

- 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: Wem gehört eigentlich die Trennwand zwischen den Reihenhäusern?

BGH: Zum Entschädigungsanspruch für Leitungen in Grund und Boden

Mietrecht:

BGH: Kündigung Wohnraum: Erheblichkeitsschwelle des § 569 Abs. 3 BGB

BGH: Was sind eigentlich Originalbelege?

BGH: Fortführung der Rechtsprechung zur Mietminderung bei Baustellenlärm

BGH: Baumfällkosten sind Betriebskosten

Gewerbemietrecht:

BGH: Mietminderungsrecht wegen pandemiebedingter Schließung des Ladenlokals

WEG-Recht:

BGH: Tiefgarage als Fundament des Hauses: Sanierungskosten der Untergemeinschaft „TG“

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/Oktober): | 07.11.2022 |
| 6. (November/Dezember): | 09.01.2023 |

1/2022

Seiten 1-16
17. Jahrgang

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

Zinserhöhungen zeichnen sich allmählich am Himmel ab. Die Bank of England hat die Zinsen bereits erhöht. Die US-Notenbank Federal Reserve (Fed) hat ob der hohen Inflation in den USA Zinserhöhungen für 2022 angekündigt und das Handelsblatt verkündete kürzlich, die EZB-Direktorin Isabel Schnabel rechne ihrerseits damit, dass die EZB in diesem Jahr angesichts der steigenden Preise für Lebenshaltung und Immobilien die Zinsen anheben werde. Die seit 2007 andauernde Niedrigzinsphase könnte dann allmählich ein Ende finden, was erhebliche Auswirkungen für die Immobilienbranche haben wird. Mit steigenden Finanzierungskosten werden

sowohl private als auch gewerbliche Investoren als Kunden mangels genügender Finanzkraft ausscheiden und diverse, bereits laufende Finanzierungen werden mit allen weiteren Konsequenzen in Schieflage geraten. Alternative Anlageformen gewinnen wieder an Attraktivität. Bei den gewerblichen Investoren stellt sich in Bezug auf Büroimmobilien zudem die Frage, inwieweit die „Home-office-Erfahrung“ der Pandemie nachhaltig die Arbeitswelt und damit den Flächenbedarf und die Investitionstätigkeit für dieses Segment beeinflussen wird. Nach 15 Jahren steht die Immobilienwirtschaft damit vor nicht unerheblichen Veränderungen der

Rahmenbedingungen. Diesen Veränderungen zu begegnen, wird weitaus größere Anstrengungen erfordern, als die Überwindung der Pandemie. Seien wir gespannt, wie gut die Anpassung gelingen wird.

Rechtsprechung und die Gesetzgebung, namentlich des neu gewählten Bundestages werden zudem neue Herausforderungen schaffen, die es zu meistern gilt. Wir hoffen, dass die laufende Information der ZIV Ihnen dabei ein wenig behilflich ist. In diesem Sinne wünschen wir Ihnen wie immer eine interessante Lektüre.

Es grüßt herzlich
Ihr

Heinz G. Schultze

Kurze Meldungen

WEG -Versammlung 2G-Plus zulässig

Nach einem Beschluss des AG Münchens vom 6.12.2021 ist die Abhaltung einer Eigentümerversammlung auch dann rechtmäßig, wenn sie nach den gesetzlichen Anforderungen unter den Bedingungen „2G-Plu“s steht. Es läge keine unzulässige Beschneidung von Eigentümerrechten vor, [1293 C 19127/21](#).

Streitwert für Klagen mit Unterlassungs- oder Beseitigungsanträgen

Mit Beschluss vom 30.9.2021 entschied der BGH, dass der Streitwert von Beschlussmängelklagen, die vor dem 30.11.2020 eingereicht wurden auch danach und auch für die Folgeinstanzen weiterhin nach § 49a GKG a.F. zu bemessen sei (V ZR 258/20 – ZIV 2021, 84). Nunmehr musste er diese Rechtsfrage auch für Unterlassungs- und Beseitigungsklagen entscheiden und entschied sich konträr. Der Streitwert bestimme sich in

diesen Fällen für Folgeinstanzen nach § 3 ZPO. Dennoch sei der Streitwert der Vorinstanz nach § 47 Abs. 2 GKG noch von Relevanz, weil nach dieser Norm der Streitwert durch den der I. Instanz beschränkt werde und insoweit § 49a GKG noch indirekt Einfluss ausübe, Beschluss vom 9.12.21, [V ZR 112/21](#).

