

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

ZIV

Zeitschrift für Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für die Immobilienwirtschaft

Herausgegeben von:



Impressum/ AGB/ Datenschutz
Berufsrechtliche Regelungen
siehe ganz unten

Immobilienrecht:

BGH: Grunddienstbarkeit kann auch Parkentgelt sichern
BGH: Tor auf oder Tor zu?
BGH: Denkmaleigenschaft als Sachmangel
BGH: Zur Formbedürftigkeit des Treuhandvertrages
BGH: Herüberhängende Äste dürfen abgeschnitten werden
OLG Stuttgart: Unzulässige AGB des Mess- und Ablesedienstleisters

Mietrecht:

BGH: Zum Widerspruch gegen die Kündigung wegen Alters
BGH: Zur taktischen Modernisierungsankündigung vor dem 31.12.2018

Gewerbemietrecht:

BGH: Zum vereinbarten Zustand der Mietsache zurzeit der Rückgabe
BGH: Vorsicht vor Allgemeinen Mietbedingungen – Schriftform
OLG Frankfurt/M: Unwirksame Instandsetzungsklauseln

WEG-Recht:

BGH: Kein Verlust der Prozessführungsbefugnis durch WEG-Novelle
BGH: Anspruch auf Kostenvorschuss nach mangelhafter WEG-Abrechnung
LG Oldenburg: Verwalter darf Hausgeldschuldner-Liste versenden
LG München: Beschluss zur Nutzungsuntersagung wegen Brandgefahr

Erscheinungsdaten 2021:

- | | |
|-------------------------|------------|
| 1. (Januar/Februar): | 02.03.2021 |
| 2. (März/April): | 03.05.2021 |
| 3. (Mai/Juni): | 05.07.2021 |
| 4. (Juli/August): | 06.09.2021 |
| 5. (September/Oktober): | 08.11.2021 |
| 6. (November/Dezember): | 11.01.2022 |

3/2021

Seiten 34-52
16. Jahrgang

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz hat einen (neuen) Entwurf der Rechtsverordnung zur Zertifizierung von WEG-Verwaltern herausgebracht. Die Regelungen bergen insbesondere für größere Unternehmen und für Unternehmen mit einem hohen Anteil an fachberuflich ausgebildeten Personal Zündstoff. Anderer-

seits darf man aber auch hier annehmen, dass die Suppe nicht so heiß gelöffelt werden wird, wie sie gekocht wurde. Wir gehen davon aus, dass der interessierte Immobilienverwalter mit sehr überschaubaren Aufwand die Prüfung wird bestehen können, viele sogar ganz ohne Vorbereitung. Ein Freischuss ist daher sicherlich für einige

Immobilienverwalter eine ernst zu nehmende Option, um den anstehenden Aufwand klein zu halten. Bald schon wird man auch Erfahrungen zu den qualitativen Anforderungen der Kammern sammeln können. Wir werden Sie unterrichtet halten und wünschen Ihnen auch für diese Ausgabe eine interessante Lektüre.

Es grüßt herzlich
Ihr Anwalt

Heinz G. Schultze

Kurze Meldungen

Unzulässige AGB des Mess- und Ablesedienstleisters

Nach einem Urteil des OLG Stuttgart sind Allgemeine Geschäftsbedingungen eines Mess- und Ablesedienstes unwirksam, in denen eine Vertragslaufzeit zur Miete bzw. Wartung von Messgeräten bzw. Rauchwarnmeldern von mehr als 2 Jahren vorgesehen ist, wenn die AGB gegenüber einem Verbraucher verwendet werden. Dem Urteil liegt eine Verbandsklage des Mietervereins Stuttgart zugrunde, Urteil vom 30.1.2020, [2 U 199/19 – WuM 2021, 231](#).

Zur Umlagefähigkeit der Anmietung von Rauchwarnmeldern

Nach einem Urteil des LG Berlin vom 8.4.2021 sind die Kosten für die Anmietung von Rauchwarnmeldern zwar Betriebskosten. Es handele sich aber nicht um umlagefähige Betriebskosten im Sinne von § 556 Abs. 1 BGB i.V.m. BetrKV. Es seien keine Kosten, die dem Vermieter durch das Eigentum entstünden, [67 S 335/20, DWW 2021, 136](#).

Verwalter darf Hausgeldschuldner-Liste versenden

Nach einem Urteil des Landgerichts Oldenburg vom 22.12.2020 darf (muss) der Verwalter zeitlich vor einer anberaumten Eigentümerversammlung eine Saldenliste versen-

den, aus der die Hausgeldschuldner namentlich unter Bezifferung des Rückstandes genannt sind. Die Unterlassungsklage eines Eigentümers dies zu unterlassen, hatte keinen Erfolg. Das Berufungsgericht sah darin keinen Verstoß gegen die DSGVO, sondern eine Pflicht des Verwalters, damit sich die Eigentümer sachgerecht auf die Versammlung vorbereiten können. Anmerkung: Die Entscheidung erging in Bezug auf eine Bruchteilsgemeinschaft, dürfte aber auf eine WEG ohne weiteres auch Anwendung finden, [5 S 50/20, ZMR 2021, 420](#).

Unwirksame Instandsetzungsklauseln

Nach einem Urteil des OLG Frankfurt/M. vom 6.11.2020 ist eine Klausel in einem Gewerbemietvertrag unwirksam, in der dem Mieter auferlegt wird, auf eigene Kosten Glasbruchschäden zu beseitigen, wenn nicht eine Begrenzung dahingehend erfolgt, dass er die Kosten nur zu ersetzen hat, wenn er die Beschädigung schuldhaft verursacht hat.

Daneben entschied der Senat, dass auch eine Instandsetzungsklausel unwirksam ist, in der sich der Mieter verpflichtet habe, die technischen Einrichtungen innerhalb der Mietsache und die ihm allein zur Verfügung stehenden technischen Einrichtungen instand

zu setzen, ohne dass eine Begrenzung dahingehend erfolge, dass der Schaden auf seinen Mietgebrauch beruhe und eine Kostenobergrenze vorgesehen ist. Ohne diese Begrenzungen läge eine unangemessene Benachteiligung vor, § 307 Abs. 1 BGB. Denn der Mieter müsse andernfalls auch Verschlechterungen durch die Nutzung des Vormieters mittragen, [2 U 47/20, ZMR 2021, 384](#).

Corona: 30%-Pachtreduzierung für Gaststätte

Nach einem Urteil des LG Iztahoe vom 22.12.2020 können öffentlich-rechtliche Hindernisse durch die Corona-Pandemie einen Anspruch auf Anpassung des Pachtzinses einer Gaststätte nach § 313 BGB begründen. Dabei komme eine Reduzierung von maximal 50% in Betracht, weil nicht einsehbar sei, warum der Verpächter insoweit ein höheres Risiko zu tragen habe. Im vorliegenden Fall kürzte das Gericht den Betrag weiter auf 30%, weil der Gaststättenpächter finanzielle Unterstützungen von der öffentlichen Hand erhielt und zudem durch Außerhausverkauf von Speisen die Umsatzauffälle kompensieren konnte. Da der Pächter nicht einmal die Hälfte der Pacht bezahlt hatte, war die fristlose Kündigung des Verpächters zu Recht erfolgt, [4 O 95/20, ZMR 2021, 313](#).

Corona: Volle Miete für Fitnessstudio

Das Landgericht Köln verurteilte einen Fitnessstudio-Betreiber zur Bezahlung der Mieten für April und Mai 2020, die dieser aufgrund der pandemiebedingten Schließung seines Studios nicht bezahlt hatte. Es läge weder ein Sachmangel vor, noch läge Unmöglichkeit vor. Auch die Voraussetzungen für eine Vertragsanpassung nach § 313 BGB seien nicht gegeben, Urteil vom 6.1.2021, [16 O 255/20, ZMR 2021, 315](#).

Corona: Mietzinsanpassung für Hotelbetrieb

Das Landgericht München erkannte im Urteil vom 25.1.2021, dass ein Hotelbetrieb aufgrund der Schließung zurzeit der Pandemie zwar von der Mietzinszahlungspflicht weder aufgrund eines Sachmangels noch wegen Unmöglichkeit teilweise oder ganz befreit ist; dafür komme ein Mietzinsanpassungsanspruch nach § 313 BGB in Betracht, weil der Gesetzgeber dies in Art. 240 § 7 EGBGB mit Wirkung zum 31.12.2020 so angeordnet habe, [31 O 7743/20, ZMR 2021, 317](#).

Corona: 50%-Mietreduzierung für Spielhalle

Das KG Berlin sprach im Urteil vom 1.4.2021 einer Spielhalle einen Anspruch auf Anpassung der Miete nach § 313 BGB in Höhe von 50% zu. Es sei sachgerecht, wenn beide Vertragsparteien die Risiken der Pandemie solidarisch trügen. Dabei könne dahin stehen, ob der gesetzlich in Art. 240 § 7 EGBGB angeordnete Anpassungsanspruch (Inkrafttreten am 30.12.2020) auch auf Sachverhalte vor dem Inkrafttreten anzuwenden sei. Dieser ergebe sich auch so aus dem Gesetz. Nach dem Mietvertrag war dem Mieter eine Kürzung der Mietzahlung im Falle des Vorliegens eines Mangels nicht gestattet. Die Klausel sei nach gefestigter Rechtsprechung wirksam (BGHZ 91, 375). Der Mieter sei darauf angewiesen, zunächst zu

bezahlen und dann in Höhe der berechtigten Minderung die Überzahlung zurück zu fordern. Da die Klausel sich ausdrücklich auf Minderung bezöge, greife sie nicht, wenn die Miete aufgrund eines Mietzinsanpassungsanspruchs (§ 313 BGB) reduziert sei, [8 U 1099/20, NZM Heft 10/2021, V](#).

