

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

ZIV

Zeitschrift für Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für die Immobilienwirtschaft

Herausgegeben von:



Mit freundlicher Unterstützung von:



Impressum/ AGB/ Datenschutz
siehe ganz unten

Immobilienrecht:

BGH: Schadenersatz wegen Mängeln: Abzug Neu für Alt bis auf Null?

BGH: V. Zivilsenat zur Schätzung des kleinen Schadenersatzes

BGH: Notwegerecht und Baugenehmigung

BGH: Notwegerecht und Schikaneverbot

Mietrecht:

BGH: Zu den formalen Anforderungen der Mieterhöhung nach § 559b BGB

BGH: „Vererbung“ der Kündigungssperre?

LG München: Zum neuen § 554 BGB: Mieterverlangen nach einer Ladestation

WEG-Recht:

AG Hamburg-St. Georg: Beschluss über „Hausgeldabrechnung“ ist nichtig

AG Wiesbaden: Angabe v. Kontoständen in Hausgeldabrechnung nicht erforderlich

LG München: Pro: Zur Anfechtungsklage gegen die übrigen Wohnungseigentümer

LG Itzehoe: Contra: Zur Anfechtungsklage gegen die übrigen Wohnungseigentümer

Erscheinungsdaten 2022:

- | | |
|--------------------------|------------|
| 1. (Januar/Februar): | 07.03.2022 |
| 2. (März/April): | 02.05.2022 |
| 3. (Mai/Juni): | 04.07.2022 |
| 4. (Juli/August): | 05.09.2022 |
| 5. (September/Okttober): | 07.11.2022 |
| 6. (November/Dezember): | 09.01.2023 |

4/2022

Seiten 52-67
17. Jahrgang

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

so langsam kommt die Rechtsprechungswelle zur WEG-Novelle in Gang. So finden Sie in dieser Ausgabe gleich zwei Entscheidungen zur Hausgeldabrechnung, drei Entscheidungen zur Beschlussanfechtung und eine Entscheidung aus dem Mietrecht, die aber auch das WE-MoG betrifft, weil ein Mieter die Installation einer Ladesäule beim Vermieter gerichtlich einfordert. Bei den Entscheidungen handelt es sich durchweg um solche von Amts- und Landgerichten.

Freilich ist es beruhigender, wenn man als Rechtsanwender eine Rechtsfrage höchststrichterlich geklärt weiß. Instanzgerichte sind manchmal nicht einer Auffassung (vgl. auch in dieser Ausgabe zur Beschlussanfechtung). Aber häufig bilden sie lange oder gänzlich die

Grundlage für die Entscheidungsfindung. So gab es nach der letzten WEG-Novelle nur ein paar wenige instanzgerichtliche Entscheidungen zur Frage, durch welche bauliche Veränderungen die Eigenart der Wohnanlage verändert wird (§ 22 Abs. 2 WEG a.F.) und daher nicht beschlossen werden kann. Hieran wurde nie mehr gerüttelt, gleichwohl der Maßstab sehr streng war und der Bundesgerichtshof den Eigentümern vielleicht mehr zuge-
traut hätte. Aber die Praxis orientierte sich an diesen Entscheidungen bis zur jetzigen Novelle. Der Gesetzgeber jedenfalls erklärte sich unzufrieden mit der restriktiven Handhabung (vgl. BT-DrS. 19/18791, S. 26 und S. 66) und sorgte für eine begriffliche Umqualifizierung (nunmehr: „grundlegende Umgestaltung“), um der Anwendung der

vormaligen Rechtsprechung einen Riegel vorzuschieben. Oder man denke auch daran, wie lange die Rechtsanwender auf Leitentscheidungen zur Frage der AGB-Eigenenschaft von Gemeinschaftsordnungen (20.11.2020, V ZR 196/19 – ZIV 2021, 25) oder der Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum bei Doppelparkern (21.10.2011, V ZR 75/11 – ZIV 2011, 71) warten mussten. Also, es gibt gute Gründe die Instanzrechtsprechung zur Kenntnis zu nehmen und zu würdigen. Sie werden aber noch weitere interessante Entscheidungen in dieser Ausgabe finden, auch vom Bundesgerichtshof.

In diesem Sinne wünschen wir Ihnen wie immer eine interessante Lektüre.

Es grüßt herzlich
Ihr

Heinz G. Schultze

Kurze Meldungen

Was ist die „Abrechnungssumme“ in AGB

Die Vertragsparteien eines VOB/B-Vertrages stritten um den Begriff der „Abrechnungssumme“ im Bauvertrag, weil dieser Betrag Grundlage für die Berechnung der Vertragsstrafe sein sollte. Es ging um die Frage, ob mit dem Begriff der „Abrechnungssumme“ der Nettobetrag oder der Bruttobetrag inkl. Mehrwertsteuer gemeint war. Die AGB waren von der Auftraggeberin gestellt. Im Vertrag wurde an verschiedenen Stellen Netto – und Bruttobeträge für Regelungen herangezogen. Der BGH wandte die Auslegungsregel in § 305c Abs. 2 BGB an, wonach Auslegungszweifel zu Lasten des Formularverwenders gingen. Die Auftraggeberin konnte daher ihre Vertragsstrafe nur auf der Grundlage der

Nettoabrechnungssumme berechnen und fordern. Diese hatte sie schon erhalten, so dass sie wegen der Nachforderung den Rechtsstreit vor dem BGH verlor, Urteil vom 5.5.2022, [VII ZR 176/20](#).

HOAI zwischen Privatpersonen weiterhin anwendbar

Einen Donnerschlag ging durch die Welt der Berufe mit taxmäßigen Vergütungen, als der EuGH im Rahmen eines von der Europäischen Kommission betriebenen Vertragsverletzungsverfahrens mit Urteil vom 4.7.2019 feststellte, dass die Bundesrepublik Deutschland mit der Beibehaltung des verbindlichen Preisrechts der HOAI gegen Europäisches Recht verstoße. In Lehre und Rechtsprechung war daraufhin ein Meinungsstreit entstanden, ob die Entscheidung unmittelbare Rechts-

wirkungen entfalte und die Verbindlichkeit der Mindestsätze und das Verbot der Unterschreitung damit erledigt sind. Mit Urteil vom 18.1.2022 (C 261/20 – Thelen Technopark Berlin) entschied der EuGH, dass die Grundsätze des Unionsrechts (Niederlassungsfreiheit, Dienstleistungsfreiheit) der Anwendung der HOAI nicht entgegenstünden, wenn der zugrunde liegende Sachverhalt nicht über die Grenzen des Mitgliedsstaates hinausweist. Ferner sei ein nationales Gericht, durch Unionsrecht nicht verpflichtet, nationales Recht unangewendet zu lassen, wenn im Rechtsstreit auf beiden Seiten Privatpersonen beteiligt sind. Der BGH hat aufgrund der Entscheidung nun eine ganze Reihe von Revisionsverfahren entschieden, bei denen um die Wirksamkeit von honorarsatzunterschreitenden

Vereinbarungen gestritten wurde, vgl. Urteile vom 2.6.2022, [VII ZR 174/19](#), [VII ZR 229/19](#), [VII ZR 12/21](#).

Verschiebung der Zertifizierungspflicht um ein Jahr

Unbestätigten Berichten verschiedener Verlage (Beck, Haupe) zufolge gibt es eine Stellungnahme des Bundesministeriums der Justiz (BMJ), wonach das Fristende der Zertifizierungspflicht um ein Jahr auf den 1.12.2023 verschoben werden soll. Grund dafür dürfte sein, dass die Industrie- und Handelskammern mit der Schaffung von Fortbildungs- und Prüfungsstrukturen ins Hintertreffen gerieten und hierdurch vor allem große Verwalter Wettbewerbsnachteile befürchten müssen. Der im Rahmen der WEG-Reform geschaffene § 19 Abs. 2 Nr. 6 regelt einen Anspruch eines jeden Wohnungseigentümers auf Bestellung

eines zertifizierten Verwalters. Nach § 48 Abs. 1 S. 1 WEG besteht dieser Anspruch erst ab 1.12.2022. Die Zertifizierungsfiktion, wonach ein Verwalter, der am 1.12.2020 bestellter Verwalter war, bis zum 1.6.2024 als zertifizierter Verwalter gilt, auch wenn er die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür nicht erfüllt, wird nicht angetastet.