20 Grad sind Minimum für Arztpraxis

Nach einem Urteil des Brandenburgischen Oberlandesgerichtshofs vom 23.11.2021 liegt ein Mangel der Mietsache vor, wenn 20 Grad Raumtemperatur mit der Heizung nicht erreicht werden können. Die Parteien stritten schon über Jahre hinweg über die nicht genügende Beheizbarkeit der zum Betrieb einer Arztpraxis vermieteten Räumlichkeiten. Dabei bezog sich der Brandenburger Senat auf die Arbeitsstättenverordnung, die 20 Grad für Büroräume vorschreibe sowie auf ein

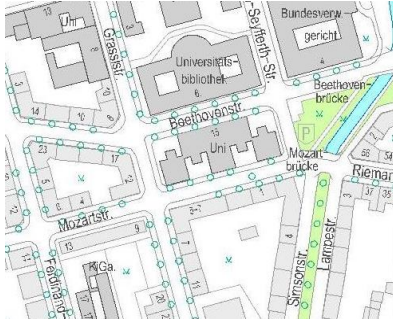
entsprechendes Urteil des Bundesgerichtshofs zu Wohnräumen (NJW-RR 2004, 1450), 3 U 26/21.

Diskussionsentwurf der Bundesregierung zum Schriftformerfordernis

Ungezählte Rechtsstreitigkeiten begründet das in § 550 BGB normierte Schriftformerfordernis für Mietverträge mit einer Laufzeit von über einem Jahr. Dabei passieren die meisten Fehler bei der Erstellung von Nachträgen, mit denen der bestehende Mietvertrag geändert werden soll. Das Land Nord-Rhein-Westfalen hatte 2019 bereits über den Bundesrat einen entsprechenden Vorstoß unternommen (BR-DRs 469/19). Nun hat das Bundesministerium der Justiz einen erneuten Versuch einer Änderung mit einem [Diskussionspapier](#) vom 26.10.2021 angestrengt. Danach soll die Schriftform weiterhin für den Abschluss gelten, für Nachträge soll indessen Textform genügen.

Immobilienrecht

Wem gehört eigentlich die Trennwand zwischen den Reihenhäusern?



Mit dieser und weiteren Rechtsfragen aneinandergebaute Häuser beschäftigte sich der Bundesgerichtshof im Urteil vom 12.11.2021. Die Entscheidung hat große praktische Bedeutung für Innenstadtlagen, in denen Häuser häufig direkt aneinander gebaut sind. Dem Urteil lag ein Streit zwischen einem Eigentümer eines Reihenhauses und eines Mieters des benachbarten Reihenhauses zugrunde. Die Reihenhäuser waren versetzt errichtet worden, so dass auf der Gartenseite das Haus des Eigentümers über das benachbarte Haus hinausragte. Die Terrasse des benachbarten Mieters grenzte dadurch an seiner Schmalseite an der Hauswand des benachbarten Reihenhauseigentümers an. Diese Hauswand nutzte der Mieter, um einen Kabelkanal für die Stromleitung seiner elektrisch betriebenen Markise zu verlegen, indem er Löcher bohrte und den Kabelkanal mit Schrauben befestigte.

Der Eigentümer forderte seinen Nachbarn vergeblich auf, die Veränderungen an seiner Hauswand rückgängig zu machen. Seine Klage hatte vor dem Amtsgericht keinen Erfolg. Das Landgericht München II gab der Klage

statt. Der Eigentümer habe nach § 1004 Abs. 1 BGB einen Anspruch auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes. Die Außenmauern seien durch eine Fuge getrennt. Die Wandscheiben seien daher eindeutig jedem Haus zuzuordnen. Die Mauern erfüllten jeweils für sich die für die zugehörigen Gebäude bestehenden Erfordernisse des Brandschutzes und der Gebäudestatik, nicht aber hinsichtlich des Schallschutzes sowie der Feuchtigkeits- und Wärmeisolierung. Nur der – hier betroffene – freiliegende Mauerabschnitt diene dem Wärme- und Feuchtigkeitsschutz allein zugunsten des Hauses des Eigentümers. Insofern läge ein Überbau vor. Die daraus folgenden Eigentumsverhältnisse schlossen nicht aus, dass die Mauer insgesamt eine *Grenzeinrichtung* im Sinne von § 921 BGB darstelle. Umfang und Inhalt des Mitbenutzungsrechts ergäben sich aus § 922 BGB. Insofern sei eine Beeinträchtigung des Eigentümers zu konstatieren, der dieser nicht zugestimmt habe. Der Mieter müsse daher die Veränderung rückgängig machen.