Miete für Monat der Insolvenzeröffnung ist aufzuteilen

Nach einem Beschluss des BGH vom 11.3.2021 ist in der Insolvenz des Mieters die Miete im Monat der Insolvenzeröffnung aufzuteilen. Die Mietforderungen des Vermieters vor der Eröffnung seien Insolvenzforderungen (§ 108 InsO), die danach Masseverbindlichkeiten (§ 55 Abs. 1 InsO). Der Monat der Insolvenzeröffnung sei danach zeitanteilig aufzuteilen, [IX ZR 152/20](#).

Herüberhängende Äste dürfen abgeschnitten werden

Im Urteil vom 11.6.2021 entschied der BGH, dass ein Nachbar über die Grenze herüberwachsende Äste nach § 910 BGB abschneiden darf. Die Nachbarn stritten über die Äste einer 15 Meter hohen Schwarzkiefer, die seit 40 Jahren ungehindert auch über die Grenze wuchs. Der Baumeigentümer vertrat die Auffassung, dass nach so langer Zeit ein Rückschnitt nicht mehr erfolgen dürfe, zumal dadurch die Standsicherheit des Baumes gefährdet werde. Das sah der BGH anders. Er selbst sei gehalten gewesen, im Rahmen ordnungsmäßiger Bewirtschaftung seines Grundstücks den Baum so zu beschneiden, dass sie an der Grundstücksgrenze enden. Sein Unterlassen könne nun nicht dem Nachbarn zum Nachteil gereichen, [V ZR 234/19](#).

Sachverständigenbeweis bei Mieterhöhung

Nach einem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 28.4.2021 kann das Gericht auch dann einen Sachverständigenbeweis erheben, wenn

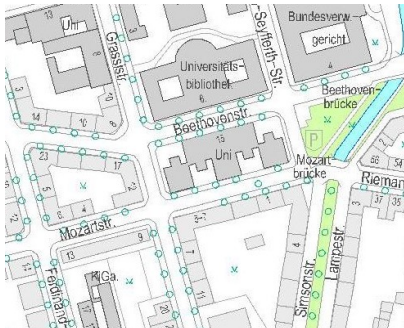
zwischen den Streitparteien Einigkeit über die Einordnung der Wohnung in ein Mietspiegelfeld besteht und nur die Festlegung innerhalb der Spanne innerhalb des Mietspiegelfeldes streitig ist. Das Berufungsurteil hielt gleichwohl nicht den Angriffen der Revision stand, weil das Gericht fehlerhaft für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht den Zeitpunkt des Zugangs des Mieterhöhungsverlangens angesetzt hatte, sondern den Zeitpunkt ab dem der Mieter die erhöhte Miete bezahlen sollte, [VIII ZR 22/20](#).

Beschluss zur Nutzungsuntersagung wegen Brandgefahr

Die elfgeschossige Tiefgarage einer WEG-Wohnanlage in München begründete erhebliche Bedenken der zuständigen Bauordnungsbehörde. Der WEG wurde aufgegeben nachzuweisen, dass die Betonstützen, Decken und Wände den brandschutztechnischen Mindestanforderungen genügten und die Standsicherheit auch im Brandfall ausreichend lange gegeben ist. Die Wohnungseigentümer beschlossen daraufhin, die Ebenen 1-3 der Tiefgarage zu sperren. Hiergegen klagte eine Eigentümerin. Das Landgericht entschied, dass die Wohnungseigentümer insoweit nur eine Beschlusskompetenz gegenüber Dritten hätten, nicht aber gegenüber Miteigentümern. Bzgl. der Miteigentümer könnte nur beschlossen werden, Warnhinweise in der Tiefgarage anzubringen. Es bestünde kein Recht, einen Beschluss zu fassen um die Eigentümer vor einer Selbstgefährdung zu schützen. Eine Nutzungsuntersagung des Sondereigentums, für das keine Beschlusskompetenz bestünde, beinhalte der Beschluss auch dann nicht, wenn die Mieter der Stellplätze aufgrund der Sperrung der Gemeinschaftsflächen nicht mehr an das Sondereigentum ihrer Vermieterin gelangen könnten, LG München I, Urteil vom 7.10.2020, [1 S 9173/17, ZWE 2021, 170](#).

Immobilienrecht

Grunddienstbarkeit kann auch Parkentgelt sichern



Auf einem Grundstück in München wurde 1957 ein Hotel errichtet. Das Hotel löste einen Stellplatzbedarf von 129 Parkplätzen aus, von denen die Eigentümerin 99 finanziell ablöste. Die übrigen sollten auf dem Nachbargrundstück errichtet werden. Hierfür ließen die Nachbarn ihr Grundstück mit einer Grunddienstbarkeit belasten. In der Eintragungsbewilligung hieß es u.a.:

- a) *Der Eigentümer des herrschenden Grundbesitzes ist berechtigt, auf dem dienenden Grundbesitz 30 Kraftfahrzeuge einzustellen und zu diesem Zweck die vorhandenen Zufahrten zu benutzen.*
- b) *Der Käufer bewilligt und beantragt die Eintragung der bestellten Grunddienstbarkeit im Grundbuch Zug um Zug mit der Eintragung der Auflassung. Für die Einräumung des Rechts zu a) hat der Berechtigte eine angemessene und ortsübliche Nutzungsgeld zu entrichten. Hierfür hat der Verkäufer zu sorgen und einzustehen.*

Anfang der 80er Jahre wurde auf dem dienenden Grundstück ein Bauwerk mit Tiefgarage errichtet. Das Hotel wurde verkauft; das Stellplatzrecht wurde über Jahrzehnte nicht ausgeübt. Die neue Hoteleigentümerin forderte 2010 die Möglichkeit auf dem dienenden Grundstück zu parken. Ein Streit entbrannte, als die Hoteleigentümerin sich weigerte, für die Nutzung der Parkplätze ein Entgelt zu bezahlen. Die Hoteleigentümerin klagte auf Duldung der unentgeltlichen Einstellung von bis zu 30 Kraftfahrzeugen. Die Klage wurde abgewiesen, die Berufung hatte keinen Erfolg.

Mit der Revision zum BGH erstritt sich die Hoteleigentümerin einen Etappensieg. Im Urteil vom 19.3.2021 führte der BGH aus, dass eine Verpflichtung des Dienstbarkeitsberechtigten zur Zahlung eines Entgelts nicht Inhalt einer Grunddienstbarkeit sein könne. Eine Möglichkeit zur dinglichen Sicherung einer solchen Gegenleistungspflicht könne die Eintragung einer Reallast (§ 1105 BGB) oder einer Rentenschuld (§ 1199 BGB) auf dem herrschenden Grundstück sein. Ob ein Entgelt über eine Grunddienstbarkeit auch dergestalt gesichert werden könne, dass die Ausübung unter der **Bedingung** der Zahlung eines Nutzungsentgelts stehe, sei umstritten. Der BGH entschied nun, dass dies grundsätzlich möglich sei. Es sei allgemein anerkannt, dass eine Grunddienstbarkeit im **Bestand** davon

abhängig gemacht werden dürfe, dass eine Gegenleistung bezahlt werde. Erst recht müsse dies dann für die geringere Beschränkung der **Ausübungsmöglichkeit** gelten. Es werde keine Verpflichtung begründet, sondern vielmehr eine Obliegenheit des Berechtigten, das Entgelt zu bezahlen, um die Grunddienstbarkeit zu nutzen. Der Eigentümer des dienenden Grundstücks erhalte auf diese Weise die Möglichkeit, bei Nichtzahlung des Entgelts die Ausübung der Dienstbarkeit zu unterbinden, ohne dass sie in ihrem dinglichen Bestand zu Fall komme.

Die Entgeltpflicht könne auf zweierlei Arten begründet werden. Sie könne so formuliert werden, dass die Grunddienstbarkeit eine inhaltliche Beschränkung des Rechts dahingehend erfahre, dass ihre Ausübung unter der Bedingung der Bezahlung eines Entgelts stehe. Diese das Recht beschränkende Regelung müsse im **Grundbucheintrag** klar zum Ausdruck kommen.

Die Bedingung der Zahlung eines Entgelts für die Ausübung der Dienstbarkeit könne aber auch rein **schuldrechtlich, ohne dingliche Sicherung** in der Grunddienstbarkeit vereinbart werden. Diese Regelung müsse auch nicht ins Grundbuch eingetragen werden. Es genüge – anders als für eine den Bestand des Rechts betreffende Bedingung – die Bezugnahme auf Eintragungsbewilligung.

Bei der in Streit stehenden Regelung (s.o.) handele es sich nur um eine schuldrechtliche Vereinbarung. Diese Schuld habe die neue Hoteleigentümerin beim Erwerb des Grundstücks nicht übernommen. Die Wendung in der Eintragungsbeurteilung, wonach der Verkäufer für die Bezahlung eines Entgelts zu „sorgen“ und „einzustehen“

habe, bestätige das Auslegungsergebnis. Diese Regelung wäre nicht notwendig, wenn qua dingliche Sicherung die Bedingung mit dem Kauf des Hotels automatisch mit übergegangen wäre. Der V. Zivilsenat hob daher das Urteil auf und verwies den Rechtsstreit zurück an das Oberlandesgericht München. Die Berufungsinstanz habe nun

zu prüfen, ob die Grunddienstbarkeit durch die Errichtung des Gebäudes mit Tiefgarage erloschen sei. Denkbar wäre, dass sich das Einstellrecht nun auf die Tiefgarage bezöge. Denkbar sei aber auch, dass die Grunddienstbarkeit durch die Errichtung des Gebäudes zwischenzeitlich nach § 1028 Abs. 1 BGB erloschen sei, [V ZR 44/19](#).

Tor auf oder Tor zu?

Und wieder stritten zwei Nachbarn über die sie verbindende Grunddienstbarkeit bis zum BGH hinauf. Das Grundstück von Eigentümer 1 (E1-Straße) lag an einer öffentlichen Straße. Dahinter befand sich das Grundstück von Eigentümer 2 (E2-Hinten). Zu seinen Gunsten war ein Geh- und Fahrrecht auf dem Grundstück des E1-Straße eingetragen. E1-Straße errichtete zwei große, schwere Toranlagen und umzäunte sein Grundstück. Das eine Tor befand sich vorne an der Straße (Tor – Straße), das andere im hinteren Grundstücksbereich an der Grenze des Nachbarn (Tor-Hinten).