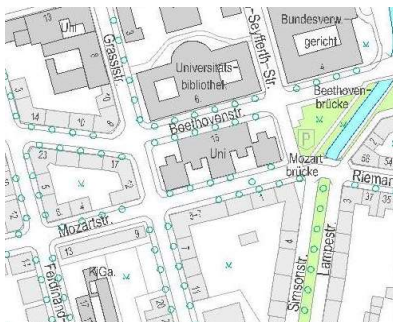
Verzugsschaden rechtzeitig einklagen

Ein Bauherr erwarb 2008 im Landgerichtsbezirk Rostock ein schlüsselfertiges, noch zu errichtendes Haus. Der Bau kam wegen gravierender Mängel in Verzug. Am Ende kündigte der Bauherr den Vertrag und baute mit einem anderen Unternehmen fertig. Das Unternehmen klagte 2009 restlichen Werklohn ein und unterlag 2013 vor dem Landgericht aufgrund der zahlreichen Mängel.

2017 klagte nun der Bauherr auf seine Verzugsschäden, u.a. für eine angemietete Mietwohnung, Finanzierungskosten und Kosten für die Einlagerung der Küche. Er unterlag vor dem Bundesgerichtshof, weil der Verzugsschaden verjährt sei. Der Schaden sei bereits 2008 entstanden und sei drei Jahre später (31.12.2011) verjährt. Ein Schadensersatzanspruch entstünde einheitlich auch für die erst in Zukunft entstehenden, adäquat verursachten, zurechenbaren und voraussehbaren Nachteile, sobald irgend ein Teilschaden entstanden sei und gerichtlich geltend gemacht werden könne. Zur Hemmung der Verjährung dieser noch unklaren Schäden sei im Zweifel Feststellungsklage zu erheben, Urteil vom 19.5.2022, [VII ZR 149/21](#).

Immobilienrecht

Schadenersatz wegen Mängeln: Abzug Neu für Alt bis auf Null?



Die Käufer erwarben im Landgerichtsbezirk Düsseldorf ein Reihenhaus, Baujahr 1979. Die Haftung für Sachmängel war in der notariellen Kaufvertragsurkunde ausgeschlossen. Nachfolgend zeigte sich, dass die Kellerabdichtung nur unzureichend funktionierte, so dass es zur einer Durchfeuchtung der Wände kam. Die Käufer forderten 2013 vom Verkäufer mit der

Begründung, dieser habe den Mangel arglistig verschwiegen, die Kosten einer Kellerabdichtung in Höhe von rund 23.400 €. Als dies erfolglos blieb, klagten sie vor dem Landgericht Düsseldorf. Das Landgericht gab der Klage in Höhe von 2.574 € statt und wies die Klage im Übrigen ab. Die Berufung hatte keinen Erfolg.

Zur Begründung führte das Berufungsgericht aus, dass nach den sachverständigen Ausführungen eine Kellerabdichtung üblicherweise eine Lebensdauer von 40 Jahren habe. Das Reihenhaus sei Baujahr 1979 und somit zum Zeitpunkt des Schlusses der mündlichen Verhandlung im Jahre 2020 41 Jahre alt gewesen.

Die Käufer müssten daher ohnehin selbst und auf eigene Kosten die Kellerabdichtung herstellen. Sie müssten sich bei der Schadensbemessungen eine Vorteilsausgleichung (Abzug Neu für Alt) gefallen lassen, so dass sich der Schaden auf „Null“ beliefe.

Die Revision gegen das Urteil hatte Erfolg. Der BGH führte im Urteil vom 13.5.2022 aus, dass das Urteil des Oberlandesgerichts Düsseldorf einer rechtlichen Überprüfung nicht standhalte. Ausgangspunkt der Schadensbemessung seien die voraussichtlichen, aber (noch) nicht aufgewendeten („fiktiven“) Mangelbeseitigungskosten (Beschluss vom 13.3.2020, V ZR 33/19 – ZIV 2020, vgl. auch die

andere Entscheidung des V. Zivilsenates zum kleinen Schadensersatz in dieser Ausgabe mit weiteren Rechtsprechungsnachweisen). Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts beliefen sich diese auf 23.400,30 € zzgl. Mehrwertsteuer. Die vom Berufungsgericht vorgenommene Vorteilsausgleichung sei dagegen unzutreffend ermittelt. Anders als nach dem Rechtszustand vor dem 1.1.2002 gehöre die Mangelfreiheit der Kaufsache zur Leistungspflicht des Verkäufers (§ 433 Abs. 1 Satz 2 BGB). Dass der Verkäufer, der die Pflicht zur mangelfreien Übereignung nicht erfülle, zunächst einem Nacherfüllungsanspruch ausgesetzt sei, müsse auch bei der Frage, ob ein Abzug „Neu für Alt“ gerechtfertigt sei, berücksichtigt werden. Der primär auf die Lieferung einer mangelfreien Sache gerichtete Erfüllungsanspruch setze sich in modifizierter Form in dem Nach-

erfüllungsanspruch fort. An die Stelle des Nacherfüllungsanspruchs trete der Schadensersatzanspruch nach § 437 Nr. 3, §§ 280, 281 BGB. Dieser richte sich danach, was der Käufer erhalten hätte, wenn der Verkäufer seiner Pflicht zur Nacherfüllung ordnungsgemäß nachgekommen wäre.

Handele es sich bei der Kaufsache um eine gebrauchte Sache, müsse ein Abzug Alt für Neu grundsätzlich vorgenommen werden, damit der Käufer nicht besser stehe, als er stünde, wenn der Verkäufer ordnungsgemäß erfüllt habe. Andererseits könne sein Anspruch nicht davon tangiert werden, dass die gebrauchte Sache nur mit neuen Ersatzteilen instand gesetzt werden könnte. Wenn im Rahmen der Instandsetzung eine unvermeidliche Folge die Verbesserung einzelner Bauteile sei,

könne dies nicht zu Lasten des Käufers gehen. Der BGH formulierte ein Beispiel an Hand eines PKW. Wenn der Käufer eines gebrauchten PKW Anspruch auf Austausch des defekten Getriebes habe und ein gebrauchtes Austauschgetriebe nicht zur Verfügung stehe, habe er Anspruch auf ein neues Ersatzteil, ohne den Wert ausgleichen zu müssen.

Im Gegenzug gäbe es auch Grenzen, nämlich wenn die Mangelbeseitigung nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten verbunden sei. Dann sei der Käufer auf den Ersatz des mangelbedingten Minderwertes beschränkt (BGH-Urteil vom 12.3.2020, V ZR 33/19 – ZIV 2020, 20). Dieser Fall sei aber nicht gegeben. Der Verkäufer wurde daher zur Bezahlung des vollen Klagebetrages verurteilt, [V ZR 231/20](#).

V. Zivilsenat zur Schätzung des kleinen Schadensersatzes

Der BGH hat wieder einmal zum kleinen Schadensersatz eine Entscheidung veröffentlicht. Wir hatten von der abweichenden Berechnung durch den VII. bzw. den V. Zivilsenat bereits berichtet (vgl. BGH, Urteil vom 22.2.2018, VII ZR 46/17 – ZIV 2018, 33, Urteil vom 8.11.2018, VII ZR 100/16 – ZIV 2018, 87, Urteil vom 6.12.2018, VII ZR 71/15 – ZIV 2019, 2, Beschluss vom 13.3.2020, V ZR 33/19 – ZIV 2020, 20, Beschluss vom 8.10.2020, VII ARZ 1/20 – ZIV 2020, 84).

Im neuerlichen Fall hatten die Käufer mit notariellem

Kaufvertrag eine Immobilie zum Preis von 1.725.000 € unter Ausschluss der Sachmängelhaftung erworben. Das 1924 errichtete und 2002 sanierte Gebäude stand unter Denkmalschutz. Die Käufer mussten feststellen, dass die Gebäudeabdichtung im Bereich des Kellers unzureichend ist. Sie forderten vom Verkäufer, mit der Begründung dieser habe den Sachmangel arglistig verschwiegen, Schadensersatz in Höhe von 172.312 €. Das Landgericht Berlin gab der Klage in Höhe von 144.800 € statt. Die hiergegen gerichtete Berufung des Verkäufers zum Kammergericht Berlin hatte teilweise Erfolg. Es blieb

aber noch eine titulierte Forderung von 97.244 €.