Mit der zugelassenen Revision verfolgte der Mieter sein Ziel auf Klageabweisung weiter. Seine Revision zum BGH hatte keinen Erfolg. Allerdings begründete der Bundesgerichtshof sein Urteil rechtlich anders als das Landgericht München II. Der BGH bestätigte das Vorliegen eines Abwehranspruchs nach § 1004 BGB. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts sei eine

Beeinträchtigung der Teilhaberechte nach § 922 BGB nicht zu konstatieren. Zudem läge auch keine Grenzeinrichtung im Sinne von § 921 BGB vor. Gebäude oder Gebäudeteile seien grundsätzlich keine Grenzeinrichtungen (vgl. RGZ 70, 200, 205).

Eine Ausnahme bilde nur die sogenannten **Nachbarwand** (auch **Kommun- oder halbscheidige Giebelwand** genannt), nach dem der Anbau durch den Nachbarn erfolgt sei. Eine Nachbarwand sei eine auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtete Mauer, die zum wechselseitigen Anbau bestimmt sei. Bestand bei der Errichtung eine beiderseitige Verabredung der Nachbarn oder wenigstens eine einseitige Erwartung des Erbauers, dass der Nachbar die Mauer für den Bau seines Hauses benutzen könne, würde die Mauer mit dem Anbauen von dem überbauten Grundstück aus eine gemeinschaftliche Grenzeinrichtung (BGH-Urteil vom 22.1.2021, V ZR 12/19 - ZIV 2021, 19). Ein Anbau in diesem Sinne läge jedoch nur vor, wenn die Wand dadurch auch zu einem wesentlichen Bestandteil des an ihr errichteten Nebengebäudes werde. Die Zweckbestimmung der Wand müsse sich auf einen entsprechenden Anbau richten. Mit dem im beiderseitigen Einverständnis erfolgten Anbau entstehe dann Miteigentum an der Mauer (vgl. BGH-Urteil vom 30.4.1958, V ZR 178/56, BGHZ 27, 197; BGH-Urteil vom 25.10.1961, V ZR 30/60, BGHZ 36, 46, BGH-Urteil vom 27.3.2015, V ZR 216/13, BGH-

Urteil vom 12.3.2021, V ZR 31/20 – ZIV 2021, 19). Erforderlich sei ferner eine technische Inanspruchnahme der Mauer für die baulichen Zwecke des Nachbarhauses, etwa durch Auflegen oder Einlassen von Tragbalken. Sie müssen wesentlicher Bestandteil des Nachbargebäudes werden. Dies setzte voraus, dass das Nachbargebäude ohne die Mauer an so schwerwiegenden Mängeln litt, dass es seine Selbstständigkeit verlöre, etwa weil die Standsicherheit nicht mehr gewährleistet sei (vgl. BGH-Urteil vom 25.10.1961, V ZR 30/60, BGHZ 36, 46).

Davon zu unterscheiden sei die sogenannte **Grenzwand**. Eine Grenzwand sei bis zur Grundstücksgrenze gebaut (vgl. BGH-Urteil vom 18.5.2001, V ZR 199/00, WM 2001, 1903, BGH-Urteil vom 12.3.2021, V ZR 31/20 – ZIV 2021, 19). Die Grenzwand werde allerdings nicht schon dadurch zu einer Nachbarwand,

dass sie doch einmal die Grundstücksgrenze überschreite oder schneide und hierdurch ein Überbau entstehe (sog. Verursachte Grenzwand). Auch ein Anbau könne in dieser Situation nicht dazu führen, dass eine Nachbarwand entstehe (vgl. BGH-Urteil vom 17.1.2014, V ZR 292/12, BGH-Urteil vom 18.5.2001, V ZR 119/00). Eine Nachbarwand liege nur vor, wenn die von der Grenze geschnittene Wand dazu geeignet und bestimmt sei, beiden Nachbargebäuden als wesentlicher Bestandteil zu dienen.