E2 – Hinten nutzte weiterhin den Weg zum Befahren, öffnete hierfür die Tore, schloss sie aber nicht wieder. Da sich die Eigentümer nicht einigen konnten, wie mit den Toren zu verfahren ist, klagte E1-Straße mit dem Antrag, den E2-Hinten zu verurteilen, künftig die Tore zu schließen, wenn er sie passiert hat. E2-Hinten erhob daraufhin Widerklage gegen E1-Straße, es künftig zu unterlassen, die Tore zu schließen, damit er ungehindert den Weg nutzen könne.

Das Landgericht Hildesheim wies die Klage ab (Tore schließen) und gab der Widerklage (Tore offen lassen) statt. Das Oberlandesgericht Celle änderte das Urteil ab und entschied, dass das hintere Tor nach dem Passieren zu schließen sei, das vordere (Tor-Straße) dagegen offen bleiben dürfe. Die Widerklage wurde entsprechend umgekehrt entschieden. Nun wurde der Streit dem BGH vorgelegt. Im Urteil vom 16.4.2021 entschieden die Karlsruher Bundesrichter, dass mit der gewählten Begründung ein Anspruch auf Verschließen des hinteren Tores nicht bejaht werden könne. Nach § 1020 S. 1 BGB habe der Grunddienstbarkeitsberechtigte die Ausübung der Dienstbarkeit möglichst schonend vorzunehmen. Verstoße er hiergegen, habe der Eigentümer des belasteten Grundstücks einen Abwehranspruch nach § 1004 BGB. Umgekehrt wiege aber das Sicherheitsinteresse des Eigentümers nicht schwerer als das Recht des Berechtigten, die Dienstbarkeit ungehindert auszuüben. Zwar habe der Eigentümer nach § 903 BGB das Recht sein Grundstück einzufrieden. Diese Befugnis

reiche nach der ausdrücklichen Anordnung in der Norm aber nur soweit, wie nicht Rechte Dritter entgegenstünden. Beide Rechte seien daher gegeneinander abzuwägen. Bereits erstinstanzlich sei von E2-Hinten vorgetragen worden, dass von den Toren keine geringfügigen Beeinträchtigungen ausgingen. Sie seien groß und schwer. Ein Kind könne sie deswegen nicht bedienen. Dem gegenüber zu stellen sei das Sicherheitsinteresse von E1-Straße, zumal es auf seinem Grundstück schon in der Vergangenheit zu Eigentumsdelikten gekommen sei. Der BGH verwies den Rechtsstreit zur weiteren Untersuchung der tatsächlichen Gegebenheiten zurück, nicht ohne zusammen mit der Akte ein paar Hinweise zu versenden. Das Berufungsgericht habe zu prüfen, ob dem Sicherheitsinteresse von E1-Straße nicht auch dadurch Rechnung getragen werden könne, dass eine Abzäunung des gesamten Weges vom Restgrundstück erfolge, so dass die Tore entfallen könnten. Auch könne geklärt werden, ob die Tore besonders schwergängig seien, weil sie technische Mängel aufwiesen, [V ZR 17/20](#).

Denkmaleigenschaft als Sachmangel

Der Testamentsvollstrecker verkaufte 2009 ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück in Hamburg für rund 5 Mio. € unter Ausschluss für jegliche Sachmängelhaftung. Das Gebäude stand zu diesem Zeitpunkt nicht unter Denkmalschutz. Es war aber im Verzeichnis der „erkannten Denkmäler“ nach § 7 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes Hamburg bereits verzeichnet. Hierüber erfolgte eine schriftliche Information bereits 2006, die der Schwester des Testamentsvollstreckers zugeing und die diese der Hausverwaltung übersandte.

Der Käufer begann das Gebäude zu sanieren und umzubauen. Noch während der Bauarbeiten wurde das Gebäude in die Denkmalliste Hamburg eingetragen und ein Baustopp verhängt. Der Käufer plante um und erhielt eine neue Baugenehmigung. Anschließend forderte er vom Testamentsvollstrecker 2,8 Mio. € als Ersatz für vergebliche Aufwendungen und Minderwert des Hauses.

Das Landgericht wies die Klage des Käufers ab. Seine Berufung hatte teilweise Erfolg. Das Oberlandesgericht stellte fest, dass der Verkäufer zumindest dem Grunde nach Schadensersatz zu leisten habe. Hiergegen wandte sich der Verkäufer mit seiner Revision nach Karlsruhe.

Die Richter des V. Zivilsenates widersprachen dem Oberlandesgericht in dessen Ansicht, der Verkäufer schulde Schadensersatz. Richtig sei, dass die Denkmaleigenschaft einer Immobilie einen Mangel darstel-

len könne. Ein Käufer dürfe grundsätzlich davon ausgehen, dass das Kaufobjekt nicht unter Denkmalschutz stehe, weil dies die Regel sei. Mit der Denkmaleigenschaft seien zudem Nachteile verbunden. So dürften ohne Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde keine Änderungen an der Immobilie vorgenommen werden und es bestünde die Pflicht, das Denkmal in einem denkmalgerechten Zustand zu erhalten und schließlich fielen die Baukosten häufig höher aus, um diesen Vorgaben gerecht zu werden.

Der Mangel könne vorliegend nicht in der Denkmaleigenschaft an sich bestehen, da diese Eigenschaft bei Gefahrenübergang noch nicht vorlag. Allerdings sei die Aufnahme im Verzeichnis der „erkannten Denkmäler“ ein offenbarungspflichtiger Umstand gewesen. Den Verkäufer treffe eine Offenbarungspflicht hinsichtlich solcher Umstände, die für die Entschließung des Käufers von entscheidender Bedeutung sind und deren Mitteilung der Käufer nach der Verkehrsauffassung erwarten dürfe.

Auf den Ausschluss der Sachmängelhaftung könne sich der Verkäufer nur berufen, wenn er den Mangel nicht arglistig verschwiegen habe, § 444 BGB. Da nicht die Erben, sondern der Testamentsvollstrecker selbst Vertragspartner des Käufers wurde, käme es hinsichtlich der Kenntnis des offenbarungspflichtigen Umstandes auf den Testamentsvollstrecker (Verkäufer) an. Er selbst habe keine

hördliche Schreiben an dessen Schwester gerichtet worden sei. Dieses Wissen sei dem Verkäufer nicht zuzurechnen. Wissensvertreter im Sinne von § 166 BGB sei jeder, der nach der Arbeitsorganisation des Geschäftsherrn dazu berufen sei, im Rechtsverkehr als dessen Repräsentant bestimmte Aufgaben in eigener Verantwortung zu erledigen und dabei die angefallenen Informationen zur Kenntnis zu nehmen und ggf. weiter zu leiten. Diese Anforderungen erfülle die Schwester nicht. Sie sei nicht vom Verkäufer damit betraut worden, bestimmte Aufgaben in Bezug auf das Grundstück zu erledigen.

Auch die Hausverwaltung sei nicht Wissensvertreter des Verkäufers nach § 166 BGB. Die Hausverwaltung sei nicht in die Veräußerung des Hauses einbezogen gewesen. Auch eine Wissenszurechnung nach den Grundsätzen der „Organisation eines innerbetrieblichen Informationsaustausches“ finde im Verhältnis eines Grundstücksverkäufers zu einer von ihm nur mit der Verwaltung des Grundstücks beauftragten, rechtlich und organisatorisch selbständigen Hausverwaltung nicht statt (vgl. BGH-Urteil vom 22.11.1996, V ZR 196/95, BGH-Urteil vom 27.9.2002, V ZR 320/01). Die genannten Grundsätze würden nur für arbeitsteilige Abläufe innerhalb eines Unternehmens oder einer Organisation gelten. Der Käufer muss daher den entstandenen Schaden selbst tragen, Urteil vom 19.3.2021, [V ZR 158/19](#).

Zur Formbedürftigkeit des Treuhandvertrages

Grundstückskaufverträge sind notariell zu beurkunden, damit sie überhaupt wirksam werden, § 311b BGB. Hier und da gibt es kleine Ausnahmen. Mit einer solchen Ausnahme beschäftigte sich der BGH im Urteil vom 15.1.2021. Ein Detektiv im Landgerichtsbezirk Mönchengladbach musste 1999 Insolvenz anmelden. Die Immobilie, in der er wohnte und in der er seine Detektei betrieb, sollte zwangsversteigert werden. Mit Bekannten vereinbarte er, dass diese die Immobilie ersteigern. Dafür bot der Detektiv eine Sicherheitsleistung von 62.000 DM sowie die voraussichtliche Grunderwerbssteuer von 11.200 DM in bar an. Der Erwerb sollte im Übrigen von den Bekannten finanziert werden. Daneben wurde vereinbart, dass der Detektiv das Haus weiterhin zum Wohnen und Arbeiten nutzen darf und hierfür Miete bezahlt, von der wiederum die Finanzierung bedient werden sollte. Schließlich sollte dem Detektiv die Möglichkeit eingeräumt sein, das Objekt jederzeit wieder zurückzukaufen.

Erst viele Jahre später wurde diese Vereinbarung mit weiteren Ergänzungen schriftlich aufgesetzt. Die beabsichtigte notarielle Beurkundung unterblieb. Im Jahre 2017 kündigten die Bekannten beide Mietverhältnisse fristlos. Daraufhin forderte der Detektiv Auskunft über Höhe der restlich valutie-

renden Finanzierung und die Rückübertragung der Immobilie. Nachdem der Detektiv mit diesen Forderungen Klage erhob, reichten seine Bekannten widerklagend Räumungsklage hinsichtlich der Büroräume ein.

