen. Der Rechtsstreit wurde weiter bis zum BGH geführt. Durch die Revision wurde die Klageforderung (also ohne Aufrechnung) auf rund 150.000 € gekürzt und der Rechtsstreit zurück an die Berufungsinstanz verwiesen. Hier stellte die Bauherrin ihre Forderung von kleinen Schadensersatz wegen der zwischenzeitlichen Änderung der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zum kleinen Schadensersatz um auf Kostenvorschuss. Aufgrund er eingetretenen Baupreissteigerungen erhöhte sich der Schätzbetrag der Mangelbeseitigungskosten von 104.000 € auf rund

165.000 €. Mit diesem Vorschussanspruch erklärte die Bauherren (nochmals) Aufrechnung und erhob wegen des rund 15.000 € überschießenden Betrages Widerklage.

Die Parteien stritten nun darüber, ob die Umstellung von Schadensersatz auf Kostenvorschuss möglich sei und nicht vielmehr inzwischen Verjährung eingetreten sei. Die Unternehmerin meinte, dass zumindest hinsichtlich des 104.000 € überschießenden Betrages Verjährung eingetreten sei.

Der BGH führte im Urteil vom 19.11.2020 aus, dass keine

Verjährung eingetreten sei. Die Bauherrin könne von Schadensersatz nach § 634 Nr. 4, §§ 280, 281 BGB auf die Forderung nach einem Kostenvorschuss nach § 634 Nr. 2, § 637 BGB wechseln, wenn sie nunmehr den Mangel selbst beseitigen wolle. Dieser Anspruch trete dann an die Stelle des zunächst begehrten Schadensersatzes. Die Bauherrin hätte insoweit, eben-

so wie im VOB/B – Vertrag ein Wahlrecht (vgl. BGH-Urteil vom 22.2.2018, VII ZR 46/17 – [ZIV 2018, 33](#)). Die Verjährung sei daher durch die (Hilfs-)Aufrechnung der Bauherrin gehemmt worden, § 204 Nr. 5 BGB und später auch durch die Widerklage, § 204 Nr. 1 BGB. Es käme auch nicht darauf an, dass sich die Beträge erhöht hätten. Nach § 213 BGB erstreckte sich

die Hemmung der Verjährung eines Anspruchs auf alle Ansprüche, die aus demselben Grund wahlweise neben dem Anspruch oder an seiner Stelle gegeben seien. Nach allgemeiner Auffassung träfe dies für alle in § 634 BGB geregelten werkvertraglichen Nacherfüllungs- und Mängelrecht zu, die auf demselben Mangel beruhten, [VII ZR 193/19](#).

Versicherungsrecht

Ohne Sturm keine Versicherungsleistung



Ein Versicherungsnehmer im Gerichtssprengel des Landgerichts Saarbrücken forderte von seiner Wohngebäudeversicherung (VGB 2012) den Ersatz eines Sturmschadens in Höhe von rund 5.000 €. Der von der Versicherung beauftragte Gutachter stellte fest, dass die abgefallenen Kaminplatten auf der Unterkonstruktion keinen Halt mehr gefunden hätten, weil die hölzerne Unterkonstruktion stark angefault sei. Damit läge kein Sturmschaden, sondern bloßer Verschleiß vor.

Der Versicherungsnehmer beauftragte seinerseits einen Sachverständigen, der feststellte, die Unterkonstruktion sei fachlich korrekt ausgeführt mit einer Unterkonstruktion aus Dachlatten und einer Konterlat-

tung zur seitlichen Verankerung der Schindeln. Eine Verständigung scheiterte auch unter Vorlage des Gutachtens, so dass sich der Versicherungsnehmer zur Klage entschied.