In den Tatsacheninstanzen wurde ein Sachverständigengutachten eingeholt. Dabei wurde eine Sanierungsvariante „A“ dargestellt, die die alte Abdichtung in wesentlichen Zügen unangetastet ließ und eine „fachgerechte“ Abdichtungsvariante „B“, die mit 138.920 € deutlich teurer ausfiel. Diese Variante konnte die Käufer nach Auffassung des Kammergerichts verlangen, wobei die Schätzungsgenauigkeit der Kosten, die der Sachverständige mit +/- 30% angab, nicht zu Lasten des

Schädigers ausfallen dürften und daher 30% von dem Betrag abziehen sei.

Die Käufer legten Revision zum BGH ein. Sie forderten die Erhöhung des Zahlungsbetrages des Tenors um weitere 47.566 €. Der BGH führte im Urteil vom 11.3.2022 aus, dass sich das Kammergericht zutreffend für die Variante „B“ entschieden habe. Diese sei Grundlage für die Bemessung des kleinen Schadensersatzes. Der kleine Schadensersatz trete an die Stelle der Nacherfüllung, so dass im Falle der Unmöglichkeit der Nacherfüllung keinen hierauf gründenden Schadensersatzanspruch geben könne und sich die Ansprüche des Käufers auf Minderung oder Rücktritt beschränkten, §§ 326 Abs. 5 i.V.m. § 326 Abs. 1 Satz 2 BGB, vgl. BGH-Urteil vom 14.2.2020, V ZR 11/18 – ZIV

2020, 17. Da der Schadensersatz gemäß § 437 Nr. 3 i.V.m. §§ 280, 281 BGB „statt der Leistung“ gewährt werde, könne der Käufer verlangen, wirtschaftlich so gestellt zu werden, wie er stünde, wenn der Verkäufer den Vertrag ordnungsgemäß erfüllt hätte (sog. Positives Interesse, vgl. BGH-Beschluss vom 13.3.2020, V ZR 33/19 – ZIV 2020, 19).

Stünde der geltend gemachte Schadensersatzanspruch dem Grunde nach fest, bedürfe es lediglich noch der Schätzung der Schadenshöhe nach § 287 ZPO. Dabei käme dem Geschädigten eine Beweiserleichterung zugute. Der Richter müsse bei der Schätzung nicht die strengen Anforderungen des Vollbeweises nach § 286 ZPO erfüllen. Es genüge eine auf gesicherter Grundlage beruhende Wahrscheinlichkeit. Das habe das

Kammergericht verkannt, als es den vom Gutachter geschätzten Mindestschaden (-30%) für die Schadensbemessung zugrunde gelegt habe. Zu Unrecht fordere das Gericht daher eine absolute Gewissheit bei der Schadensbemessung.

Der Rechtsstreit wurde daher zurückverwiesen, weil die Schätzung dem Tatrichter vorbehalten sei. Dabei wies der V. Zivilsenat darauf hin, dass für die Bemessung des kleinen Schadensersatzes der Betrag verlangt werden könne, der zur Beseitigung der Mängel zum Zeitpunkt der letzten mündlichen Tatsachenverhandlung notwendig sei. Im Rahmen der richterlichen Schätzung könne das Gericht auch zu dem Ergebnis kommen, dass die Kosten im oberen Bereich der sachverständigen Schätzung (+30 %) lägen, [V ZR 35/21](#).

Notwegerecht und Baugenehmigung

Der Eigentümer (E) eines Grundstücks im Landgerichtsbezirk Wuppertal verlangte von seinem Nachbarn (N) die Gewährung eines Notwegerechts. Der Voreigentümer von „E“ hatte nach Erteilung einer bestandskräftigen Baugenehmigung sein in Hanglage befindliches, tiefer liegendes Grundstück, mit einem Wohnhaus bebaut. Zu seinem Haus gelangte er fußläufig über einen Parkplatz mit Treppe auf dem Grundstück seines Nachbarn (N). Diese Zuwegung war durch eine Grunddienstbarkeit für einen Weg mit einer Breite von 2,5 Metern gesichert. Eine Zufahrt, zum Befahren mit PKW gab es über dieses Grundstück aufgrund der Topographie nicht.

Der Eigentümer konnte aber über ein westlich anschließendes Grundstück der Nachbarn (N) sein Grundstück mit dem PKW erreichen. Diese Zufahrt war nicht grundbuchrechtlich, sondern nur über eine schuldrechtliche Vereinbarung gesichert. Diese Vereinbarung kündigten die Nachbarn. Der Eigentümer (E) klagte daraufhin auf die weitere Duldung der Befahrung der Grundstückszufahrt. Das Landgericht gab der Klage Zug um Zug gegen Bezahlung einer Notweggerente von 300 € p.a. statt. Das Oberlandesgericht Düsseldorf wies im Rahmen der Berufung des Nachbarn die Klage ab. Das Berufungsgericht vertrat im Urteil die Auffassung, dass der

Eigentümer keinen Anspruch auf eine Zufahrt habe. Die Wohnimmobilie sei damals in Kenntnis der Grundstückssituation errichtet worden. Damit sei auf die dauerhafte Erreichbarkeit des Grundstücks mit Kraftfahrzeugen verzichtet worden.

Gegen dieses Urteil wendete sich wiederum der Eigentümer mit seiner Revision zum Bundesgerichtshof. Die Richter des V. Zivilsenates befanden, dass das Urteil des OLG Düsseldorf einer rechtlichen Nachprüfung nicht standhalte. Rechtsfehlerhaft verneine das Berufungsgericht einen Anspruch auf Einräumung eines Notwegerechts nach § 917 Abs. 1 BGB mit der Begründung,

die Notlage des Grundstücks sei willkürlich herbeigeführt worden, weil in Kenntnis der Grundstückssituation das Wohngebäude errichtet worden sei. Nach § 918 Abs. 1 BGB trete die Verpflichtung zur Gewährung eines Notwegerechts nicht ein, wenn die bisherige Verbindung des Grundstücks mit einem öffentlichen Weg durch eine willkürliche Handlung des Eigentümers aufgehoben werde. Das gelte auch für Handlungen des früheren Eigentümers (vgl. BGH-Urteil vom 7.7.2006, V ZR 159/05).

Wie das Berufungsgericht zutreffend erkannt habe, scheide eine unmittelbare Anwendung der Norm aus. Voraussetzung sei nämlich, dass ein vormals bestehender Zugang durch eine Handlung des Eigentümers aufgehoben werde. Daran fehle es. Das Grundstück habe zu keiner Zeit eine Verbindung zum öffentlichen Straßennetz gehabt.

Anders als die Vorinstanz angenommen habe, scheide eine analoge Anwendung von § 918 BGB auf den vorliegenden Fall aus.

Denn die Notlage sei nicht durch eine Veränderung der Zuwegung, sondern durch eine Bebauung des Grundstücks geschaffen worden. Diese Nutzungsänderung des Grundstücks sei nicht als willkürlich anzusehen, wenn sie als ordnungsgemäße Nutzung im Sinne von § 917 BGB anzusehen sei (vgl. BGH-Urteil vom 24.4.2015, V ZR 138/14 – ZIV 2015, 42). Die Nutzung eines Grundstücks zu Wohnzwecken durch Bebauung mit einem Wohnhaus sei eine ordnungsgemäße Nutzung, wenn sie auf der Grundlage einer bestandskräftigen Baugenehmigung erfolge. Die Baugenehmigung stelle verbindlich fest, dass das Vorhaben mit dem Baurecht übereinstimme. Umgekehrt führe die insoweit fehlende Erschließung eines Grundstücks durch Erteilung einer Baugenehmigung zu einem Notwegerecht.