Das Landgericht Mönchengladbach wies die Klage auf Rücküberweisung und Auskunft ab und gab der Räumungsklage statt. Hiergegen wandte sich der Detektiv mit seiner Berufung zum OLG Düsseldorf ohne Erfolg. Das Berufungsgericht erkannte keinen Anspruch auf Überweisung der Immobilie, weil die Vereinbarung nicht notariell beurkundet war und deshalb nach § 125 BGB formunwirksam. Die Richter des V. Zivilsenates sahen dies anders, nachdem auch Revision eingelegt worden war.

Der vormalige Auftrag des Detektivs, seine Immobilie zu erwerben sei formbedürftig gewesen, weil darin eine Erwerbspflicht der Bekannten begründet worden sei. Die lediglich mündlich getroffene Vereinbarung sei aber gleichwohl nicht nichtig. Der Formmangel der nicht beurkundeten Vereinbarung über die Verpflichtung des Beauftragten, ein Grundstück zu erwerben, werde spätestens geheilt, wenn das Grundstück an ihn aufgelassen oder wie hier zugeschlagen werde, vorausgesetzt der Erwerb erfolge – woran kein

Zweifel bestehe – zur Ausführung des Auftrages. Damit werde der Vertrag nach § 311b Abs. 1 Satz 2 BGB seinem ganzen Inhalt nach gültig. Nicht geheilt würden dagegen weitere Verpflichtungen zum Erwerb von Grundeigentum, die wiederum ihrerseits eine Beurkundungsverpflichtung auslösen würden, wie etwa eine Erwerbspflicht des Auftraggebers (hier: des Detektivs).

Davon könne aber keine Rede sein. Der Detektiv habe nach der vertraglichen Regelung nicht die **Pflicht** übernommen, die Immobilie zurückzukaufen, sondern das **Recht** hierzu. Auch die (Rück-) Übertragung des Eigentums der Bekannten auf den Detektiv unterfalle nicht der Beurkundungsbedürftigkeit, weil sie als Treuhänder tätig geworden seien und der Treuhänder verpflichtet sei, alles, was im Rahmen des Auftrages erlangt hat, an den Treugeber heraus zu geben, § 667 BGB. Die Pflicht zur Überweisung an den Detektiv folge somit nicht unmittelbar aus dem Vertrag, sondern aus der gesetzlichen Regelung. Der nicht beurkundete Vertrag war also wirksam. Wegen anderer Unklarheiten in der Vereinbarung konnte der BGH allerdings nicht endgültig entscheiden, sondern musste den Rechtsstreit zurück an das Oberlandesgericht verweisen, [V ZR 210/19](#).

Mietrecht

Zur taktischen Modernisierungsankündigung vor dem 31.12.2018



Ein Großvermieter in München hatte im Dezember 2018 den Mietern in 23 Gebäuden eine Modernisierungsankündigung zugestellt. Geplanter Baubeginn sollte Anfang Dezember 2019 (also rund 11 Monate später) sein. Mutmaßliche Motivation war es, die vorteilhafteren Regelungen der vormaligen Mietgesetze zu nutzen. Nach dem alten Recht konnte der Vermieter die jährliche Nettokaltmiete für Modernisierungsmaßnahmen um bis zu 11 % erhöhen (§ 559 Abs. 1 BGB a.F.). Nach aktueller Gesetzeslage sind nur noch höchstens 8% zulässig (§ 559 Abs. 1 BGB) und es gilt zudem die neue Kappungsgrenze nach § 559 Abs. 3a BGB.

Ein Mieterverein strengte daher eine Musterfeststellungsklage an, in der er die Feststellung begehrte, dass das Vorgehen rechtswidrig sei und die Mieterhöhung nur nach der aktuellen Gesetzeslage durchgeführt werden könne.

Der BGH erklärte mit Urteil vom 18.3.2021 das Vorgehen als rechtmäßig. Der vom Mieterverein geforderte enge zeitliche Zusammenhang zwischen der

Modernisierungsankündigung und dem Baubeginn sei dem Gesetz nicht als weitere Voraussetzung neben den in § 555c BGB formulierten Anforderungen zu entnehmen. Die in den Modernisierungsankündigungen mitgeteilte voraussichtliche Mieterhöhung enthalte auch keine Angaben „ins Blaue hinein“. Es käme nicht darauf an, dass der Berechnung eine Kostenschätzung zu Grunde liege, die auf Grundlage konkreter Aufträge an Werkunternehmer erstellt wurde. Eine Schätzung der voraussichtlichen Kosten eines Bauvorhabens und damit der auf die einzelne Wohnung entfallende Umlage sei bereits im vorliegenden Planungsstadium hinreichend auf Grundlage von Erfahrungswerten und Einheitspreisen möglich und sei zudem von einem Architekten durchgeführt worden. Ein schützenswertes Interesse des Mieters an einer Berechnung der zu erwartenden Mieterhöhung auf Grundlage einer weiter fortgeschrittenen Planung, konkreter Ausschreibungen und Auftragsvergaben bestünde nicht. Die Angabe der voraussichtlichen Mieterhöhung solle dem Mieter ermöglichen zu prüfen, ob er nach § 555d Abs. 3 BGB Härtegründe im Hinblick auf die Mieterhöhung geltend machen möchte. Dies sei auf der Grundlage der hier vorliegenden Kostenschätzung ohne weiteres möglich. Hinzu komme, dass die für den Mieter gegebene Ausschlussfrist nicht greife, wenn die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als

10 % übersteige. Für die Frage der Duldung der Maßnahme spiele die Mieterhöhung ohnehin keine Rolle (BGH-Urteil vom 9.10.2019, VIII ZR 21/19 – [ZIV 2019, 69](#)).

Eine frühzeitige, den inhaltlichen Anforderungen des § 555c Abs. 1 BGB entsprechenden Ankündigung beeinträchtige zudem den Mieter nicht unangemessen bei der Entscheidung darüber, ob er die Maßnahmen dulden oder den Mietvertrag kündigen möchte. Die gesetzliche Regelung habe nicht den Sinn, dem Mieter die Nutzungsmöglichkeit bis unmittelbar vor Baubeginn zu erhalten.

Schließlich vermochten die Richter des VIII. Zivilsenates keinen Rechtsmissbrauch darin zu erkennen, dass die Vermieterin die Modernisierungsankündigung kurz vor dem Rechtswechsel zustellte, um die für sie noch deutlich günstigeren Konditionen zu sichern. Die Übergangsregelung habe den Sinn, Rechtssicherheit dahingehend herzustellen, dass Modernisierungen, die vor dem 31.12.2018 angekündigt worden seien noch vollständig nach altem Recht und alle danach nach neuem Recht abgehandelt würden. Weitere Voraussetzungen für diese Regelung führe die Übergangsvorschrift (Art. 229, § 49 Abs. 1 EGBGB) nicht auf. Für die Mieter beinhalte diese klare Trennlinie kein unbilliges Ergebnis, [VIII ZR 305/19](#).

Zum Widerspruch gegen die Kündigung wegen Alters

Der 1949 geborene Mieter mietete in Berlin 1986 eine 3-Zimmer-Wohnung mit einer Fläche von rund 85 m² an. 2012 wechselte im Wege der Zwangsversteigerung der Eigentümer. 2016 kündigte der neue Vermieter wegen Eigenbedarfs. Seine Tochter wolle nach dem Abitur einen eigenen Hausstand gründen und in Berlin ein Studium aufnehmen. Der Mieter widersprach der Kündigung und berief sich auf das Vorliegen von Härtegründen. Auf die Räumungsklage des Vermieters wurde die Klage abgewiesen. Das Amtsgericht vertrat die Auffassung, die Eigenbedarfskündigung sei nicht wirksam erfolgt. Das sah das Landgericht anders. Die Berufung hatte trotzdem keinen Erfolg, weil der Härteeinwand des Mieters dazu führte, dass das Landgericht die unbefristete Fortsetzung des Mietverhältnisses anordnete. Hiergegen wandte sich der Vermieter mit seiner Revision.

Der BGH stellte im Urteil vom 28.4.2021 fest, dass die Eigenbedarfskündigung formal wirksam sei, § 573 Abs. 3 BGB. Hierfür genüge es, dass im Kündigungsschreiben der Kündigungsgrund so genau bezeichnet sei, dass er identifiziert und von anderen Gründen unterschieden werden könne (BGH-Urteil vom 22.5.2019, VIII ZR 167/17 – ZIV 2019, 34, BGH-

Urteil vom 10.5.2017, VIII ZR 292/15 – ZIV 2015, 35). Mit dieser Regelung solle es dem Vermieter verwehrt werden, die Kündigung später auf andere Gründe zu stützen (BGH-Urteil vom 15.3.2017, VIII ZR 270/15 – ZIV 2017, 19). Bei der Kündigung wegen Eigenbedarfs sei daher grundsätzlich die Angabe der Person, für die die Wohnung benötigt werde und die Darlegung des Interesses, welches diese Person an der Erlangung der Wohnung habe, ausreichend (BGH-Urteil vom 30.4.2014, VIII ZR 284/13 – ZIV 2014, 17).

Entgegen der Auffassung des Mieters sei nicht erforderlich, dass das Kündigungsschreiben Angaben zu anderen Immobilien des Vermieters enthielte, um beurteilen zu können, woraus sich ein Kündigungsgrund ergeben könne. Das Begründungserfordernis diene nicht dazu, den Mieter auf Verteidigungsmöglichkeiten hinzuweisen (BGH-Urteil vom 15.3.2017, VIII ZR 270/15 – ZIV 2017, 19).

Die vom Berufungsgericht angeordnete unbefristete Verlängerung des Mietverhältnisses beruhe zudem auf mehreren revisionsrechtlich beachtlichen Rechtsfehlern. So durfte sich das Landgericht nicht auf die vom Mieter vorgelegten ärztlichen Atteste allein stützen. Vielmehr hätte es der Einholung eines –

von beiden Parteien wiederholt als Beweismittel angebotenen – Sachverständigenbeweises zur Art und Umfang der vom Mieter behaupteten Erkrankung bedurft. Selbst bei einem Fehlen eines Beweisantritts wäre das Gericht verpflichtet gewesen, von Amts wegen (§ 144 ZPO) ein Sachverständigengutachten einzuholen (BGH-Urteil vom 26.5.2020, VIII ZR 64/19 – ZIV 2020, 51).