Besäßen Reihen- oder Doppelhäuser einen zweischaligen Wandaufbau (also zwei separate Wände), läge damit gerade keine Nachbarwand, sondern eine Grenzwand vor, weil jede Wand die Standsicherheit des jeweiligen Gebäudes alleine gewährleiste. Dies gelte auch, wenn die Grundstücksgrenze eine oder beide Wände durchschneide.

Unbeachtlich für diese rechtliche Einordnung sei zudem, ob die Wände jeweils für sich den bauordnungsrechtlichen Vorschriften oder den anerkannten Regeln der Technik (etwa für Wärme-, Schall- oder Feuchtigkeitsschutz) für eine freistehende Gebäudeaußenwand genügten (vgl. BGH-Urteil vom 18.2.2011, V ZR 137/10).

Damit sei zu konstatieren, dass die Außenwand des Eigentümers in seinem Alleineigentum stehe und er deshalb einen Abwehranspruch nach § 1004 Abs. 1 BGB habe. Eine Duldungspflicht bestehe auch nicht aus dem nachbarschaftlichen Gemeinschaftsverhältnis. Der Mieter sei weder aufgrund besonderer Umstände auf die Mitbenutzung der Wand zwingend angewiesen, noch stelle sich die Verweigerung des Eigentümers als schikanöses Verhalten dar, [V ZR 25/21](#).

Zum Entschädigungsanspruch für Leitungen in Grund und Boden

Eine Wohnungsbaugesellschaft (nachfolgend: WBG) im Landgerichtsbezirk Potsdam forderte vom Wasser- und Abwasserzweckverband (nachfolgend: Abwasserzweckverband) eine Entschädigung in Höhe von rund 443.000 €. Die Grundstücke der Wohnungsbaugesellschaft waren zu DDR-Zeiten mit Wohnhäusern in Plattenbauweise bebaut worden. Auf den Grundstücken befinden sich – vor dem 3.10.1990 – errichtete Anlagen und Leitungen der Abwasserbeseitigung. Diese dienten teilweise allein der Abwasserentsorgung des Grundstücks, auf dem sie sich befinden

(„Hausanschlussleitungen“), in anderen Fällen wurde auch das Abwasser von benachbarten – ebenfalls im Eigentum der WBG stehenden Grundstücken – durchgeleitet. Der 1992 gegründete Abwasserzweckverband betrieb seit 1994 die örtliche Abwasserversorgung. Er erhielt das Leitungsnetz übertragen, wie es in der DDR betrieben wurde. Die WBG forderte nach § 9 Abs. 3 GGberG Entschädigung für die kraft Gesetzes entstandenen Leitungsrechte in Gestalt von Dienstbarkeiten.

Das Landgericht Potsdam gab der Klage statt. Das

Oberlandesgericht Brandenburg erachtete den Anspruch nur als teilweise gegeben. Eine Dienstbarkeit im Sinne von § 9 Abs. 1 GGberG sei lediglich für Leitungen entstanden, die Durchleitungsfunktion hätten, also an einer Stelle des Grundstücks hinein- und an anderer Stelle wieder aus dem Grundstück heraus führten. Hausanschlussleitungen seien von der gesetzlichen Regelung nicht erfasst. Das gleiche träfe auf die Leitungen zu, die zwar durch das Grundstück hindurch liefen, aber am Ende nur der Erschließung eines anderen Grundstücks der WBG dienten. Die WBG solle nicht für

Leitungsrechte eine Entschädigung erhalten, die der Erschließung ausschließlich der eigenen Grundstücke dienen.