Bei einem Wohngrundstück setze die ordnungsgemäße Grundstücksbenutzung i.d.R. die Erreichbarkeit des Grundstücks mit einem Kraftfahrzeug voraus (vgl. BGH-Urteil vom 24.4.2015, V ZR 138/14 – ZIV 2015, 42). Bei

der Prüfung der Zufahrtsmöglichkeiten komme es entgegen der Auffassung des OLG Düsseldorf nicht auf die Grundstückssgegebenheiten zurzeit der Erteilung der Baugenehmigung (1956), sondern auf den Schluss der mündlichen Verhandlung an. Sofern die Zufahrt heute technisch realisierbar sei, werde weiter zu klären sein, ob der finanzielle Aufwand hierfür zumutbar ist. Erst wenn die mit der Schaffung einer Zufahrt auf dem eigenen Grundstück so große Belastungen mit sich bringe, dass die Wirtschaftlichkeit der Grundstücksbenutzung aufgehoben oder in unzumutbarer Weise geschmälert werde, sei der Nachbar zur Duldung der Benutzung seines Grundstücks verpflichtet. Dabei sei zu berücksichtigen, dass der vormalige Eigentümer bei der Beschaffung der Baugenehmigung angesichts der Hanglage seines Grundstücks auch das Risiko extrem hoher Aufwendungen für die Herstellung der Zufahrt eingegangen sei und damit die Opfergrenze insoweit in diesem Fall höher liegen müsse, Urteil vom 13.5.2022, [V ZR 4/21](#).

Notwegerecht und Schikaneverbot

Ein Eigentümer (E) eines Vierseithofs im Gerichtssprengel des AG Schweinfurt stritt mit seinem Nachbarn (N) über ein Notwegerecht. Der Vierseithof grenzte zwar unmittelbar an eine Straße. Die Zufahrt in den Innenhof erfolgte allerdings von einer Seiteneinfahrt. Dies war lange Zeit unproblematisch möglich, weil die nächste Bebauung des Nachbarn drei Meter Abstand hielt. Wo genau die Grenze zwischen den Grundstücken verlief, war

zunächst nicht bekannt. 1995 wurde der Grenzverlauf geklärt. Es zeigte sich, dass zwischen Grundstücksgrenze und Vierseithof ein Weg mit einer Breite von nur 1,66 Meter verblieb. Zum Eklat kam es, als der Nachbar direkt an der Grundstücksgrenze eine Betonmauer errichtete. Die verbleibenden 1,66 Meter erlaubten es dem Eigentümer des Vierseithofs nun nicht mehr, den Innenhof mit einem

PkW zu befahren und dort zu parken.

Der Eigentümer forderte daher einen teilweisen Rückbau der Betonmauer, so dass eine Zufahrt in den Innenhof wieder möglich werde. Das Amtsgericht Schweinfurt gab der Klage statt. Die hiergegen gerichtete Berufung wies das Landgericht Schweinfurt zurück. Mit zugelassener Revision wandte sich der

Nachbar an die Bundesrichter beim BGH in Karlsruhe.

Der BGH kassierte die Vorinstanzen mit Urteil vom 6.5.2022. Noch zutreffend habe das Berufungsgericht angenommen, dass der Eigentümer einen Anspruch auf teilweise Beseitigung der Betonmauer nach § 1004 BGB haben könnte. Obwohl die Nachbarn die Mauer auf ihrem Grundstück errichtet hätten, könnte das nachbarliche Eigentum beeinträchtigt sein, wenn dieser durch die Mauer an der Ausübung des ihm zustehenden Notwegerechts gehindert sei. Allerdings sei nicht ersichtlich, dass dem Eigentümer des Vierseithofs ein Notwegerecht zustünde. Die erforderliche Verbindung

eines zu Wohnzwecken genutzten Grundstücks zu einem öffentlichen Weg sei schon dann gegeben, wenn ein Kfz unmittelbar an das Wohnhaus heranfahren könne und der Eingangsbereich von dieser Stelle aus in zumutbarer Weise – auch mit sperrigen Gegenständen – erreichbar sei. Die Notwendigkeit einer Zufahrt für Kraftfahrzeuge zu dem Zweck, sie auf dem Grundstück (bzw. Innenhof) abzustellen, könne sich bei Wohngrundstücken nur aus besonderen Umständen des Einzelfalles ergeben. Gesichtspunkte der Bequemlichkeit oder Zweckmäßigkeit rechtfertigten die Inanspruchnahme des nachbarlichen Grundstücks dagegen nicht.

Anders als das Berufungsgericht annehme, könne der Beseitigungsanspruch auch nicht mit dem Argument bejaht werden, die Errichtung der Mauer verstoße gegen das Schikaneverbot (§ 226 BGB) oder gegen das nachbarliche Gemeinschaftsverhältnis. Als Rechtsgrundlage für die Gewährung eines Notwegerechts komme nur § 917 BGB in Betracht. Lagen dessen Voraussetzungen nicht vor, könne der Anspruch nicht anderweitig hergeleitet werden. Da die Vorinstanzen die Grundstückssituation nicht hinreichend aufgeklärt hatten, verwies der BGH den Rechtsstreit zurück zum Berufungsgericht, [V ZR 50/21](#).

Duldung des Überbaus für eine Wärmedämmung des Nachbarn

Die Streitparteien des späteren Gerichtsverfahrens waren Nachbarn in Berlin. Die beiden Gebäude, die jeweils an der Grenze aneinandergelassen wurden, waren unterschiedlich hoch. Das Gebäude der späteren Klägerin überragte das benachbarte Gebäude um über 7 Meter. Sie beabsichtigte ein hängendes Gerüst an der eigenen Giebelwand oberhalb des Gebäudes der Nachbarin anzubringen und so eine Dämmung von 16 cm über die Grundstücksgrenze hinaus anzubringen.

Die Nachbarin verweigerte die Duldung. Die danach eingereichte Klage zum Amtsgericht Pankow/Weißensee hatte Erfolg. Die Berufung wurde zurückgewiesen. Das Berufungsgericht begründete sein Urteil mit der gesetzlichen Verpflichtung zur

Duldung, die in § 16a NachbarG Berlin normiert sei. Eine alternativ mögliche Innendämmung sei nach den Feststellungen des Sachverständigen im Rahmen der Beweiserhebung keine adäquate Alternative.

Das überzeugte die Nachbarin nicht. Sie ließ die Akten nach Karlsruhe zum BGH versenden, um das Vorhaben im Rahmen ihrer Revision abzuwehren. Der BGH bestätigte im Ergebnis die Vorinstanzen im Urteil vom 1.7.2022. Die Regelung in § 16a NachbarG Berlin gewähre der Klägerin einen Anspruch auf Anbringung einer grenzüberschreitenden Wärmedämmung. Der BGH äußerte allerdings Bedenken hinsichtlich der Verfassungsmäßigkeit der Regelung. Es sei zweifelhaft, ob der Berliner Landesgesetzgeber die grund-

rechtlich durch Art. 14 GG geschützten Interessen des Nachbarn ausreichend berücksichtigt habe. Die Berliner Regelung sehe – anders als entsprechende Regelungen anderer Bundesländer – keinerlei Einschränkungen oder Ausnahmen der Duldungspflicht vor (vgl. bereits BGH-Urteil vom 2.6.2017, V ZR 196/17 – ZIV 2017, 34).

Die Einleitung eines Normenkontrollverfahrens durch Vorlage zum Bundesverfassungsgericht nach Art. 100 Abs. 1 GG erachtete der V. Zivilsenat gleichwohl nicht für veranlasst. Die Vorlage nach Art. 100 Abs. 1 GG setze voraus, dass das Fachgericht nicht nur an der Verfassungsmäßigkeit zweifelt, sondern davon überzeugt sei (BVerfGE 138, 64). Habe das Gericht wie vorliegend

der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Dabei sei die Mieterhöhung gem. § 559b Abs. 1 BGB dem Mieter in Textform zu erklären und darin die Erhöhung aufgrund der entstandenen Kosten zu berechnen und unter den Voraussetzungen der §§ 559, 559a BGB zu erläutern. Dadurch solle der Mieter in die Lage versetzt werden, den Grund und den Umfang der Mieterhöhung auf Plausibilität zu überprüfen und zu entscheiden, ob er die Mieterhöhung durch Einholung

weiterer Auskünfte beim Vermieter und der Einsichtnahme in die Rechnungen und sonstige Belege einer näheren Überprüfung unterziehe. Ob die vom Vermieter angesetzten Erhöhungsbeiträge tatsächlich zutreffend und angemessen seien, beträfe mithin allein die materiellrechtliche Richtigkeit, nicht aber die formalen Anforderungen an die Erklärung an sich.