Auch die Annahme, bereits das Alter des Mieters und seine lange Wohndauer stellten einen Härtegrund im Sinne von § 574 Abs. 1 BGB dar, beruhe auf einem Verfahrensverstoß. Das Alter und eine lange Wohndauer wirkten sich aufgrund unterschiedlicher psychischer Verfassungen unterschiedlich auf die Menschen aus. Das allein begründe keine Härte.

Schließlich sei es verfehlt gewesen, die Fortsetzung des Mietverhältnisses unbefristet anzuordnen. Das Gesetz fordere eine Ermessensentscheidung des Gerichts; allein der ungewisse Wegfall der Beschränkungen in der Zukunft genüge nicht um die Fortsetzung unbefristet anzuordnen. Da eine ganze Reihe von tatsächlichen Fragen unbeantwortet blieben, verwies der BGH den Rechtsstreit zurück an das Landgericht, VIII ZR 6/19.

Gewerbemietrecht

Zum vereinbarten Zustand der Mietsache zurzeit der Rückgabe



Der Vermieter vermietete der Beklagten Teilbereiche einer Halle zum Betrieb einer stahlverarbeitenden Werkstatt nebst Lager. Mit Ergänzungsvertrag vom 1.1.2006 vermietete er weitere 70 qm zu einem monatlichen Nettomietzins von 100 € zzgl. MwSt.. Hieran schloss sich folgende Regelung an:

Der Mieter verpflichtet sich als Gegenleistung folgende Wertverbesserungen in dem angemieteten Objekt vorzunehmen: Isolierung und fehlende Wandverkleidung an der hinteren Giebelseite auf eigene Kosten. Wertverbesserung ca. 6.000 €. Ausgleich und Versiegelung des Betonfußbodens in der Halle und im Werkraum. Wertverbesserung ca. 2.000 bis 2.500 €.

Die Mieterin führte die Arbeiten nicht aus, nachdem sie ihre Pläne zur Nutzung der 70qm Hallenfläche fallen gelassen

hatte. Nach Beendigung des Mietverhältnisses zum 30.11.2017 und Räumung der Mietfläche zum 15.2.2018 forderte der Vermieter Schadensersatz. Für die fehlende Wandverkleidung wollte er 2.269,40 € und für die fehlende Bodenversiegelung forderte er 19.327,28 €. Als die Mieterin die Bezahlung verweigerte, klagte der Vermieter und verlor in den ersten beiden Instanzen.

Das Oberlandesgericht Schleswig führte im Urteil aus, dass der Vermieter keinen Schadensersatz verlangen könne, weil der Primäranspruch auf Durchführung der Arbeiten verjährt sei. Dabei setzte das Gericht eine Verjährungsfrist von 3 Jahren ab Vereinbarung der Arbeiten an.

Dem trat der BGH im Urteil vom 31.3.2021 entgegen. Richtig sei, dass der Vermieter keinen Schadensersatz verlangen könne, wenn der Primäranspruch verjährt sei. Allerdings sei keine Verjährung eingetreten. Die Arbeiten seien ein Teil der Gegenleistung zur Überlassung der zusätzlichen Hallenflächen gewesen. Daraus folge aber nicht, dass damit auch

deren Verjährungsfrist zu laufen begonnen habe. Denn mit der Vereinbarung sei auch geregelt worden, wie der vertraglich geschuldete Zustand zurzeit der Rückgabe der Mietsache auszu-sehen habe. Diese Frist beginne nach § 548 BGB mit der Rückgabe der Mietsache zu laufen und betrage 6 Monate. Diesen Fristlauf habe der Vermieter durch rechtzeitige Klageeinreichung gehemmt.

Der Anwendungsbereich des § 548 BGB sei weit auszulegen (BGH-Urteil vom 8.1.2014, XII ZR 12/13 – [ZIV 2014, 6](#)). Der Begriff der „Verschlechterung“ setze nicht voraus, dass der Zustand der Mietsache im Vergleich zum Beginn des Mietverhältnisses schlechter geworden sei. Gleichzustellen seien Sachverhalte, in denen der Vermieter die Mietsache in einem Zustand zurück erhalte, der schlechter sei, als der für die Rückgabe vereinbarte Zustand. Den Rechtsstreit verwies der BGH zurück an das OLG, weil zur abschließenden Entscheidung weitere tatsächliche Umstände, etwa zur Schadenshöhe zu prüfen seien, [XII ZR 42/20](#).

Vorsicht vor Allgemeinen Mietbedingungen – Schriftform

Der Vermieter vermietete in einer Gewerbefläche im Bereich eines Schaufensters eine Teilfläche an die Mieterin, damit diese dort einen Geldausgabeautomaten (GAA) aufstellen kann. Als

monatliche Miete wurden 570 € zzgl. Umsatzsteuer vereinbart.

Der schlanke Mietvertrag bestand aus zwei Seiten (Vorder- und Rückseite) sowie einem

Lageplan als Anlage. Auf der Vorderseite des Mietvertrages stand das Vertragsrubrum mit den Mietvertragsparteien, der Mietzins und das Mietobjekt. Die Vorderseite schloss mit dem

Unterschriftenfeld. Auf der Rückseite waren die AGB des Vermieters abgedruckt. Diese verwiesen auf eine Anlage zur Bestimmung der Mietfläche. Als Anlage wurde eine Fotomontage beigelegt, aus der man ersehen konnte, wo in der Schaufensterfassade der GAA zu platzieren war. Später unterzeichneten die Vertragsparteien auch die Anlage. Der Mietvertrag wurde auf 5 Jahre abgeschlossen.

Knapp ein Jahr nach Mietvertragsbeginn kündigte der Vermieter den Vertrag ordentlich. Das Landgericht Mainz wies die Räumungsklage ab. Das Oberlandesgericht Koblenz wiederum gab der Klage statt. Der BGH hob die Entscheidung des OLG Koblenz mit Urteil vom 10.2.2021 auf und stellte das landgerichtliche Urteil wieder her.

Das Oberlandesgericht hatte zur Begründung der Klagestattgabe ausgeführt, dass die Unterschriften keine „Unter“-schriften seien, weil sie nicht am Ende der Vertragsurkunde platziert seien. Sie deckten als Willenserklärung die AGB auf der Rückseite des Mietvertrages nicht mit ab.

Nach Auffassung der Richter des XII. Zivilsenates griff diese rechtliche Betrachtung zu kurz. Richtig sei, dass es sich um einen Gewerbemietvertrag handle. Dessen Befristung über ein Jahr hinaus hänge davon ab, ob die Schriftform gewahrt sei, § 578 Abs. 2 BGB i.V.m. § 550 BGB.

Zur Wahrung der Schriftform sei eine Urkunde zu errichten, in der alle wesentlichen vertraglichen Vereinbarungen enthalten

sind. Die Urkunde könne dabei auch teilweise aus Anlagen bestehen, wenn sich mit ihnen zusammen der Gesamthalt der mietvertraglichen Vereinbarungen ergäbe. Hierzu sei erforderlich, dass die einzelnen Schriftstücke hinreichend gekennzeichnet seien, um als einheitliches Regelungswerk erkennbar zu sein. Es bedürfe keiner körperlichen Verbindung. Genügend sei eine bloß gedankliche Verbindung, die durch eine zweifelsfreie Bezugnahme aufeinander zum Ausdruck kommen könne (BGHZ 224, 370, BGHZ 176, 301). Dazu gehöre schließlich eine eigenhändige Unterzeichnung beider Vertragsparteien, die den gesamten Vertragsinhalt decken und ihn räumlich unterhalb des Textes abschließen.

Nicht erforderlich sei allerdings, dass schon im ersten Anlauf diese Bedingungen erfüllt seien. Es genüge, wenn die Voraussetzungen durch eine nachfolgende Änderungsvereinbarung gemeinsam mit der in Bezug genommenen ersten Vertragsurkunde erfüllt würden. Dabei könne es im Einzelfall sogar genügend sein, wenn lediglich eine dem Vertrag beigelegte Urkunde von den Parteien unterschrieben werde.

Zutreffend habe das Berufungsgericht festgestellt, dass die ursprünglich errichtete Urkunde den Anforderungen einer Schriftform nicht genüge, weil nur die Vorderseite der Urkunde unterzeichnet war. Die Rückseite mit den AGB und den Verweisen auf die Anlage sei dagegen nicht durch Unterschriften abgeschlossen gewesen. Allerdings

habe das Berufungsgericht verkannt, dass die nachfolgende Unterzeichnung der Anlage die Schriftform hergestellt habe. Aus der wechselseitigen Bezugnahme von Vertragstext und Anlage schlossen die Unterschriften auf der Anlage die Vertragsregelungen unter Wahrung der Schriftform nach § 126 BGB ab.

Die Mietfläche sei auch genügend fixiert. Die Fotomontage der Anlage 1 lasse zwar nur die Platzierung des GAA in der Hausfassade erkennen, nicht jedoch die räumliche Ausdehnung der Mietfläche im Innern des Gebäudes. Aus der Fotomontage ergäbe sich aber eindeutig an welcher Stelle ein handelsüblicher Geldausgabeautomat mit welcher Größe platziert werden soll. Die Fläche im Innern werde daher auf die Fläche eines handelsüblichen Automaten in dieser Größe begrenzt.

Schließlich handle es sich bei den Unterschriften auf der Anlage auch nicht um eine dem Schriftformerfordernis nach § 126 Abs. 1 BGB nicht genügende Paraphen. Nach gefestigter Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs genüge als Unterschrift ein Schriftzug, der individuellen Charakter aufweise und einem Dritten, der den Namen des Unterzeichners kenne, ermögliche, diesen Namen aus dem Schriftbild herauszulesen, der Unterzeichner also erkennbar bleibe. Die Unterschrift müsse nicht lesbar sein, mindestens aber einzelne Buchstaben müssten –

wenn auch nur andeutungsweise – zu erkennen sein, weil es sonst am Merkmal einer Schrift fehle.