Die Revision zum BGH hatte Erfolg. Der Bundesgerichtshof stellte mit Urteil 26.11.2021 das landgerichtliche Urteil wieder her. Die Annahme des Berufungsgerichts, die Entschädigung nach § 9 Abs. 1 GBBerG stünde der WBG nur für Abwasserleitungen mit Durchleitungsfunktion zu, sei unzutreffend. Anders als das OLG meine, ließe sich den Gesetzesmaterialien nicht entnehmen, dass nur der Durchleitung dienende Leitungen dinglich gesichert werden sollten. Zwar sei der Einwand nachvollziehbar, dass es nicht unmittelbar einleuchtend sei, dem Grundstückseigentümer eine Entschädigung für eine Leitung zu gewähren, die allein in seinem Interesse in seinem Grundstück verlegt worden sei, weil sie der Entwässerung seines Grundstücks diene.

Die Regelung in § 9 GBBerG bezwecke die Überleitung der in der DDR entstandenen Rechte an Anlagen der öffentlichen Energieversorgung und der öffentlichen Wasserver- und Entsorgung. Ziel des Gesetzgebers sei es gewesen, eine sachgerechte Absicherung der Leitungsrechte dieser Anlagen zu erreichen. Die gesetzliche Schaffung von Leitungsrechten durch Dienstbarkeiten sollte neben einer dauerhaften rechtlichen Absicherung der Leitungsverlegung auch eine bundeseinheitliche Rechtslage schaffen. Diese dauerhafte und konsistente Absicherung könnte nicht erreicht werden, wenn man danach differenziere, ob die jeweilige Leitung dem Eigentümer des Grundstücks diene, in dem sie verlaufe. Denn für die Zukunft stehe überhaupt nicht fest, ob ein bestimmter Teil des öffentlichen Leitungsnetzes nur einem einzelnen Eigentümer diene oder nicht. So könne das unmittelbar versorgte Grundstück parzelliert oder das

mitversorgte Hinterliegergrundstück an einen Dritten veräußert werden oder das Unternehmen könne Anlass haben, weitere Anlieger an das Teilgrundstück anzuschließen. Ferner müsste an Hand von Verlegeplänen geklärt werden, an welchen Leitungen Leitungsrechte entstanden seien und an welchen nicht. Dies wiederum widerspräche dem gesetzgeberischen Zweck, eine unmittelbar greifenden Vollregelung für die Grundstücke der ehemaligen DDR zu erreichen. Schließlich wäre der Eigentümer nicht einmal verpflichtet, die Hausanschlussleitungen in seinem Grundstück zu dulden. Somit sei zu konstatieren, dass an allen Leitungen der WBG stichtagsbezogen Leitungsrechte und damit der auch der Entschädigungsanspruch entstanden sei. Der BGH stellte daher das landgerichtliche Urteil wieder her, das der Klage stattgab, [V ZR 273/20](#).

Mietrecht

Kündigung Wohnraum: Erheblichkeitsschwelle des § 569 Abs. 3 BGB



Der Bundesgerichtshof musste sich im Urteil vom 8.12.2021 abermals mit den alternativen Auslegungsmethoden des

Landgerichts Berlin zum Thema Wohnraumkündigung beschäftigen (vgl. BGH-Urteil vom 13.10.2021, VIII ZR 91/20 - ZIV 2021, 91 - Schonfristzahlung). Die Miete für die Wohnung in Berlin betrug monatlich 704 €. Im Januar 2018 bezahlte die Mieterin die Miete nicht vollständig. 135,41 € blieb sie schuldig. Im Februar bezahlte sie keine Miete. Mit Schreiben vom 9.2.2018 kündigte die Vermieterin daher den Mietvertrag fristlos und hilfsweise ordentlich. Die

Mieterin glich kurz danach den Rückstand aus. Die Schonfristregelung nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB konnte sie dabei für sich nicht in Anspruch nehmen, weil sie diese Möglichkeit bereits weniger als zwei Jahre zuvor genutzt hatte. Die Vermieterin erhob Räumungsklage und obsiegte vor dem Amtsgericht Berlin-Tempelhof-Kreuzberg. Das Amtsgericht führte in den Urteilsgründen aus, das Mietverhältnis sei wirksam beendet worden. Die Mieterin sei mit zwei