Der VIII. Zivilsenat hob daher die Vorinstanzen mittels Urteil auf und verwies den Rechtsstreit zurück, damit das Berufungsgericht die materielle Berechtigung der formal korrekt erklärten Mieterhöhung überprüfen kann. Der BGH entschied am 20.7.2022 drei Klagen des maßgeblich gleichen Inhalts gegen die Vermieterin bzgl. derselben Mieterhöhung gegenüber mehreren Mietern derselben Wohnanlage, VIII ZR 337/21, [VIII ZR 339/21](#), [VIII ZR 361/21](#).

„Vererbung“ der Kündigungssperre?

Der BGH hat sich im Urteil vom 22.6.2022 mit Rechtsfragen rund um die Kündigungssperre nach Bildung von Wohneigentum (§ 577a BGB) beschäftigt. Am Sachverhalt sind 8 Parteien beteiligt. Am besten man zeichnet die Personalstruktur bei der Lektüre gleich mit: Die Mieterin „F“ mietete zusammen mit Ihrem Ehemann „M“ (F&M) 1985 in Berlin eine Wohnung in einer Wohnanlage an. Vermieterin „V“ war Globaleigentümerin des gesamten Zinshauses. Sie übertrug 1990 20% ihres Eigentums am Haus an Herrn „B“. Sie verstarb einige Zeit später. „A“ trat das Erbe an und wurde dadurch neben „B“ (20%) zu 80% Eigentümer des Hauses. „A“ und „B“ (A&B) verständigten sich 1997 darauf, das Haus mit den 11 Wohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufzuteilen. „A“ besaß an jeder Wohnung 80%, „B“ 20%. Danach verkaufte „B“ seine Anteile an „A“, der nun Alleineigentümer der Wohnungen wurde. Im Jahre 2015 wurden alle Wohnungen an einen Bauträger verkauft, der seinerseits die Wohnungen abverkaufte.

Dazu gehörte auch die Wohnung der Mieter „F“ und „M“. Sie wurde 2018 an „V1“ verkauft.

Aber auch in der Wohnung von „F“ und „M“ (F&M) hatte sich in der Zwischenzeit etwas getan. Die beiden hatten eine Untermieterin „U“. Sie war die Schwester von „F“. Im Jahre 2014 wurde mit dem Vermieter „A“ eine Vereinbarung getroffen, wonach „M“ aus dem Mietvertrag entlassen wird und an seine Stelle die Schwester von „F“ von einer Untermieterin zu einer „richtigen“ Mieterin aufstieg. Fortan waren als „F“ und „U“ (F&U) Mieterinnen von „A“. Ein Jahr später, 2015 verstarb „F“, so dass „U“ nun Alleinmieterin war. Sie war es, die von „V1“, dem Wohnungskäufer im Jahre 2018 eine Eigenbedarfskündigung erhielt, gegen die sie sich zur Wehr setzte. Sie vertrat die Auffassung, dass die Kündigung unwirksam sei, weil die Kündigungssperrfrist nach § 577a Abs. 2 BGB i.V.m. § 2 der Kündigungsschutzklausel-Verordnung Berlin noch nicht abgelaufen war.

Nach § 577a Abs. 1 BGB kann ein Erwerber einer Eigentumswohnung drei Jahre lang keine Eigenbedarfskündigung aussprechen, wenn während der Mietzeit die Immobilie nach WEG aufgeteilt wird. Damit will der Gesetzgeber vermeiden, dass nach der Aufteilung eines Zinshauses kurzfristig die Mieter aus dem Haus gekündigt werden, weil die Erwerber Eigenbedarf anmelden (Anmerkung: Deshalb gibt beim Verkauf in dieser Situation auch ein gesetzliches Vorkaufsrecht des Mieters, § 577 BGB). Nach § 577a Abs. 2 BGB sind die Landesregierungen ermächtigt, die Kündigungssperrfrist auf bis zu 10 Jahre gebietsweise zu verlängern, wenn sich das Zinshaus in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt befindet. Von dieser Ermächtigung hat das Land Berlin für das gesamte Stadtgebiet in Berlin Gebrauch gemacht.

Aufgrund der Weigerung auszuweichen erhob der Vermieter Klage vor dem Amtsgericht Berlin-Charlottenburg und obsiegte. Die Berufung der Mieterin hatte

Erfolg. Das Landgericht kassierte die amtsgerichtliche Entscheidung und wies die Räumungsklage ab. Hiergegen wandte sich der Vermieter mit seiner Revision zum Bundesgerichtshof, der mit Urteil vom 22.6.2022 entschied, dass das Urteil so keinen Bestand haben könne.

Zutreffend sei das Landgericht davon ausgegangen, dass die 10-jährige Kündigungssperre des § 577a Abs. 1, 2 BGB i.V.m. § 2 der Kündigungsschutzklauselverordnung des Landes Berlin nicht bereits durch die Übertragung des 20%-Anteils (auf „B“) zu laufen begann. Angesichts des Schutzzwecks von § 577a BGB werde die Frist nur durch einen Wechsel des vermietenden Eigentümers ausgelöst, weil der Vermieterwechsel die naheliegende Gefahr mit sich bringe, dass es anschließend zu einer Eigenbedarfskündigung kommt. Durch die Übertragung des 20%-Anteils an der damals noch ungeteilten Immobilie sei der Erwerber nach § 566 Abs. 1 BGB zum (Mit-)Vermieter geworden (vgl. BGH-Urteil vom 23.11.2011, VIII ZR 74/11 – ZIV 2012, 2; BGH-Urteil vom 25.4.2018, VIII ZR 176, 17 – ZIV 2018, 42). Auch könne dieser Minderheitsmiteigentümer grundsätzlich Eigenbedarf geltend machen (vgl. BGH-Urteil vom 14.12.2016, VIII ZR 232/15 – ZIV 2016, 76, BGH-Urteil vom 2.9.2020, VIII ZR 35/19 – ZIV 2020, 19).

Es sei aber nicht zum Wechsel auf Vermieterseite gekommen, weil die vormalige Vermieterin noch Eigentum behielt. Damit

habe keine gesteigerte Gefahr einer Eigenbedarfskündigung bestanden. Gleiches gelte auch für den Eigentumswechsel, der nach der Vererbung des 80%-Anteils auf „A“ erfolgt sei. „B“ habe seine 20% an „A“ verkauft. Dadurch sei „B“ aber nur aus der Mitvermieterposition ausgeschieden. „A“ sei Vermieter geblieben, so dass auch bei diesem Eigentumswechsel keine Gefahr einer Eigenbedarfskündigung bestand.

Eine für § 577a BGB relevante Veräußerung sei erst durch den Verkauf auf die Bauträger-GmbH erfolgt. Die Gesellschaft könne zwar keinen Eigenbedarf geltend machen (Anmerkung: eine Gesellschaft kann keinen eigenen Wohnbedarf haben). Sie hätte aber eine Verwertungskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB aussprechen können, vor die die Regelung in § 577a BGB gleichermaßen schützt (§ 577a Abs. 1 BGB). Mit der Eintragung im Grundbuch am 17.6.2015 sei diese Vermieterin geworden und die Kündigungssperrfrist von 10 Jahren habe zu laufen begonnen (vgl. BGH-Urteil vom 21.3.2018, VIII ZR 104/17 – ZIV 2018, 23).

Rechtsfehlerhaft sei aber das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass „U“ in den Schutzbereich des § 577a BGB einbezogen war. Die gesetzliche Regelung schütze nur die Mieter, denen zum Zeitpunkt der Bildung von Wohneigentum die Mietsache bereits überlassen worden sei. Wohneigentum sei 1997 gebildet worden. Zu dieser Zeit sei „U“ aber nicht Mieterin, sondern

nur Untermieterin gewesen. Zwischen einem Untermieter und dem (Haupt-)Vermieter bestünden keine rechtlichen Beziehungen. Der rechtsgeschäftliche vereinbarte Eintritt in das Hauptmietverhältnis in Austausch zu „M“ sei erst nach der Bildung von Wohneigentum erfolgt. Geschützte Mieterin sei zu diesem Zeitpunkt und danach aber die später verstorbene „F“ gewesen.