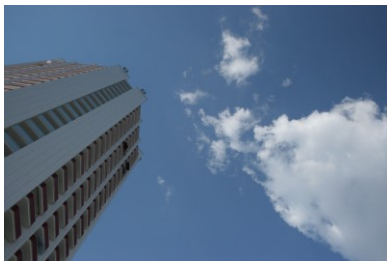
Ein Schriftzug, der dem gegenüber als bewusste und gewollte Namensabkürzung erscheine

(Handzeichen, Paraphe) stelle keine formgültige Unterschrift dar. Daran gemessen erkannte der BGH eine Unterschrift, gleichwohl nur eine geschwungene Linie mit einem Punkt zu erkennen war. Insgesamt sei dem Schriftzug der Charakter

einer Unterschrift zu entnehmen und nicht nur einer Abkürzung. Da die Schriftform gewahrt war, konnte der Vermieter nicht ordentlich kündigen, so dass der Räumungsklage schließlich der Erfolg versagt war, [XII ZR 26/20](#).

WEG-Recht

Kein Verlust der Prozessführungsbefugnis durch WEG-Novelle



Als die WEG-Novelle am 1.12.2020 in Kraft trat, gab es ungezählte Rechtsstreitigkeiten vor Gericht, bei denen sich nun die Frage stellte, ob fortan die neuen gesetzlichen Regelungen anzuwenden sind oder noch die alten. Für das Prozessrecht ordnet § 48 Abs. 5 WEG an, dass die am 30.11.2020 bereits rechtshängigen Verfahren nach altem Prozessrecht abgehandelt werden. Die Norm besagt aber nichts dazu, welches materielles Recht anzuwenden ist. Bei Beschlussmängelklagen stellen die Gerichte auf die Rechtslage zurzeit der Beschlussfassung ab, bei Beschlussersetzungsklagen dagegen auf den Schluss der mündlichen Verhandlung. Im Urteil vom 7.5.2021 war vom BGH die Frage zu klären, ob hinsichtlich Unterlassungs- und Beseitigungsansprüchen eines Wohnungseigentümers gegen den Grundstücksnachbarn

bereits auf das neue WEG abzustellen ist oder nicht.

Von der Beantwortung der Rechtsfrage hing der Ausgang des Rechtsstreits ab. Der Wohnungseigentümer verlangte vom Grundstücksnachbarn den Rückschnitt oder die Beseitigung von vier zu nahe an der Grenze gepflanzten Zypressen. Nach der alten Rechtslage besaß der einzelne Wohnungseigentümer die Möglichkeit Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche wegen Störungen des Gemeinschaftseigentums gegen den Grundstücksnachbarn selbst geltend zu machen, solange die Wohnungseigentümergeinschaft die Rechtsverfolgung nicht durch Beschluss nach § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG a.F. vergemeinschaftet hatte. Die vormalig geltende Dualität von geborener Ausübungsbefugnis (der Verband ist immer und alleine für die Rechtsverfolgung zuständig) und gekorener Ausübungsbefugnis (der Verband ist erst nach Beschlussfassung zur Vergemeinschaftung zuständig), hat der Gesetzgeber mit der WEG-Novelle aufgegeben. Nach dem neuen Konzept, das nun in § 9a WEG formuliert ist, übt die

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte sowie die Rechte der Wohnungseigentümer aus, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern. Nach dieser neuen Regelung wäre der Wohnungseigentümer nicht mehr prozessführungsbefugt; nach der gesetzlichen Regelung, die zurzeit der Klageeinreichung galt, konnte der Wohnungseigentümer noch mangels Vergemeinschaftungsbeschluss selbst die Beseitigung bzw. den Rückschnitt der Zypressen geltend machen.

Wie in dieser Rechtslage zu verfahren ist, war umstritten. Ein Teil der Fachpresse vertrat die Auffassung, dass sich der Rechtsstreit erledigt habe und nur noch über die Kosten zu entscheiden sei, ein anderer Teil vertrat die Auffassung, dass ein Parteiwechsel auf Klägerseite vollzogen werden müsse. Der BGH entschied nun in seinem Urteil, dass § 48 Abs. 5 WEG eine planwidrige Regelungslücke aufweise. Er schloss sie nun, indem er eine Prozessführungsbefugnis des Wohnungseigentümers bis zum Abschluss des

Rechtsstreits als fortbestehend fingierte. Sie ende schon vorher, wenn dem Gericht eine schriftliche Äußerung des nach § 9b WEG vertretungsberechtigten Organs über einen entgegenste-

henden Willen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zur Kenntnis gebracht werde. Da ein solcher Wille dem V. Zivilsenat nicht mitgeteilt worden war, verblieb es bei der

Prozessführungsbefugnis des Wohnungseigentümers, dessen Klage nun vor dem BGH endgültig Erfolg hatte, [V ZR 299/19](#).

Anspruch auf Kostenvorschuss nach mangelhafter WEG-Abrechnung

Der I. Zivilsenat beim BGH entschied mit Beschluss vom 23.6.2016 (I ZB 5/16 – [ZIV 2016, 68](#)), dass die Erstellung einer Verwalterabrechnung keine vertretbare Handlung sei. Die Folge war, dass der sich weigernde Verwalter nach Verurteilung mit Ordnungsgeld und Ordnungshaft dazu angehalten werden musste, erstmals oder erstmals mangelfrei eine Abrechnung zu erstellen.

Das Problematische an dieser Rechtsprechung war, dass unklar war, wie man mit dem Verwalter umgeht, der schlicht fachlich nicht in der Lage war, eine gesetzmäßige Abrechnung zu erstellen. Denn nur bei vertretbaren Handlungen kann man eine Ersatzvornahme mit einem anderen Verwalter durchführen und das aufgewendete Geld einfordern. Dieser wenig praxisgerechten Entscheidung sind in der Folge vielfach die Instanzgerichte mit mehr oder weniger überzeugenden Gründen nicht gefolgt.

Nun hatte der BGH im Urteil vom 26.2.2021 die Möglichkeit einer Kurskorrektur und nahm sie auch vor. Die Verwalterin war von Juli 2005 bis 2009 zur WEG-Verwalterin bestellt worden. In dieser Zeit erstellte sie die Hausgeldabrechnungen für die Jahre 2005 bis 2007. Die Abrechnungsbeschlüsse wurden

auf Anfechtung hin für ungültig erklärt. Die neuerlich erstellten Abrechnungen wurden von den Wohnungseigentümern nicht genehmigt. Sie beschlossen stattdessen einen Rechtsanwalt damit zu beauftragen, die Verwalterin unter Fristsetzung aufzufordern, die vorliegenden fehlerhaften und unschlüssigen Jahresabrechnungen für die Jahre 2005 bis 2008 schlüssig und nachvollziehbar zu erstellen. Auf das anwaltliche Schreiben ließ die Verwalterin ihrerseits mit anwaltlicher Unterstützung mitteilen, dass eine erneute Erstellung der Abrechnungen ablehne.

Die Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) klagte daraufhin einen Kostenvorschuss über 3.808 € sowie vorgerichtliche Anwaltskosten in Höhe von 642,60 € ein. Das Amtsgericht vertrat die Auffassung, dass es keinen Kostenvorschussanspruch gäbe, sondern nur einen Anspruch auf Erstellung einer neuen Abrechnung. Das Landgericht Frankfurt/M gab dem Antrag auf Bezahlung des Kostenvorschussanspruchs statt und ließ die Revision zu. Die von der Verwalterin eingelegte Revision hatte keinen Erfolg. Der BGH entschied im Urteil vom 26.2.2021, dass die WEG einen Kostenvorschussanspruch nach § 637 Abs. 3 BGB habe. Der Verwaltervertrag sei

zwar ein auf eine Geschäftsbesorgung gerichteter Dienstvertrag (vgl. BGH-Urteil vom 18.2.2011, V ZR 197/10 – [ZIV 2011, 7](#) und BGH-Urteil vom 16.2.2018, V ZR 89/17 – [ZIV 2018, 26](#)). Der Verwaltervertrag weise aber auch Elemente auf, bei denen nicht nur die Tätigkeit, sondern darüber hinaus auch ein bestimmter Erfolg geschuldet sei. Dazu zähle die nach § 28 Abs. 3 WEG a.F. zu erstellende Jahresabrechnung. Dieser Teil der Verwaltertätigkeit habe einen werkvertraglichen Charakter. Daher könne sich die Wohnungseigentümergemeinschaft auf die aus dem Werkvertragsrecht stammende Regelung auf Kostenvorschuss (§ 637 Abs. 3 BGB) stützen.

Die Norm setze allerdings voraus, dass mit dem Vorschuss eine vertretbare Handlung nachgeholt werden solle. Wenn der Verwalter neben der Aufbereitung des reinen Zahlenwerks auch (wenigstens konkludent) versichern solle, dass er alle Einnahmen und Ausgaben nach bestem Wissen vollständig verarbeitet habe, liege eine unvertretbare Handlung vor. Verzichtete die WEG allerdings auf diese Versicherung und fordere das reine, korrekt aufbereitete Zahlenwerk, liege eine vertretbare Handlung vor, für die ein Kostenvorschuss gefordert werden könne.

Voraussetzung sei jedoch, dass die WEG zunächst vom Verwalter Nacherfüllung verlange. Lege der Verwalter keine Jahresabrechnung vor, die eine Beschlussfassung zur Abrechnung des Wirtschaftsplans für das abgelaufene Kalenderjahr nach § 28 Abs. 2 WEG erlaube, verletze der Verwalter seine Beschlussvorbereitungspflicht (vgl. BT-DrS 19/18791, S. 77). Scheitere die Nacherfüllung, könne die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die in § 634 Nr. 2 bis 4 BGB normierten

Rechte gegen den Verwalter geltend machen und auch Kostenvorschuss verlangen.