aufeinander folgenden Terminen mit einem Betrag in Rückstand geraten, der eine Monatsmiete übersteige. Somit habe sich ein nicht unerheblicher Teil der Miete (§ 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB) in Rückstand befunden, so dass die Vermieterin fristlos nach § 543 Abs. 2 Nr. 3a Alt. 2 BGB habe kündigen können. Die Berufung der Mieterin zum Landgericht Berlin hatte Erfolg. Das Landgericht vertrat die Auffassung, dass für den ersten der beiden Monate mit 135,41 € kein **erheblicher** Rückstand gegeben sei. Der Verzug betrage gerade einmal 19% der geschuldeten Miete. Zwar habe der Bundesgerichtshof zur inhaltsgleichen Vorgängerbestimmung (§ 554 Abs. 1 BGB a.F.) entschieden, dass die Erheblichkeit nur nach dem Gesamtrückstand (mehr als eine Monatsmiete) und nicht zusätzlich nach

den einzelnen Rückständen im Verhältnis zur Monatsmiete zu beurteilen sei (Urteil vom 15.4.1987, VIII ZR 126/86, NJW-RR 1987, 903). Der Wortlaut des § 543 BGB stehe aber der alternativen Auslegung nicht entgegen. Die fristlose Kündigung sei daher unwirksam. Damit sei auch die ordentliche Kündigung unwirksam, weil die Verzugsdauer nicht die Grenze zu einer „nicht unerheblichen Pflichtverletzung“ überschritten habe.

Der Bundesgerichtshof kassierte mit Urteil vom 8.12.2021 das landgerichtliche Urteil und stellte das amtsgerichtliche wieder her. Die Auffassung des Landgerichts halte einer rechtlichen Nachprüfung nicht stand. Die fristlose Kündigung habe das Mietverhältnis nach § 543 Abs. 2 Nr. 3a Alt. 2 BGB beendet. Die

Erheblichkeitsschwelle nach § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB sei allein nach dem Gesamtrückstand und nicht nach der Höhe der Einzelbeträge im Verhältnis zur Miete zu bemessen. Die Ansicht des Berufungsgerichts finde im Gesetzestext keine hinreichende Stütze. Hätte der Gesetzgeber auch eine Bewertung der Einzelrückstände als Erfordernis regeln wollen, dann wäre formuliert worden, dass der Mieter mit „jeweils“ einem nicht unerheblichen Teil der Miete für zwei aufeinanderfolgende Termine mit einem Betrag in Verzug sein müsse, der eine Monatsmiete übersteige. Das Gesetz biete mithin keinen Raum für eine richterliche Anhebung der Anforderungen an eine außerordentliche fristlose Kündigung, [VIII ZR 32/20](#).

Was sind eigentlich Originalbelege?

Die Mieter verlangten die Einsichtnahme in die den Betriebskostenabrechnungen der Jahre 2015 bis 2017 zugrunde liegenden Belege. Die Vermieterin kopierte daraufhin die Belege und übermittelte die Kopien. Die Mieter klagten daraufhin auf Einsichtnahme in die Originalbelege und obsiegten vor dem Amtsgericht Günzburg. Auf die Berufung der Vermieterin wurde das Urteil vom Landgericht Memmingen abgeändert und die Klage abgewiesen. Das Landgericht vertrat die Auffassung, dass die Einsichtnahme in Originalbelege nur beansprucht werden könne, wenn konkrete Gründe vorlägen, sich nicht mit Kopien zufrieden zu geben. Mit zugelassener Revision verfolgten die Mieter ihren

Anspruch vor dem Bundesgerichtshof weiter.

Der Bundesgerichtshof führte im Urteil vom 15.12.2021 aus, dass zu einer ordnungsgemäßen Abrechnung nach § 259 Abs. 1 BGB gehöre, dass der Mieter auf Verlangen die Einsichtnahme in die Originalbelege ermöglicht werde, soweit dies etwa zur sachgerechten Überprüfung der Nebenkostenabrechnung oder zur Vorbereitung etwaiger Einwendungen erforderlich sei (vgl. BGH-Urteil vom 7.2.2018, VIII ZR 189/17 – ZIV 2018, 5, BGH-Urteil vom 20.1.2016, VIII ZR 93/15 – ZIV 2016, 6). Zwar seien Originalbelege u.U. nicht nur solche in Papierform; es könne sich auch um Belege handeln, die dem Vermieter von seinen Dienstleistern

ausschließlich in digitaler Form übermittelt worden seien. Vom Vermieter angefertigte Kopien seien aber grundsätzlich Originalbelegen nicht gleichzustellen.