Denkbar wäre allerdings, dass die „U“ durch den Tod ihrer Schwester („F“) in deren Rechtsstellung nach § 563a Abs. 1 BGB eingetreten sei. Voraussetzung für diese Fortsetzung des Mietverhältnisses sei aber, dass „F“ und „U“ einen gemeinsamen Hausstand unterhielten (§ 563a Abs. 1 BGB i.V.m. § 563 Abs. 2 Satz 2 BGB). Ein gemeinsamer Hausstand werde geführt, wenn über das gemeinsame Wohnen in derselben Wohnung hinaus ein in gewisser Weise arbeitsteiliges Zusammenwirken bei der Lebensführung in Bezug auf die typischerweise in einem Hausstand anfallenden Verrichtungen vorliege, mithin in der Wohnung ein gemeinsamer Lebensschwerpunkt bestehe. An diese Voraussetzungen seien keine überspannten Anforderungen zu stellen (vgl. BGH-Urteil vom 10.12.2014, VIII ZR 25/14 – ZIV 2015, 5). Allerdings habe das Berufungsgericht hierzu keinerlei Feststellungen getroffen. Der VIII. Zivilsenat verwies daher den Rechtsstreit zurück an das LG Berlin, um dies nachzuholen, [VIII ZR 356/20](#).

Zum neuen § 554 BGB: Mieterverlangen nach einer Ladestation

Der Mieter verlangte von seinem Vermieter die Genehmigung zur Errichtung einer PKW-Ladestation in der Tiefgarage. Der Vermieter erklärte, dass er „jetzt noch keine“ Station genehmigen könne. Er wolle noch zuwarten, ob sich noch mehr Mieter melden. Dies sei erforderlich, weil in der Tiefgarage nur bis zu 10 Stellplätze eine freie Anbieterwahl hinsichtlich des Elektroanschlusses hätten. Darüber hinaus bestünde Kontrahierungszwang mit den Münchener Stadtwerken.

Der Mieter klagte daraufhin auf Duldung der Installation einer Ladestation nebst Elektroanschluss auf eigene Kosten. Das Amtsgericht München wies die Klage ab. Nach § 554 BGB sei eine Interessenabwägung der Interessen der Mietvertragsparteien durchzuführen. Diese fiel aus den vom Vermieter genannten Gründen zu dessen Gunsten aus.

Der Mieter legte Berufung zum Landgericht München I ein. Das

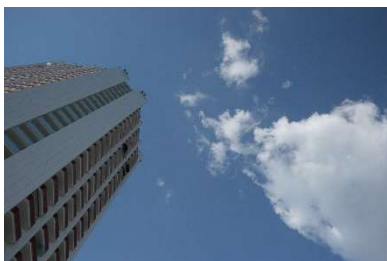
Landgericht kassierte im Urteil vom 23.6.2022 die Vorinstanz und verurteilte den Vermieter zu Duldung. Die vorwiegend dem Interesse des Mieters dienende Regelung in § 554 BGB sei zu entnehmen, dass der Mieter grundsätzlich selbst die baulichen Veränderungen – jedenfalls mittels eines geeigneten Fachunternehmens – durchführen dürfe, was beinhalte, dass er befugt sei, diese auch auszuwählen und auch die konkrete Ausgestaltung des Anschlusses fest zu legen. Der Anspruch bestünde ausnahmsweise nur dann nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden könne. Der Einbau der konkreten Ladestation mit Elektroanschluss seitens des Mieters müsse somit – als Ausnahme von der Regel – dem Vermieter unzumutbar sein, damit er die Anfrage wirksam ablehnen könne. Derzeit genüge die Kapazität der Elektroausstattung für 5 bis 10 Ladestationen. Aktuell seien allerdings

nur drei vorhanden. Aus technischer Sicht könne die Ladestation daher umgesetzt werden. Dass möglicherweise noch andere Mieter künftig einen solchen Anschluss für sich beanspruchen könnten und hierfür die technische Ausstattung nur noch seitens der Stadtwerke München geliefert werden könne, sei hinzunehmen. Es gäbe im Wohnraummietrecht keinen allgemeinen Gleichbehandlungsgrundsatz. Der Vermieter habe lediglich über § 242 BGB das Willkürverbot aus Art. 3 GG sowie das Schikaneverbot (§ 226 BGB) zu beachten.

Es sei nicht willkürlich, wenn der Vermieter in dieser Situation nach dem Prioritätsprinzip verfare und nachfolgenden Mietern ein Elektroanschluss nur von den Stadtwerken München hergestellt werden könne, Urteil vom 23.6.2022, [31 S 12015/21, NJW 2022, 2486](#).

WEG-Recht

Beschluss über „Hausgeldabrechnung“ ist nichtig



Die Verwalterin lud zur Eigentümerversammlung am 2.8.2021 und setzte als

Tagesordnungspunkt 6 fest: „Genehmigung der Gesamt- und Einzelwohngeldabrechnung 2020“ und fügte die Wohngeldabrechnung unter Ausweisung der Abrechnungsspitzen bei. Die Abrechnung wurde entsprechend beschlossen. Ein Eigentümer focht diesen Beschluss mit der Begründung an, er widerspräche ordnungsmäßiger Verwaltung.

Seit dem 1.12.2020 fehle der Wohnungseigentümersammlung die Kompetenz über „Jahresabrechnungen“ und „Einzelabrechnungen“ zu beschließen. Eine Beschlussfassung könne sich nur noch auf die Einforderung von Nachschüssen oder Anpassung der beschlossenen Vorschüsse beziehen.

Dem stimmte das Amtsgericht Hamburg-St. Georg im Urteil vom 25.2.2022 zu. Entgegen der früheren Rechtslage (§ 28 Abs. 3 und 5 WEG a.F.) habe der Gesetzgeber mit dem Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz das für Abrechnungen erforderliche Zahlenwerk von der Beschlussfassung entkoppelt und zum Gegenstand einer Vorlagepflicht für die Verwaltung gemacht (§ 28 Abs. 2 S. 2 WEG). Gegenstand eines Beschlusses nach § 28 Abs. 2 S. 1 WEG seien also nur Zahlungspflichten, die zum Ausgleich einer Unter- oder Überdeckung aus dem Wirtschaftsplan erforderlich seien.

Der Beschluss zu TOP 6 beinhalte lediglich – wie nach alter Rechtslage üblich – eine Genehmigung der „Gesamt- und Einzelwohnungsgeldabrechnung 2020“, nicht jedoch eine Festlegung zu etwaigen Nachschüssen, die eingefordert würden. Das Defizit könne auch nicht im Wege der Auslegung überwunden werden. Beschlüsse seien objektiv-normativ auszulegen, also ausgehend vom protokollierten Wortlaut und dem nächstliegenden Sinn der Bedeutung, ohne dass es auf die subjektiven Kenntnisse der am Beschluss beteiligten Wohnungseigentümer ankäme. Der Beschlusstext zu TOP 6 lasse danach keinerlei Hinweis für die

Festlegung von Zahlungspflichten erkennen, auch nicht mittelbar, etwa durch den Verweis auf ein bestimmtes Zahlen- oder Rechenwerk.

Der neuen Rechtslage entspreche der Beschluss nach § 28 Abs. 2 S. 1 WEG nur dann, wenn die einzelnen Zahlungspflichten der Wohnungseigentümer – zur Kostentragung und zur Rücklage – nicht nur in der Summe, sondern einzeln und ausdrücklich im Beschlusstext ausgewiesen seien (vgl. Elzer ZWE 2021, 297), Urteil vom 25.2.2022, **980a C 29/21**, **ZMR 2022, 421**.

Angabe von Kontoständen in der Hausgeldabrechnung nicht mehr erforderlich

Bei der Wohnungseigentümersversammlung vom 29.11.2021 beschlossen die Wohnungseigentümer die Nachschüsse bzw. die Anpassung der Vorschüsse bzgl. des Wirtschaftsplanes 2020. Ein Vermögensbericht wurde den Eigentümern nicht übersandt.