Der Anspruch auf Erstattung der Anwaltskosten sei auch gegeben. Der Verwalter habe sich zwar zurzeit der Anwaltsbeauftragung nicht in Verzug befunden. Der Erstattungsanspruch ergäbe sich aber aus § 635 Abs. 2 BGB. Zu den erforderlichen Aufwendungen zum Zwecke der Nacherfüllung, die danach zu ersetzen seien, könnten auch Rechtsanwaltskosten gehören.

Voraussetzung sei, dass der Einsatz des Rechtsanwalts aus der ex-ante Sicht einer vernünftigen, wirtschaftlich denkenden Person erforderlich und zweckmäßig erscheinen dürfte. Auch diese Voraussetzungen lägen vor. Die neuerlichen Abrechnungen hätten abermals nicht den gesetzlichen Anforderungen genügt. Aus der objektivierten Sicht der WEG erschien es ratsam, die Verwalterin durch einen Anwalt zur Nacherfüllung anzuhalten. Diese Kosten seien daher zu erstatten, [V ZR 290/19](#).

Gesetzgebung

Neuer Verordnungsentwurf zum zertifizierten Verwalter (ZertVerwV) liegt vor



Nachdem im Internet von einigen Industrie- und Handelskammern ein Verordnungsentwurf vom Oktober 2020 kursierte (vgl. letzte Ausgabe, S. 30), hat nun auch das Bundesministerium der Justiz und Verbraucherschutz einen Entwurf einer Rechtsverordnung offiziell vorgelegt, der die Ermächtigung nach § 26a WEG ausfüllen soll.

Danach haben die Verwalter zur Erlangung der Zertifizierung eine Prüfung vor der Industrie- und Handelskammer abzulegen. Es gibt einen schriftlichen Teil (90 Minuten) und einen mündlichen Teil mit einer Prüfungsdauer von

mindestens 15 Minuten. Es können mehrere Prüflinge (unter entsprechender Verlängerung der Prüfungszeit) zusammen geprüft werden, § 3 ZertVerwV.

Die Prüfung wird nur mit „bestanden“ oder „nicht bestanden“ bewertet. Sie kann beliebig oft wiederholt werden, § 6.

Von der Prüfungspflicht befreit ist, wer die Befähigung zum Richteramt hat oder eine abgeschlossene Berufsausbildung zur Immobilienkauffrau oder zur Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (all genders) oder einen Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichen Schwerpunkt besitzt, § 7. Damit füllt die Verordnung die gesetzliche Regelung nicht ganz aus. In § 26a WEG ist noch angefügt, „oder einen vergleichbaren Berufsabschluss haben“. Das ist freilich die

eigentlich spannende Regelung für ganz viele Verwalter, die bei der EBS oder an anderer Stelle eine aufwändige Ausbildung durchliefen und nun wissen wollen, ob sie von der Prüfungspflicht befreit sind. Diese Lücke zu füllen hat bis dato der Verordnungsgeber versäumt. Insofern macht es vermutlich Sinn, einfach die 2 Stunden Prüfung aus dem Stand erst einmal zu versuchen, ehe man hierüber endlose Diskussionen mit Kunden, Konkurrenten und Behörden führt.

Ein ganz schwieriges Feld ist die Regelung für Juristische Personen und Personenhandelsgesellschaften, § 8. Bei diesen Unternehmen stellt sich die Frage, welche Voraussetzungen ihre Belegschaft erfüllen muss, damit der Unternehmensrechtsträger sich als zertifizierter Verwalter bezeichnen darf. Danach dürfen sich Juristische Personen und

Personenhandelsgesellschaften als zertifizierte Verwalter bezeichnen, wenn **alle** Mitarbeiter, die mit Verwaltungsaufgaben betraut sind die Prüfung bestanden haben. Nicht prüfungspflichtig sind die Mitarbeiter ohne Verwaltungsaufgaben, z.B. eine Büroassistentin oder auch der Geschäftsführer, der nur noch Organisationsaufgaben ausfüllt. Das ist freilich eine Regelung, die vor allem sehr großen Verwaltern Kopfzerbrechen bereiten dürfte. Man denke nur an den leistungsschwachen oder unwilligen Mitarbeiter, der die Prüfung am laufenden Band nicht besteht oder den unmotivierten Mitarbeiter, der den Beruf seit 30 Jahren ausübt und 2 Jahre vor seiner Verrückung verständli-

cherweise keine Prüfung mehr ablegen möchte.

Einen Sprengsatz enthält auch § 8 Abs. 2 der Verordnung. Die Regelung setzt sich mit der Frage auseinander, wie mit Unternehmen umzugehen ist, deren Belegschaft teilweise die Prüfung abgelegt hat und die teilweise von der Prüfungspflicht nach § 7 befreit ist. Überwiegen die geprüften Mitarbeiter, darf sich das Unternehmen „zertifizierter Verwalter“ nennen. Überwiegen die Mitarbeiter, die befreit sind, ist das Unternehmen zwar einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt, darf sich aber nicht so nennen. Rechtlich muss sich ein solches Unternehmen mithin nicht die Sorge machen, z.B. nicht bestellt zu werden; ein

Stigma ist es gleichwohl. Man stelle sich das Unternehmen aus jungen, erfolgreichen Immobilienkaufleuten, gleich ob nun studiert oder nicht vor, die die Bezeichnung nicht führen dürfen, gleichwohl sie hochgradig qualifiziert sind. Das wird man kaum verständlich machen können. Auch hier gilt vermutlich: der geringste Aufwand ist am Ende die Teilnahme an der Prüfung. Je qualifizierter, desto geringer ist am Ende der Vorbereitungsaufwand.

Schließlich: Kapital- und Personengesellschaften erhalten kein Zertifikat, sondern müssen ggf. durch Vorlage aller Zertifikate von allen Mitarbeitern belegen, dass sie ihre Bezeichnung zu Recht führen.

Veranstaltungen



Seminarübersicht

		Alle Preise netto**
50 ausgewählte Verwalter-Haftungsfälle und deren Vermeidung/5h Referent: Rechtsanwalt Heinz G. Schultze, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht		199,00 €
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. 50 Fälle aus der Praxis werden rechtlich aufbereitet und Handlungsempfehlungen für den Miet- und WEG-Verwalter abgeleitet.	Essen	16.09.2021
	Nürnberg	07.10.2021
Erfolgreiche Mietverwaltung von Wohnraum/6h Referent: Dr. Harald Freytag, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht		239,00 €
In diesem Seminar wird die ganze Palette an rechtlichen Standardaufgaben für eine erfolgreiche Mietverwaltung behandelt. Vom Mietvertragsabschluss, über die Erstellung von Bk-Abrechnungen, Mietminderung und Mieterhöhungen, usw. usf.	Essen	12.10.2021
	Leipzig	10.11.2021
	Dresden	10.12.2021

Die Betriebskostenabrechnung für Wohnraum und Gewerbe/5h Referent: Dr. Harald Freytag, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht		199,00 €
Unterschiedliche Mietvertragsgestaltungen zu den Betriebskosten schaffen unklare Rechtslagen. Dabei sind in den letzten gut 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 auch auf die Betriebskostenabrechnung Einfluss.	Leipzig	23.09.2021
	Hamburg	21.10.2021
	Frankfurt/M.	16.11.2021
Erfolgreiche Mietverwaltung von Geschäftsräumen/5h Referent: Rechtsanwalt Heinz G. Schultze, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht		199,00 €
Hinweis: Die Fortbildungsverpflichtung richtet sich an <u>Wohnimmobilienverwalter</u> . Das Seminar beinhaltet Themen, die nicht für die Verwaltung von Wohnimmobilien notwendig sind. Es werden aber laufend Bezüge zum Wohnraummietrecht hergestellt. Das Zertifikat umfasst daher nur 4 h (anstatt 5h). Der große Irrtum: Gewerbemietverwaltung ist einfacher, weil rechtlich mehr Gestaltungsfreiheit besteht. Unsere Teilnehmer staunen im Seminar, was sie alles falsch eingeschätzt haben. Erfahren Sie u.a., warum die Untervermietungsanfrage zur Haftungsfalle für Sie wird warum die exakte Beschreibung des Mietzwecks so wichtig ist. Daneben werden alle wichtigen Themen wie Schriftform und Nebenkostenabrechnung auch abgehandelt.		Dresden 11.11.2021
Streit im Gemeinschaftseigentum/5h Referent: Richter am Landgericht Dr. Peter Kieß, Landgericht Dresden		199,00 €
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	14.10.2021
	Dresden	02.12.2021
Die WEG-Novelle 2020/5h 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 (Berlin)		199,00 €
Die WEG-Novelle wird für den Verwalter mehr Veränderungen schaffen, als die letzte 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 - Verwalterkompetenzen und Sondervergütungen Änderungen bei der Eigentümerversammlung und Beschlussanfechtung	Stuttgart	26.07.2021
	Hamburg	02.08.2021
	Leipzig	11.08.2021
	Berlin	12.08.2021
	München	19.08.2021
	Essen	26.08.2021
	Frankfurt/M.	09.09.2021

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

www.Verwalterakademie.de

DDIV 29. Deutscher Verwalterttag in Berlin

Donnerstag, 23. September 2021

10:00 Uhr

Eröffnung des 29. Deutschen Verwaltertages

Wolfgang D. Heckeler, Präsident, Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV), Berlin

10:15 Uhr

Politisches Grußwort

Christian Lindner, Bundesvorsitzender der Freien Demokraten (FDP) und Vorsitzender der Fraktion der Freien Demokraten im Deutschen Bundestag

11:00 Uhr

Es fehlt das Maß. Es fehlt der Mut. Die Lehren der Covid-Pandemie

Prof. Dr. Hendrik Streeck, Virologe und Institutsdirektor, Universität Bonn, Bonn

+++ Panel WEG-Recht +++

13:45 Uhr

Wer gegen wen und warum? Verfolgung von Störern nach der WEG

Stephan Volpp, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Stuttgart

14:30 Uhr

Sondernutzung & Sondereigentum nach neuem WEG: Auswirkungen auf Teilungserklärung, Grundbuch und Gemeinschaft

Prof. Dr. Stefan Hügel, Notar,

Notare Dr. Eckhard Froeb und Prof. Dr. Stefan Hügel, Weimar

+++ Panel Mietrecht +++

13:45 Uhr

Rechte und Pflichten des Mieters nach Inkrafttreten der WEG-Reform

Helge Schulz, Rechtsanwalt, Rechtsanwälte Wedler GbR, Hannover

14:30 Uhr

Mietminderung und Pandemie: Was ist im Miet- und Gewerberecht zu beachten?