Das Einsichtsrecht bezöge sich auf Belege, „soweit sie erteilt zu werden pflegen“, § 259 Abs. 1 BGB. Die Einschränkung bezöge sich nicht auf die Übung zwischen Vermieter und Mieter, sondern auf das Verhältnis des Vermieters zu seinen Dienstleistern. Zudem müsse der Mieter kein besonderes Interesse an der Einsichtnahme darlegen. Für diese zusätzliche Anforderung gäbe es werde im Gesetz noch in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ein Stütze, [VIII ZR 66/20](#).

Fortführung der Rechtsprechung zur Mietminderung bei Baustellenlärm

Die Mieter bewohnten seit 2011 eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus in Berlin. Im November 2017 begannen auf dem gegenüberliegenden Grundstück, das vormals als Kleingartenkolonie genutzt wurde, Bauarbeiten. Es sollten vier Wohngebäude mit sechs bis acht Vollgeschossen, Unterkellerung und einer Tiefgarage errichtet werden. Die Mieter erklärten eine Mietminderung wegen Baulärms und Staubentwicklung von 30% und bezahlten die Miete weiter. Die Vermieterin erachtete die Mietminderung als rechtswidrig. Die Mieter klagten daraufhin auf Rückzahlung überzahlter Miete und begehrten zudem die Feststellung, dass die Miete künftig bis zur Beendigung der Außenarbeiten um 30% gemindert sei. In den Vorinstanzen hatten die Mieter teilweise Erfolg. Das Berufungsgericht führte in den Urteilsgründen aus, dass die Miete wegen der von der Baustelle ausgehenden Störungen nach § 536 Abs. 1 BGB gemindert sei. Regelmäßig werde die Störungsfreiheit Gegenstand einer stillschweigenden Beschaffenheitsvereinbarung der Mietvertragsparteien, so dass die Abweichung hiervon einen Mangel begründe, der zur Mietminderung berechtige. Das Landgericht sah sich in seiner Auffassung auch dadurch bestätigt, dass der Mietspiegel Berlin Wohnwertmerkmale wie „besonders lärmbelastete Lage“ oder „besondere ruhige Lage“ und „besonders geruchsbelastete Lage“ vorsehe. Nach der sog. Bolzplatzentscheidung des Bundesgerichtshofs (Urteil vom 29.4.2015, VIII ZR 197/14, vgl. ZIV 2015, 31) könnten die Mieter keine

Mietminderung geltend machen. Das Berufungsgericht erachtete die Argumentation des Bundesgerichtshofs allerdings als nicht überzeugend, wonach der Vermieter keine Haftung für einen Fortbestand der Umweltbedingungen, die zurzeit der Anmietung der Wohnung vorherrschten, übernehmen wolle.

Mit zugelassener Revision verfolgte die Vermieterin ihren Klageabweisungsantrag vor dem Bundesgerichtshof weiter. Der Bundesgerichtshof urteilte, dass die Ausführungen des Landgerichts einer rechtlichen Überprüfung nicht stand hielten. Die Klage sei zulässig. Dies gelte insbesondere auch für den Feststellungsantrag. Das erforderliche Feststellungsinteresse sei auch nicht dadurch entfallen, dass die Mieter während des Prozesses zumindest teilweise den Klageantrag auf Geldleistung hätten erweitern können. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sei anerkannt, dass eine ursprünglich in zulässiger Weise erhobene Feststellungsklage nicht dadurch unzulässig werde, dass im Verlauf des Rechtsstreits die Voraussetzungen für den Übergang zu einer Leistungsklage eintreten und es dem Kläger nachträglich möglich werde, zu einer Leistungsklage überzugehen (vgl. BGH-Urteil vom 17.10.2003, V ZR 84/02, NJW-RR 2004, 79, BGH-Urteil vom 28.9.2005, IV ZR 82/04, BGHZ 164, 183).