Das Landgericht Saarbrücken wies die Klage ab, weil aus seiner Sicht schon ein Sturmschaden nicht dargelegt sei. Im Rahmen der Berufung beurteilte dies das Oberlandesgericht Saarbrücken anders. Ein Sturmschaden sei zwar behauptet, aber nicht bewiesen. Sturm liege ab einer Windstärke von „8“ (62 km/h) vor. Dass Sturm vorgelegen habe, sei vom Versicherungsnehmer zu beweisen. Den Nachweis könne der Versicherungsnehmer führen, indem er auf Messwerte umliegender Messstationen verweise, deren Ergebnisse mit hinreichender Sicherheit auf ein entsprechendes Wetterphänomen am Schadensort schließen lasse. Die 13 bis 47 km entfernten Wetterstationen erreichten die erforderliche Windstärke entweder gar nicht oder nur ganz knapp. Ein

Rückschluss auf den Schadensort sei daher nicht möglich.

Der Nachweis könne häufig nicht mit der erforderlichen Sicherheit geführt werden. Es gäbe daher zwei Beweiserleichterungen in den Versicherungsbedingungen für diesen Fall. Entweder der Versicherungsnehmer weist nach, dass die eingetretenen Schäden nur durch einen Sturm verursacht werden konnten oder er weist nach, dass an anderen technisch einwandfreien Gebäuden in der näheren Umgebung gleichfalls Sturmschäden eingetreten sind. Dass an anderen Gebäuden Sturmschäden entstanden waren, habe der Versicherungsnehmer nicht behauptet. Nach den Feststellungen des Sachverständigen der Versicherung beruhe zudem der eingetretene Schaden nicht auf einer Luftbewegung, sondern auf einem Baumangel. Die Berufung wurde daher zurückgewiesen, Urteil vom 9.10.2020, 5 U 61/19, [VersR 2020, 1589](#).

Gesetzgebung

Gesetzliche Regelung zur pandemischen Risikoverteilung in Gewerbe- und Pachtverträgen



Noch kurz vor Jahresschluss marschierte das Gesetz zur weiteren Verkürzung des Restschuldbefreiungsverfahrens und zur Anpassung pandemiebedingter Vorschriften im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins- und Stiftungsrecht sowie im Miet- und Pachtrecht (BT-DrS 19/21981 und 19/22773) durch den Bundestag in 2. und 3. Lesung (17.12.2020) sowie den Bundesrat (BR-DrS 761/20) am 18.12.2020. Darin findet sich auch eine Regelung zur Frage, ob die Pandemie eine

Störung der Geschäftsgrundlage darstellt, die nach § 313 BGB ggf. eine Anpassung des Miet- oder Pachtvertrages eröffnet. Wir hatten bereits in den letzten Ausgaben zu dieser Rechtsfrage Stellung genommen (vgl. Eil-Sonderausgabe der ZIV) und es gibt zu dieser Rechtsfrage bereits einige Gerichtsentscheidungen (vgl. ZIV, Ausgaben 4 und 5), die allerdings nicht einheitlich ausfallen. Teilweise wird die Anwendbarkeit von § 313 BGB verneint, weil die Risikozuweisung des Mietvertrages hinsichtlich der Verwendbarkeit der – im Übrigen mangelfreien – Mietfläche beim Mieter liege. Andererseits wird teils unter Verweis auf reichsgerichtlich Rechtsprechung auch die Auffassung vertreten, dass die Pandemie kein mietrechtliches Risiko darstelle, so dass

keine der beiden Parteien vertraglich das Risiko insoweit übernommen hätte.

Der Gesetzgeber hat nun einen § 7 in Art. 240 des Einführungsgesetzes zum BGB angehängt. Danach wird die gesetzliche Vermutung aufgestellt, dass ein Umstand, der zur Vertragsgrundlage des Mietvertrages wurde, sich durch die Pandemie schwerwiegend verändert hat, wenn der Mieter die Flächen aufgrund staatlicher Anordnungen nur eingeschränkt oder gar nicht verwendet werden kann. Für Pachtverträge ist die Regelung entsprechend anzuwenden. Zu den Konsequenzen der Regelungen, s.u. unseren Kommentar.

Kommentar

Neuregelung der Risikoverteilung zwischen Vermieter und Mieter?