Ein Eigentümer focht den Beschluss an. Er monierte, dass sowohl der Kontostand des Verwaltungskontos, als auch des Rücklagenkontos falsch angegeben sei. Auch liege der Vermögensbericht nicht vor. Das Zahlenwerk könne daher nicht auf Plausibilität überprüft werden. Die beklagte Wohnungseigentümergeinschaft führte demgegenüber aus, der Verwalter habe den Vermögensbericht bei der Versammlung zur Einsicht ausgelegt.

Die Anfechtungsklage wies das Amtsgericht Wiesbaden mit

Urteil vom 1.7.2022 ab. Entgegen der Ansicht der Wohnungseigentümergeinschaft bzw. des Verwalters sei es nicht genügend, den Vermögensbericht in der Eigentümersammlung zur Einsicht vorzulegen. Gemäß § 28 Abs. 4 S. 2 WEG sei der Vermögensbericht jedem Eigentümer zur Verfügung zu stellen. Hinsichtlich der Form der Zur-Verfügung-Stellung mache das Gesetz keine Vorgaben, so dass eine Übersendung per Post oder per E-Mail, aber auch die Einstellung auf einer zugangsbeschränkten Internetseite zulässig sei. Die Gelegenheit zur Einsichtnahme sei auch bei großzügiger Betrachtung kein Zurverfügungstellen. Für die Wirksamkeit des Beschlusses über Nachschüsse bzw. Anpassung der Vorschüsse bzgl. des Wirtschaftsplanes 2020 sei das Fehlen eines Vermögensberichts allerdings ohne Bedeutung.

Bis zur WEG-Reform zum 1.12.2020 sollte die Jahresabrechnung zwei Funktionen erfüllen: zum einen die endgültige Festlegung der Zahlungsverpflichtungen der einzelnen Wohnungseigentümer für das vergangene Wirtschaftsjahr, zum anderen habe sie der Kontrolle der Verwalterausgaben gedient. Die Kontrolle sei nur möglich gewesen, wenn der Anfangs- und der Endbestand aller Bankkonten in der Jahresabrechnung enthalten war. Aus diesem Grund begründete deren Fehlen die Anfechtbarkeit des Abrechnungsbeschlusses. Nach der neuen Rechtslage gelte dies nicht mehr. Vielmehr habe der Verwalter nach Ablauf des Kalenderjahres einen Vermögensbericht zu erstellen, der ein möglichst genaues Bild der Vermögenslage der Wohnungseigentümergeinschaft zeichne. In ihm seien daher die Kontostände aller Bankkonten aufzunehmen. Da

diese Angaben von der Abrechnung in den Vermögensbericht verlagert worden seien, begründe deren Fehlen nicht mehr

die Anfechtbarkeit des Beschlusses. Fehlten sie im Vermögensbericht, könnte der einzelne Wohnungseigentümer notfalls

gerichtlich die Korrektur bzw. Ergänzung des Vermögensberichts durchsetzen, [92 C 3463/21 \(Juris\)](#) bzw. [Bürgerservice Hessenrecht](#))

Pro: Zur Anfechtungsklage gegen die übrigen Wohnungseigentümer

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz in der bis zum 30.11.2020 geltenden Fassung (§ 46 Abs. 1 WEG a.F.) war die Anfechtungsklage gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richten. Die Zustellung konnte nach § 45 Abs. 1 WEG a.F. grundsätzlich an den bestellten WEG-Verwalter erfolgen. Daran hatte sich durch die WEG-Novelle zum 1.7.2007 nichts grundsätzlich geändert. Geändert hatte sich aber, dass die Wohnungseigentümergemeinschaft eine Teilrechtsfähigkeit erwarb, Rechte erwerben und Pflichten erfüllen konnte. Einige Anwälte nahmen das seinerzeit zum Anlass, Anfechtungsklagen gegen den teilrechtsfähigen Verband zu richten, anstatt gegen die übrigen Eigentümer. Der BGH entschied seinerzeit großzügiger als viele Instanzgerichte. Im Urteil vom 6.11.2009 (V ZR 73/09 – ZIV 2009, 78) führte er aus, dass eine Rubrumsberichtigung zwar nicht möglich sei, weil die richtige Partei nicht versehentlich falsch bezeichnet worden sei, sondern die falsche Partei richtig bezeichnet – verklagt wurde. Der V. Zivilsenat gestattete dem Kläger aber einen Parteiwechsel auf Beklagtenseite, wenn die Erklärung bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung vorgenommen wurde.

Mit der neuerlichen WEG-Novelle zum 1.12.2020 ist nun das erfolgt, was die vorgenannten Klägeranwälte in den Vorprozessen 2007 schon kommen sahen.

Die Anfechtungsklage ist nun nicht mehr gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richten, sondern gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft, § 44 Abs. 2 Satz 1 WEG. Nun gibt es allerdings eine andere Gruppe Anwälte, die sich damit offenbar nicht anfreunden können und weiterhin die Anfechtungsklage gegen die übrigen Wohnungseigentümer richten.

Das Landgericht München gab der Anfechtungsklage eines Wohnungseigentümers gegen mehrere Eigentümerbeschlüsse statt, gleichwohl als Beklagte „die übrigen Eigentümer der WEG der Liegenschaft (...)“ bezeichnet wurden. Die vormalige, großzügige Handhabung in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (vgl. Urteil vom 6.11.2009, V ZR 73/09) sei auf die seit 1.12.2020 geltenden Rechtslage nicht mehr anwendbar. Nach altem Recht habe man Klagen gegen die übrigen Eigentümer und Klagen gegen den Verband zulässigerweise beim bestellten Verwalter zustellen können. Eine dem § 44 WEG a.F. entsprechende Vorschrift enthielte das neue WEG nicht mehr. Der Verwalter sei nicht mehr Zustellvertreter der Wohnungseigentümer.

Das Landgericht München vertrat im Urteil vom 13.7.2022 dennoch die Auffassung, dass die Auslegung der Klageschrift ergäbe, dass diese richtigerweise

gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft gerichtet sei. Maßgeblich für die Auslegung sei, wie die Bezeichnung bei objektiver Deutung aus Sicht der Empfänger (Gericht und Gegenpartei) zu verstehen sei. Bei objektiv unrichtiger oder auch mehrdeutiger Bezeichnung sei grundsätzlich diejenige Person als Partei anzusehen, die erkennbar durch die Parteibezeichnung betroffen werden solle. Das gelte selbst bei äußerlich eindeutiger, aber offenkundig unrichtiger Bezeichnung. Dabei gelte der Grundsatz, dass die Klageerhebung gegen die in Wahrheit gemeinte Partei nicht an deren fehlerhafter Bezeichnung scheitern dürfe, wenn die Mängel in Betracht der jeweiligen Umstände letztlich keine vernünftigen Zweifel an dem wirklich Gewollten aufkommen ließen. Das gelte auch, wenn die unrichtige Parteibezeichnung eine Partei beträfe, die tatsächlich existent sei. Es sei ersichtlich, dass die Klage aufgrund der seit 1.12.2020 geänderten Rechtslage an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten sei. Die Klage enthalte auch hierfür alle notwendigen Informationen. Nach dem Willen der Klagepartei sei daher davon auszugehen, dass die Klage an die richtige Partei, an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gerichtet werden sollte. Unter Aufhebung der Vorinstanz gab das Landgericht aufgrund der Anwendung eines fehlerhaften Verteilerschlüssels

und weiterer materieller Fehler dieses und weiterer Beschlüsse

der Anfechtungsklage statt. Die Kammer ließ die Revision zum

Bundesgerichtshof zu, **1 S 2338/22 (Juris)**.