Anne Schlosser, Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,

Czink Walburg und Kollegen Rechtsanwälte, Berlin

+++ Fachforen I – V +++

16:00 Uhr

Fachforum I:

Der Blick nach vorn: Die WEG-Versammlung - hybrid, online und präsent.

Prof. Dr. Martin Häublein, Universitätsprofessor für Bürgerliches Recht, Wohn- und Immobilienrecht, Universität Innsbruck

Fachforum II:

Bauliche Maßnahmen und Kostentragungspflicht: worauf ist zu achten?

Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter, Professur für Privates Wirtschaftsrecht, HWR Berlin, Berlin

Fachforum III:

Mobilität nach der WEG-Reform: Darf man jetzt noch auf das Gaspedal treten?

Wolfgang Dötsch, Richter OLG Köln, Köln

Fachforum IV:

Das novellierte WEG und die Verwaltervergütung: Chancen und Risiken

Steffen Groß, GROSS Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Berlin

Fachforum V:**Arbeitnehmer führen im Homeoffice: Herausforderungen für Führungskräfte**

Sami Negm-Awad, Rechtsanwalt, Rechtsanwälte Pribilla Kaldenhoff Negm, Köln

Freitag, 24. September 2021

09:00 Uhr

Aktuelle Probleme der Mietpreisbremse

Astrid Siegmund, Vorsitzende Richterin am Landgericht, Berlin

09:45 Uhr

Die Digitalisierung von Verwaltungsunterlagen nach der WEG-Reform

Prof. Dr. Florian Jacoby, Lehrstuhlinhaber für Bürgerliches Recht, Zivilverfahrens-, Insolvenz- und Gesellschaftsrecht, Universität Bielefeld

11:30 Uhr

Entscheidungsbefugnisse des Verwalters nach neuem Recht

Dr. Felix Wobst, Notar, Gerolzhofen

+++ Fachforen I – V +++

14:00 Uhr

Fachforum I:**Der Blick nach vorn: Die WEG-Versammlung - hybrid, online und präsent.**

Prof. Dr. Martin Häublein, Universitätsprofessor für Bürgerliches Recht, Wohn- und Immobilienrecht, Universität Innsbruck

Fachforum II:**Bauliche Maßnahmen und Kostentragungspflicht: worauf ist zu achten?**

Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter, Professur für Privates Wirtschaftsrecht, HWR Berlin, Berlin

Fachforum III:**Mobilität nach der WEG-Reform: Darf man jetzt noch auf das Gaspedal treten?**

Wolfgang Dötsch, Richter OLG Köln, Köln

Fachforum IV:**Das novellierte WEG und die Verwaltervergütung: Chancen und Risiken**

Steffen Groß, GROSS Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Berlin

Fachforum V:**Arbeitnehmer führen im Homeoffice: Herausforderungen für Führungskräfte**

Sami Negm-Awad, Rechtsanwalt, Rechtsanwälte Pribilla Kaldenhoff Negm, Köln

15:45 Uhr

Erfolg beginnt im Kopf. Misserfolg auch.

Markus Czerner, Coach und Bestsellerautor, Viersen

16:30 Uhr

Resümee und Preisverleihung der Ausstellergewinne

Wolfgang D. Heckeler, Präsident, Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV), Berlin

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 Verbrauchpreisindizes basieren. Hinsichtlich des vormals vom Bundesamt für Statistik ermittelten Index für die Lebenshaltung eines 4-Personen-Arbeitnehmer-Haushalts wird auf die Umrechnungsmöglich-

keit 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	106,3			
Februar	99,2	99,3	101,2	102,3	103,8	105,6	107,0			
März	99,7	100,0	101,4	102,9	104,2	105,7	107,5			
April	100,2	100,1	101,8	103,1	105,2	106,1	108,2			
Mai	100,4	100,6	101,8	103,9	105,4	106,0	108,7			
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	105,5				

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 verwei-

gert 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 Rech-

nung (nötigenfalls auch den darauf enthaltenen Verbraucherhinweis) bzw. den Zugang der Mahnung beweisen.

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

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

Der Basiszinssatz verändert sich zum 1. Januar und 1. Juli eines jeden Jahres um die Prozentpunkte, um welche die Bezugsgröße seit der letzten Veränderung des Basiszinssatzes gestiegen oder gefallen ist. Bezugsgröße ist der Zinssatz für die

jüngste Hauptrefinanzierungsoperation der Europäischen Zentralbank vor dem ersten Kalendertag des betreffenden Halbjahres (§ 247 Abs. 1 S. 2, 3 BGB).

Zahlungsverzug: Höhe der Verzugszinsen

Zeitraum	Basiszins-satz %	Verzugszinssatz %	Entgelt ohne Verbraucher-beteiligung %	Zeitraum	Basiszins-satz %	Verzugszinssatz %	Entgelt ohne Verbrau-cher-be-teiligung %
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	29.7. bis 31.12.2014*	-0,73	4,27	8,27
1.1. bis 30.6.2005	1,21	6,21	9,21	1.1. bis 30.6.2015	-0,83	4,17	8,17
1.7. bis 31.12.2005	1,17	6,17	9,17	1.7. bis 31.12.2015	-0,83	4,17	8,17
1.1. bis 30.6.2006	1,37	6,37	9,37	1.1. bis 30.6.2016	-0,83	4,17	8,17
1.7. bis 31.12.2006	1,95	6,95	9,95	1.7. bis 31.12.2016	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2007	2,7	7,7	10,7	1.1. bis 30.6.2017	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2007	3,19	8,19	11,19	1.7. bis 31.12.2017	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2008	3,32	8,32	11,32	1.1. bis 30.6.2018	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2008	3,19	8,19	11,19	1.7. bis 31.12.2018	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2009	1,62	6,62	9,62	1.1. bis 30.6.2019	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2009	0,12	5,12	8,12	1.7. bis 31.12.2019	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2010	0,12	5,12	8,12	1.1. bis 30.6.2020	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2010	0,12	5,12	8,12	1.7. bis 31.12.2020	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2011	0,12	5,12	8,12	1.1 bis 30.6.2021	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2011	0,37	5,37	8,37	1.7. bis 31.12.2021			
1.7. bis 28.07.2014*	-0,73	4,27	7,27				

* 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 Standesregeln der Rechtsanwälte der Europäischen Gemeinschaft. Sämtliche berufsrechtliche Regelungen können Sie unter www.Brak.de einsehen. [ZURÜCK](#)

Hinweis zu Verlinkungen

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

Urheberrechtsschutz

Urheber des Bildmaterials:

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

Allgemeine Geschäftsbedingungen für den Bezug der ZIV

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

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

Datenschutzbestimmungen

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

Diese Datenschutz-Information gilt für die Datenverarbeitung durch:

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

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

Telefon: 0341/964430

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

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

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

3. Betroffenenrechte

Sie haben das Recht:

- gemäß Art. 15 DSGVO Auskunft über Ihre von uns verarbeiteten personenbezogenen Daten zu verlangen. Insbesondere können Sie Auskunft über die Verarbeitungszwecke, die Kategorie der personenbezogenen Daten, die Kategorien von Empfängern, gegenüber denen Ihre Daten offengelegt wurden oder werden, die geplante Speicherdauer, das Bestehen eines Rechts auf Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung oder Widerspruch, das Bestehen eines Beschwerderechts, die Herkunft ihrer Daten, sofern diese nicht bei uns erhoben wurden, sowie über das Bestehen einer automatisierten Entscheidungsfindung einschließlich Profiling und ggf. aussagekräftigen Informationen zu deren Einzelheiten verlangen;
- gemäß Art. 16 DSGVO unverzüglich die Berichtigung unrichtiger oder Vervollständigung Ihrer bei uns gespeicherten personenbezogenen Daten zu verlangen;
- gemäß Art. 17 DSGVO die Löschung Ihrer bei uns gespeicherten personenbezogenen Daten zu verlangen, soweit nicht die Verarbeitung zur Ausübung des Rechts auf freie Meinungsäußerung und Information, zur Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung, aus Gründen des öffentlichen Interesses oder zur Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen erforderlich ist;
- gemäß Art. 18 DSGVO die Einschränkung der Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten zu verlangen, soweit die Richtigkeit der Daten von Ihnen bestritten wird, die Verarbeitung unrechtmäßig ist, Sie aber deren Löschung ablehnen und wir die Daten nicht mehr benötigen, Sie jedoch diese zur Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen benötigen oder Sie gemäß Art. 21 DSGVO Widerspruch gegen die Verarbeitung eingelegt haben;
- gemäß Art. 20 DSGVO Ihre personenbezogenen Daten, die Sie uns bereitgestellt haben, in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesebaren Format zu erhalten oder die Übermittlung an einen anderen Verantwortlichen zu verlangen;
- gemäß Art. 7 Abs. 3 DSGVO Ihre einmal erteilte Einwilligung jederzeit gegenüber uns zu widerrufen. Dies hat zur Folge, dass wir die Datenverarbeitung, die auf dieser Einwilligung beruhte, für die Zukunft nicht mehr fortführen dürfen und
- gemäß Art. 77 DSGVO sich bei einer Aufsichtsbehörde zu beschweren. In der Regel können Sie sich hierfür an die Aufsichtsbehörde Ihres üblichen Aufenthaltsortes oder Arbeitsplatzes oder unseres Kanzleisitzes wenden.

4. Widerspruchsrecht

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

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

5. Datensicherheit

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

6. Aktualität und Änderung dieser Datenschutzerklärung

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

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

[ZURÜCK](#)