Mit der gesetzlichen Regelung (s.o. BT-Dr.S 19/22773) sollen die Vermieter an den Verhandlungstisch der Mieter befördert werden. Bei näherer Betrachtung wird die gesetzliche Regelung allerdings nur ein schwaches Mittel hierzu sein. Eine Vertragsänderung nach § 313 BGB setzt dreierlei voraus: (1.) Die Umstände, die die Parteien ohne irgendeine Regelung im Vertrag diesem stillschweigend zugrunde gelegt haben (Geschäftsgrundlage) haben sich schwerwiegend geändert. Das wird nun aufgrund der Pandemie und der hierauf gründenden staatlichen Reaktion gesetzlich vermutet, wenn diese eine Nutzungseinschränkung zur Folge hat. (2.) Die Parteien

hätten in Kenntnis der Veränderung der Umstände eine Regelung im Vertrag aufgenommen und (3.) das Festhalten an den bestehenden Vertragsregelungen ist einer Partei nicht mehr zuzumuten. Auf die letzten beiden Tatbestandsvoraussetzungen hat die gesetzliche Regelung keinen Einfluss. Diese Voraussetzungen sind von dem, der sie für sich in Anspruch nehmen will, darzulegen und ggf. zu beweisen. In der Rechtsfolge ist dann der Vertrag anzupassen. Aber auch, wie diese Anpassung auszusehen hat, regelt das Gesetz nicht.

Dabei dürfte das Ausfüllen der Voraussetzung in Ziff. 2 am schwierigsten für den Mieter zu bewerk-

stelligen sein. Aktuell kann sich jeder Vermieter nun in Ansehung von Mietvertragsverhandlungen in der Pandemie fragen, ob er einer Mietzinsreduzierung auf null zustimmen möchte, wenn sein Mieter, konkret etwa ein Betreiber einer Diskothek (respektive „Club“) aufgrund staatlicher Anordnung in der Pandemie nicht mehr betrieben werden kann oder gar ausdrücklich geschlossen wird. Es ist schwer vorstellbar, dass Kopfnicken beim Vermieter einsetzt. Unzweifelhaft wird man eine Lösung zwischen beiden Extrempositionen finden müssen. Der Vermieter hat kein Interesse an einem insolventen Mieter und der Mieter hat kein Interesse daran, in Zeiten der Pandemie Verbindlichkeiten aufzubauen, die nur im Wege der Insolvenz in erträglichen Zeiträumen wieder in den Griff zu bekommen sind. Der Mieter wird daher ein Interesse daran haben, den Mietvertrag ab einer gewissen Schließungsdauer außerordentlich kündigen zu können. Das stellt freilich wiederum für den Vermieter ein Problem dar, weil er dann im Anschluss auch nur wieder keine Mieteinnahmen bekommt und eher schlechter dasteht, als stimmte er einer Reduzierung auf null zu. Denn nach einer Normalisierung der Situation

müsste er zudem einen neuen Mieter finden, was sich möglicherweise als schwer herausstellt, wenn viele Unternehmen dieses Marktsegmentes die Pandemie nicht überstehen. Denkbar wäre ein außerordentliches Kündigungsrecht des Mieters ab einer gewissen Schließungsdauer und ein Kündigungsabwendungsrecht des Vermieters, wenn der Vermieter im Gegenzug erhebliche Zugeständnisse bei der Miete macht, diese sich beispielsweise auf die Betriebskostenvorauszahlungen reduziert und ggf. ein weiterer Teil der Nettokaltmiete gegen Besserungsschein gestundet wird. Aber auch diese Situation ist für beide nicht endlos zumutbar und bedarf einer Exit-Regelung. Insoweit wird jeder gewerbliche Mietvertrag eine Lösung erfordern, die auch davon abhängen kann, wie lange die Parteien noch an der Befristung gebunden sind.