Contra: Zur Anfechtungsklage gegen die übrigen Wohnungseigentümer

Mit derselben Konstellation wie das Landgericht München setzte sich das LG Itzehoe im Urteil vom 4.3.2022 (11 S 40/21) auseinander. Der Kläger hatte die Anfechtungsklage ausdrücklich gegen die übrigen Eigentümer der Wohnanlage gerichtet anstatt an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Dabei kam es entscheidend nicht auf die Rechtsfrage an, ob ein Parteiwechsel noch möglich ist, weil der Kläger bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung eine entsprechende Erklärung nicht abgab. Das Gericht führte

allerdings als obiter dictum aus, das dies auch nicht möglich gewesen wäre, weil die prozessuale Lage nach dem aktuellen Recht eine andere sei, als zurzeit der BGH-Entscheidung, die einen Parteiwechsel zuließ. Während nach der bis zum 30.11.2020 geltenden Rechtslage der WEG-Verwalter der Zustellvertreter sowohl der übrigen Wohnungseigentümer als auch des Verbandes war, sei er nunmehr nur noch für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümergeinschaft zuständig. Nach altem Recht musste er nach dem

Eingang einer Klage also so oder so tätig werden. Nunmehr erhalte er eine Klage zugestellt, für die er keinen Handlungsauftrag habe. Die Zustellung liefe daher leer (im Ergebnis ebenso LG Frankfurt/M., Urteil vom 28.4.2022, 2-13 S117/21, **WuM 2022, 372**). Die Anfechtungsfrist sei daher versäumt und die Klage als unbegründet abzuweisen. Das Landgericht Itzehoe ließ die Revision zum Bundesgerichtshof zu. Man darf gespannt sein, ob der BGH abermals großzügiger verfährt, **ZMR 2022, 403**.

Veranstaltungen

WEG-Fachtagung Fischen vom 26.10. bis 28.10.2022

VERWALTUNGSENTSCHEIDUNGEN UND PFLICHTGEMÄSSES ERMESSEN VERWALTUNGSUNTERNEHMEN AUF DER SUCHE NACH DER GOLDENEN MITTE

26.10.2022

12.00	Empfang der Teilnehmenden und Eröffnung der Fachausstellung
14.00	Begrüßung eid & Bruno Sauter, 1. Bürgermeister von Fischen im Allgäu
14.15	Ermessen im Privatrecht Prof. Dr. Jan Lieder, Universität Freiburg
15.00	Ermessen im Wohnungseigentumsrecht Prof. Dr. Florian Jacoby, Universität Bielefeld
15.45	Kaffeepause
16.15	Entscheidungsmacht aus § 27 Abs. 1 WEG Dr. Dr. Andrik Abramenko, Richter am AG, Idstein
17.00	Erweiterte Kompetenzen als Haftungsfall für den Verwalter Dr. Nicole Reh, Richterin am LG, Braunschweig

27.10.2022

9.30	Weisungen an den Verwalter Dr. Oliver Elzer, Richter am Kammergericht, Berlin
10.15	Die Beschlussvorbereitungspflicht des Verwalters Dr. David Greiner, Rechtsanwalt, Tübingen
11.00	Kaffeepause in der Fachausstellung
11.30	Ermessen des Versammlungsleiters Dr. Hendrik Schultzy, Vors. Richter am LG, Fürth
12.15	Umgang mit Beschlussanträgen von Eigentümern Dr. Ira Hörndler, Rechtsanwältin, Nürnberg
13.00	Mittagspause
14.00	Das Ermessen der Wohnungseigentümer bei Verwaltungsentscheidungen und dessen Grenzen Dr. Melanie Falkner, Notarin, Ochsenfurt
14.45	Ermessensentscheidungen im Rahmen der Finanzverwaltung Prof. Dr. Matthias Becker, FHR NRW, Bad Münstereifel
15.30	Kaffeepause
16.00	Der Informationsanspruch des Wohnungseigentümers Dr. Frank Zschieschack, Vors. Richter am LG, Frankfurt am Main
16.45	Die Ausübung fremder Verwaltungsrechte Dr. Felix Wobst, Notar, Gerolzhofen

28.10.2022

9.00	Die aktuelle Rechtsprechung des BGH zum Wohnungseigentumsrecht Dr. Bettina Brückner, Richterin am BGH, Karlsruhe
10.30	Kaffeepause in der Fachausstellung
11.00	Verknappte und verteuerte Ressourcen als Herausforderung für den Verwalter Dr. Michael Casser, Rechtsanwalt, Köln
11.45	Öffnungsklauseln als Herausforderung für den Verwalter Dr. Julius Forschner, Notar a.D., Würzburg
13.30	Verabschiedung

Nähere Informationen unter: www.der-eid.de/48-fachgesprach-zum-weg-2022/

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 gegen eine Entgelt von 30 € auch
das Statistische Bundesamt 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	111,5		
Februar	99,2	99,3	101,2	102,3	103,8	105,6	107,0	112,5		
März	99,7	100,0	101,4	102,9	104,2	105,7	107,5	115,3		
April	100,2	100,1	101,8	103,1	105,2	106,1	108,2	116,2		
Mai	100,4	100,6	101,8	103,9	105,4	106,0	108,7	117,3		
Juni	100,4	100,7	102,1	104,0	105,7	106,6	109,1	117,4		
Juli	100,6	101,1	102,5	104,4	106,2	106,1	110,1	118,4		
August	100,6	101,0	102,6	104,5	106,0	106,0	110,1			
September	100,4	101,0	102,7	104,7	106,0	105,8	110,1			
Oktober	100,4	101,2	102,5	104,9	106,1	105,9	110,7			
November	99,7	100,5	102,1	104,2	105,3	105,0	110,5			
Dezember	99,7	101,2	102,6	104,2	105,8	105,5	111,1			

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 (notwendigenfalls 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	Basis- zins- satz %	Verzugs- zinssatz %	Entgelt ohne Verbraucher- beteiligung %	Zeitraum	Basiszins- satz %	Ver- zugs- zins- satz %	Entgelt ohne Verbrau- cher-be- teiligung %
1.1. bis 30.6.2002	2,57	7,57	10,57	1.1. bis 30.6.2013	-0,13	4,87	7,87
1.7. bis 31.12.2002	2,47	7,47	10,47	1.7. bis 31.12.2013	-0,38	4,62	7,62
1.1. bis 30.6.2003	1,97	6,97	9,97	1.1. bis 30.6.2014	-0,63	4,37	7,37
1.7. bis 31.12.2003	1,22	6,22	9,22	1.7. bis 28.07.2014	-0,73	4,27	7,37
1.1. bis 30.6.2004	1,14	6,14	9,14	29.7. bis 31.12.2014*	-0,73	4,27	8,27
1.7. bis 31.12.2004	1,13	6,13	9,13	1.1. bis 30.6.2015	-0,83	4,17	8,17
1.1. bis 30.6.2005	1,21	6,21	9,21	1.7. bis 31.12.2015	-0,83	4,17	8,17
1.7. bis 31.12.2005	1,17	6,17	9,17	1.1. bis 30.6.2016	-0,83	4,17	8,17
1.1. bis 30.6.2006	1,37	6,37	9,37	1.7. bis 31.12.2016	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2006	1,95	6,95	9,95	1.1. bis 30.6.2017	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2007	2,7	7,7	10,7	1.7. bis 31.12.2017	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2007	3,19	8,19	11,19	1.1. bis 30.6.2018	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2008	3,32	8,32	11,32	1.7. bis 31.12.2018	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2008	3,19	8,19	11,19	1.1. bis 30.6.2019	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2009	1,62	6,62	9,62	1.7. bis 31.12.2019	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2009	0,12	5,12	8,12	1.1. bis 30.6.2020	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2010	0,12	5,12	8,12	1.7. bis 31.12.2020	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2010	0,12	5,12	8,12	1.1 bis 30.6.2021	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2011	0,12	5,12	8,12	1.7. bis 31.12.2021	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2011	0,37	5,37	8,37	1.1. bis 30.6.2022	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2012	0,12	5,12	8,12	1.7. bis 31.12.2022	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2012	0,12	5,12	8,12				

* Zur Änderung siehe Text oben.

Impressum:

Verantwortlich für den Inhalt: Die Verwalterakademie GmbH
Dufourstraße 23, 04107 Leipzig

Telefon: 0341/ 96 44 30
[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, kanzeleansässig: Dufourstr. 23, 04107 Leipzig; bzw. Firma Die Verwalterakademie GmbH, ebenda, vertreten durch den Geschäftsführer Heinz G. Schultze, Dufourstr. 23, 04107 Leipzig;

E-Mail: verwalter@verwalterakademie.de

Telefon: 0341/94038004

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 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.Verwalterakademie.de> von Ihnen abgerufen und ausgedruckt werden.

[ZURÜCK](#)