Im Ergebnis wird das Gesetz nicht viel an der bestehenden Situation verändern. Die Erkenntnis, dass nicht nur in Zeiten der Krise eine ernsthafte Verhandlung und ein vernünftiger Kompromiss für eine Problemlösung in aller Regel die besten Ergebnisse zutage fördert, gilt weiterhin.

Rechtsgutachten des Deutschen Bundestages zu den mietrechtlichen Folgen der Pandemie

Der Wissenschaftliche Dienst des Deutschen Bundestages hat ein 8 Seiten langes Gutachten zur Frage vorgelegt, ob im lock-down Gewerbemieter den Anspruch zur Mietanpassung, Mietaussetzung oder Kündigung haben. Das Ergebnis dürfen wir zitieren: „Ob Gewerbemieter, die von den Schließungsmaßnahmen betroffen sind und daher ihr Geschäft nicht betreiben können, unter Berufung auf § 536 BGB oder § 313 BGB Mietzahlungen verweigern dürfen, bleibt fraglich.“ (Az.: WD 7-3000 – 054/20)

Gesetzgebung: Kabinett beschließt Gesetzesvorhaben zur Mietspiegelerstellung

Das Bundeskabinett hat einen Regierungsentwurf für ein Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz- MsRG) sowie darauf fußend einen Entwurf für eine Rechtsverordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung von Mietspiegeln (Mietspiegelverordnung – MsV) am 16.12.2020 beschlossen. Nach der gesetzlichen Regelung können künftig Mieter und Vermieter verpflichtet werden,

Auskunft über ihr Mietverhältnis und die Merkmale ihrer Wohnung zu geben, damit darauf fußend qualifizierte Mietspiegel erstellt werden können. Die Frist zur Anpassung des Mietspiegels an die aktuellen Verhältnisse soll von 2 auf 3 Jahre angehoben werden. Die Mietspiegelverordnung formuliert als Reaktion auf die Rechtsprechung zur Frage, wann ein Mietspiegel qualifiziert ist, bestimmte Anforderungen an qualifizierte Mietspiegel. Für

einfachere Mietspiegel werden niedrigschwellige Anforderungen bzgl. Dokumentation und Veröffentlichung festgelegt. Die Verordnung soll mit dem Gesetz nach Zustimmung durch den Bundesrat zeitgleich in Kraft treten. Gesetzes- und Verordnungsentwurf haben mit ihrer jeweiligen Begründung eine Stärke von 80 Seiten. Die Entwürfe sind über diesen link ([Gesetz](#)) ([Verordnung](#)) abrufbar.

Gesetz über die Verteilung von Maklerkosten ist in Kraft

Das Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser ist am 23.12.2020 in Kraft getreten (BT-DrS 19/15827), vgl. ZIV 2020, S. 61. In der Gesetzesbegründung ist nachzulesen, dass der Gesetzgeber bezweckt, mehr Dynamik in die Preisverhandlungen zu bringen. In knappen Märkten würden die Maklerkosten häufig komplett auf den Käufer abgewälzt werden, was dieser nicht verhindern könne, weil er sonst aus dem Kreis potentieller Käufer ausscheide. Der Verkäufer habe daher keinerlei Interesse daran, die Provision zu verhandeln. Das soll sich ändern, indem er künftig zwingend an der Provisionszahlungsverpflichtung bei bestimmten Grundstückskäufen beteiligt wird. Die neuen Regelungen finden sich in §§ 656a bis 656d BGB.

1. Nur Einfamilienhäuser und Wohnungen sind betroffen

Von den Änderungen sind nur Maklerverträge betroffen, die den Nachweis oder die Vermittlung von Einfamilienhäusern (auch mit Einliegerwohnung) oder Wohnungen zum Gegenstand haben. Handelt es sich bei der Immobilie um ein Grundstück (auch wenn es der Bebauung mit einem Einfamilienhaus dient), ein Zinshaus oder eine Gewerbeimmobilie, bleibt alles wie gehabt.

2. Formzwang

Alle Maklerverträge über den Nachweis oder die Vermittlung von Kaufverträgen über Einfami-

lienhäuser oder Wohnungen unterliegen künftig einer Formvorschrift. Vorgeschrieben wird die Textform, § 126b BGB. Wird die Textform (also vorrangig E-Mail und Telefax) nicht eingehalten, ist der Vertrag nichtig, § 125 BGB. Es gibt dann kein Geld.

3. Provisionsteilung

Sowohl bei der Doppeltätigkeit des Maklers für beide Kaufvertragsparteien (§ 656c BGB) als auch für die Einzeltätigkeit nur für eine Kaufvertragspartei (§ 656d BGB) wird eine Provisionsaufteilung über beide Vertragsparteien angeordnet, wenn der **Käufer** ein Verbraucher (§ 13 BGB) ist, § 656b BGB. D.h., die Regelungen setzen nicht voraus, dass der Käufer zum Zwecke der Eigennutzung erwirbt. Er bleibt auch dann Verbraucher, wenn er zur Kapitalanlage erwirbt. Ist das der Fall, wird es mitunter schwierig die Abgrenzung vorzunehmen, wann der Käufer noch Verbraucher oder aufgrund seines umfangreichen Immobilieneigentums inzwischen Unternehmer (§ 14 BGB) geworden ist, der gewerblich handelt. **Erfordern** die im Portfolio bereits enthaltenen Immobilien einen planmäßigen Geschäftsbetrieb, wie die Unterhaltung eines Büros oder einer Organisation (Immobilienverwalter), liegt eine gewerbliche Tätigkeit vor (vgl. BGH NJW 2002, 368).

a) Doppeltätigkeit

Im Rahmen einer Doppeltätigkeit ist der Makler verpflichtet, mit beiden Vertragsparteien

gleich hohe Provisionen zu vereinbaren (§ 656c Abs. 1 Satz 1 BGB). Fordert er nur von einer Partei eine Provision oder vereinbart unterschiedliche Provisionshöhen, sind die Maklerverträge unwirksam. Der Makler bekommt kein Geld (§ 656c Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 BGB). Versucht der Makler die Regelung zu umgehen, indem er nachträglich einer Kaufvertragspartei die Provision erlässt, bewirkt dies auch einen Erlass zugunsten der anderen Partei (§ 656c Abs. 1, S. 3,4 BGB). Einzig die Verwirkung des Provisionsanspruchs gegenüber einer Partei bewirkt, dass der Provisionsanspruch gegenüber dem anderen Kunden erhalten bleibt (§ 656 Abs. 2 Satz 2 BGB).

b) Einzeltätigkeit

Wird der Makler nur für eine Vertragspartei tätig, etwa für den Verkäufer, wird häufig in verschiedenen Gestaltungen versucht, im Grundstückskaufvertrag die finanzielle Belastung der anderen Kaufvertragspartei zuzuweisen. Erfolgt das nicht, sondern bezahlt der Verkäufer „seinen“ Makler, gelten die nachfolgenden Bestimmungen nicht.

Wird im Kaufvertrag versucht, die Provisionsverpflichtung in einer Höhe von mehr als 50% auf die andere Vertragspartei zu verlagern, ist die Regelung im Kaufvertrag unwirksam. Wird eine gleich hohe oder geringere Belastung übertragen, muss der andere „seinen“ Anteil erst bezahlen (Fälligkeitsregelung), wenn der Makler oder sein Kunde dem anderen nachwei-

sen, dass der Maklerkunde „seinen“ Provisionsanteil tatsächlich auch bezahlt hat. Auch hier gilt: bemüht sich der Makler

(zusammen mit seinem Kunden) darum, die Regelung durch einen Erlass zu umgehen, führt dies auch zum Erlass der Provi-

sion gegenüber dem Kaufvertragspartner (§§ 656d Abs. 2, 656c Abs. 3, S. 3,4 BGB).

Veranstaltungen

Seminarkalender 1/2021

www.verwalterakademie.de/seminare



		Alle Preise netto**
Jahresrückblick 2020: Die wichtigsten Gerichtsentscheidungen 1,5 h <small>Referent: Rechtsanwalt Heinz G. Schultze, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht</small>		00,00 €
Die für den Verwalter wichtigsten Gerichtsentscheidungen aus dem Jahr 2020 werden kurz und verständlich erläutert. Live aus dem TV-Sendestudio wird das Seminar interaktiv durchgeführt. Sie werden staunen, wie viel Fernsehen in dem Seminar steckt.	Online	25.02.2021
50 ausgewählte Verwalter-Haftungsfälle und deren Vermeidung/5h <small>Referent: Rechtsanwalt Heinz G. Schultze, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht</small>		169,00 €
Lernen Sie aus den Fehlern der anderen und schaffen sich ein Problembewusstsein für Haftungsgefahren. Der Referent berät seit fast 25 Jahren Immobilienverwalter und hat dabei auch Kuriositäten eingesammelt.	Frankfurt/M.	20.04.2021
	Hamburg	16.06.2021
Erfolgreiche Mietverwaltung von Wohnraum/6h <small>Referentin: Rechtsanwältin Ellen Gerstenberg, Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht sowie für Bank- und Kapitalmarktrecht</small>		199,00 €
In diesem Seminar finden Sie die ganze Palette an rechtlichen Standardaufgaben für eine erfolgreiche Mietverwaltung. Vom Mietvertragsabschluss, über die Erstellung von Bk-Abrechnungen, Mietminderung und Mieterhöhungen usw. usf.. Buchen Sie ggf. auch das Seminar zur erfolgreichen Mietverwaltung von Geschäftsräumen, einen Tag später.	Hannover	04.05.2021
	Dresden	29.06.2021
Die Betriebskostenabrechnung für Wohnraum und Gewerbe/5h <small>Referent: Dr. Harald Freytag, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht Referent: Rechtsanwalt Heinz G. Schultze, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht</small>		169,00 €
Unterschiedliche Mietvertragsgestaltungen zu den Betriebskosten schaffen unklare Rechtslagen. Dabei sind in den letzten 10 Jahren durch den BGH sehr viele Rechtsprobleme einer Lösung zugeführt worden. Das Seminar macht den Verwalter fit, um den Alltag der Bk-Abrechnungen mit weniger Aufwand zu beherrschen. Auch die WEG-Novelle hat auf die Betriebskostenabrechnung Einfluss.	Hamburg	22.04.2021
	Leipzig	08.06.2021

Erfolgreiche Mietverwaltung von Geschäftsräumen/5h Referentin: Rechtsanwältin Ellen Gerstenberg, Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht sowie für Bank- und Kapitalmarktrecht		169,00 €
Hinweis: Die Fortbildungsverpflichtung gilt für <u>Wohnimmobilienverwalter</u>. Das Zertifikat umfasst daher 4 h. Der große Irrtum: Gewerbemietverwaltung ist einfacher, weil rechtlich mehr Gestaltungsfreiheit besteht. Unsere Teilnehmer staunen vielfach, was sie alles falsch eingeschätzt haben. Erfahren Sie u.a., warum die Untervermietungsanfrage oder die Formulierung des Mietzwecks zur Haftungsfalle für Sie werden. Daneben werden alle wichtigen Themen wie Schriftform und Nk-Abrechnung besprochen.	Dresden	30.06.2021
Streit im Gemeinschaftseigentum/5h Referent: Richter am Landgericht Dr. Peter Kieß, Landgericht Dresden		169,00 €
Der erfahrene vorsitzende Richter der Berufungskammer für WEG-Streitigkeiten in Sachsen (Dresden) erläutert, worauf es bei Streitigkeiten im Gemeinschaftseigentum rechtlich ankommt. Auch in diesem Bereich hat die WEG-Novelle, die am 1.12.2020 in Kraft trat, viel verändert. Behandelt werden u.a. Instandsetzungspflichten, Duldungs-, Unterlassungs- und Beseitigungspflichten, bauliche Veränderungen und Beschlussanfechtungen.	Leipzig	24.06.2021
	Dresden	01.07.2021
Die WEG-Novelle 2020/5h (Präsenz) Referent: Rechtsanwalt Heinz G. Schultze, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht od. Referent: Rechtsanwalt Volker Grundmann, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht oder Referentin: Rechtsanwältin Ellen Gerstenberg, Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht sowie für Bank- und Kapitalmarktrecht		170,00 €
Die WEG-Novelle wird für den Verwalter mehr Veränderungen schaffen, als die Novelle von 2007. Die Verwalterkompetenzen werden zulasten der WEG-Versammlung als Entscheidungsorgan deutlich ausgedehnt. Im Gegenzug nimmt die Verantwortung des Verwalters zu. Das Seminar beschränkt sich nicht auf die Vermittlung der Gesetzesänderungen, sondern wird sich intensiv auch mit den sich abzeichnenden Konsequenzen beschäftigen. Themen sind u.a. Im Grundbuch einzutragende Beschlüsse Kostenverteilungs- und Kostenbeteiligungsschlüssel Probleme bei den privilegierten Bauvorhaben (Barrierefreiheit, E-mobilität usw.) Vereinfachungen bei der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft Änderungen bei der Eigentümersammlung und Beschlussanfechtung	Nürnberg	02.03.2021
	Bremen	04.03.2021
	Frankfurt/M	08.03.2021
	Köln	09.03.2021
	Leipzig	15.04.2021
	Berlin	29.04.2021
	Bielefeld	05.05.2021
NEU: Die WEG-Novelle 2020/ 4h (Online) Referent: Rechtsanwalt Heinz G. Schultze, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht		125,00 €^{*1)}
Live aus dem TV-Sendestudio wird das Seminar interaktiv durchgeführt. Sie können durch Fragen im Chat selbst teilnehmen. Sie werden staunen, wie viel Fernsehen in dem Seminar steckt. *1) Preis je Unternehmen inkl. 1 Zertifikat für einen Teilnehmer; jedes weitere Zertifikat 40,00 €/Teilnehmer	Online	18.03.2021
	Online	25.03.2021

<p>Kombi-Seminar: Baumängel-Gewährleistung und Mangelbeseitigung in der WEG: Teil 1: 5h + Teil 2: 3h = 8h: Einzeln oder gemeinsam buchbar</p> <p>Referentin: Rechtsanwältin Dunja Salmen, Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht, Fachanwältin für WEG- und Mietrecht (5h-170,00 €). Referent: Rechtsanwalt Heinz G. Schultze, Fachanwalt für WEG- und Mietrecht, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht (3h-100,00 €), zusammen 250,00 €.</p>		<p>170,00 € + 100,00 € = 250,00 €</p>
<p>Wussten Sie, dass Sie gegenüber dem Bauträger den Verjährungseintritt nicht mit einer Mangelanzeige verhindern können? Wie lang ist gesetzliche Gewährleistungsfrist bei einer Heizungsreparatur? Warum ist eine Ersatzvornahme rechtlich nachteilig? Muss der Kostenvorschuss innerhalb einer bestimmten Frist verbraucht werden? Wie lange dürfen Sie eine Sicherung für die Gewährleistung in einem VOB/B-Vertrag behalten? All das und noch mehr lernen Sie im Teil 1) des Seminars.</p> <p>Warum sollten Sie das alles wissen sollten? Der BGH wies im Urteil vom 19.7.2019 (V ZR 75/18 – ZIV 2019, 88) ausdrücklich darauf hin, dass der WEG-Verwalter bei Mängeln im Gemeinschaftseigentum den Wohnungseigentümern Handlungsalternativen aufzuzeigen, sachgerechte Beschlüsse vorzubereiten und auf bestehende Gewährleistungsansprüche und eine ggf. drohende Verjährung hinzuweisen hat. Andernfalls hafte er der WEG für die wirtschaftlichen Nachteile. Das und noch viel mehr behandelt das Seminar in Teil 2).</p>	<p>Essen</p>	<p>27.05.2021</p>
	<p>Leipzig</p>	<p>10.06.2021</p>

Literaturempfehlung

WEG – Kompakt

Das neue Wohnungseigentumsrecht 2020
von Dr. Jens Rass L.L.M. (N.U.I.) Ministerialrat

Das daumendicke, nur rund 17 x 12 cm große Werk wird für viele WEG-Verwalter und Beiräte vermutlich bald zum unverzichtbaren Wegbegleiter bei Arbeit und Versammlung werden. Der Autor hat als Ministerialrat an der Entstehung der WEG-Novelle (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEMog) mitgewirkt und kennt daher die Hintergründe der neuen gesetzlichen Regelungen aus erster Hand. Die Erläuterungen gehen kenntnisreich über die der Gesetzesbegründung hinaus und stellen eine wertvolle Hilfe zur Lösung vieler nun anstehender Rechtsfragen dar.

Erfreulicherweise formuliert der Autor in einer auch für Nichtjuristen angenehm zugänglichen

Sprache. Die Darstellung bleibt dabei aber kurz und prägnant. Muss sie auch, da es andernfalls auf den 304 Seiten zu eng geworden wäre, um das gesamte Wohnungseigentumsgesetz zu kommentieren. Die vollständige Abhandlung ist auch unerlässlich, weil man als Rechtsanwender schon in naher Zukunft nicht mehr sicher wissen wird, welche Regelung neu ist und welche noch der vorherigen Gesetzeslage zuzuordnen ist. Mit dem Werk hat man nun all das zusammen verständlich erläutert, was seit 1.12.2020 im Verwalteralltag Geltung beansprucht. Mit dem günstigen Preis von 24,80 € empfiehlt sich das Vademecum dem WEG-Verwalter auch hervorragend als Werbebeschenk.

Erschienen im Richard-Boorberg-Verlag GmbH & Co. KG, bestellung@boorberg.de

Verbraucherpreisindex (VPI)

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

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

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

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

Basis: 2015

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Januar	98,5	99,0	100,6	102,0	103,4	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	105,9				
November	99,7	100,5	102,1	104,2	105,3	105,0				
Dezember	99,7	101,2	102,6	104,2	105,8					

Verzugszinssätze

Der Gläubiger kann nach dem Eintritt der Fälligkeit seines Anspruchs den Schuldner durch eine Mahnung in Verzug setzen (§ 286 Abs. 1 S. 1 BGB). Der

Mahnung gleichgestellt sind die Klageerhebung sowie der Mahnbescheid (§ 286 Abs. 1 S. 2 BGB). Einer Mahnung bedarf es nicht, wenn für die Leistung eine Zeit

nach dem Kalender bestimmt ist, die Leistung an ein vorausgehendes Ereignis anknüpft, der Schuldner die Leistung verweigert oder besondere Gründe

den sofortigen Eintritt des Verzugs rechtfertigen (§ 286 Abs. 2 BGB).

Bei Entgeltforderungen tritt Verzug spätestens 30 Tage nach Fälligkeit und Zugang einer Rechnung ein; dies gilt gegenüber einem Schuldner, der Verbraucher ist, allerdings nur, wenn hierauf in der Rechnung besonders hingewiesen wurde, (§ 286 Abs. 3 S. 1 BGB).

Im Streitfall muss allerdings der Gläubiger den Zugang der Rechnung (nötigenfalls auch den darauf enthaltenen Verbrau-

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-

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	1.1 bis 30.6.2021	-0,88	4,12	8,12

* Zur Änderung siehe Text oben.

Impressum:

Verantwortlich für den Inhalt:

Heinz G. Schultze

www.Kanzlei-schultze.de

Rechtsanwalt

Fachanwalt für WEG- und Mietrecht

Fachanwalt für Baurecht

Dufourstraße 23, 04107 Leipzig

Telefon: 0341/ 96 44 30

Aufsichtführende Behörde

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

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

Versicherung

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

Berufsrechtliche Regelungen

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

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