Nach § 536 Abs. 1 BGB sei die vereinbarte Miete kraft Gesetzes gemindert, wenn die Mietsache zurzeit der Überlassung an den Mieter einen Mangel aufweise,

der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebe oder (erheblich) mindere oder ein solcher Mangel während der Mietzeit entstünde. Gegenstand einer Beschaffenheitsvereinbarung könnten dabei auch Umstände sein, die von außen auf die Mietsache unmittelbar einwirkten. Soweit solche Beschaffenheitsvereinbarungen fehlten, werde der erforderliche Zustand unter Berücksichtigung des vereinbarten Nutzungszwecks und des Grundsatzes von Treu und Glauben nach der Verkehrsanschauung bestimmt (vgl. BGH-Urteil vom 19.12.2012, VIII ZR 152/12 – ZIV 2012, 71, BGH-Urteil vom 29.4.2015, VIII ZR 197/14 – ZIV 2015, 31, BGH-Urteil vom 29.4.2020, VIII ZR 31/18 – ZIV 2020, 38). Auch wenn man mit dem Berufungsgericht davon ausgehen könne, dass die überwiegende Mehrzahl der Wohnungen in Berlin nicht von Baustellenimmissionen betroffen seien, könne nicht davon ausgegangen werden, dass das Fehlen dieser Immissionen Gegenstand einer stillschweigenden Beschaffenheitsvereinbarung sei. Denn auch eine konkludente Beschaffenheitsvereinbarung setze zwei übereinstimmende Willenserklärungen voraus. Auch wenn der Vermieter erkennen musste, dass der Mieter die Abwesenheit dieser Immissionen als maßgebliches Kriterium eines vertragsgemäßen Gebrauchs ansehe, bedürfe es noch einer entsprechenden Zustimmung des Vermieters, um diese Beschaffenheit zu einem Vertragsgegenstand zu erheben. Dabei sei zudem der Umstand zu berücksichtigen, dass der Vermieter regelmäßig auf die Emissionen von

einem Nachbargrundstück aufgrund von Bauarbeiten keinen Einfluss habe und der Mieter nicht davon ausgehen könne, dass der Vermieter die vertragliche Haftung für den Fortbestand der aktuellen Umweltbedingungen für die Zukunft übernehmen wolle.

Auch ungeachtet des Bestehens einer Vereinbarung könne man dem Vermieter rechtlich nicht einseitig das Risiko einer geräusch- und schmutzintensiven Nutzungsänderung auf einem Nachbargrundstück zuweisen. Fehle eine diesbezügliche Vereinbarung, sei die Miete bei Immissionen nicht gemindert,

wenn auch der Vermieter sie ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeiten als unwesentlich oder ortsüblich hinnehmen müsste (§ 906 BGB). Insoweit nehme der Mieter an der jeweiligen Situationsgebundenheit des Mietgrundstücks teil. Damit seien letztlich Wertungsgesichtspunkte maßgebend. Die Frage, ob Immissionen einer Baustelle im Sinne von § 906 BGB wesentlich seien, bestimme sich nach den jeweiligen Einzelumständen, nach Art, Qualität, Dauer, Zeit, Ursache und Vermeidbarkeit sowie nach der Ausstrahlungswirkung öffentlich-rechtlicher Schutzbedingungen. All dies sei in die Abwägung

einzustellen (vgl. BGH-Urteil vom 22.8.2017, VIII ZR 226/16 – ZIV 2017, 64). Die Frage, ob die Immissionen wesentlich seien, beurteile sich nach dem Empfinden eines verständigen Durchschnittsmenschen und danach, was ihm unter Würdigung anderer öffentlicher und privater Belange zuzumuten sei (vgl. BGH-Urteil vom 26.10.2018, V ZR 143/17 – ZIV 2018, 90).

Davon ausgehend habe das Berufungsgericht noch keine Feststellungen getroffen, was nun nachzuholen sei. Der BGH verwies daher den Rechtsstreit zur weiteren Verhandlung zurück nach Berlin, [VIII ZR 258/19](#).

Baumfällkosten sind Betriebskosten

Die Klärung dieser umstrittenen Rechtsfrage ergibt sich schon aus der Überschrift. Man könnte meinen, es genüge die bloße Kenntnisnahme und persönliche Speicherung des Leitsatzes des Urteils des Bundesgerichtshofs. Allerdings enthält das Urteil auch interessante Ausführungen zur Sache, so dass sich die nähere Beschäftigung mit den Ausführungen der Richter des VIII. Zivilsenates im Urteil vom 10.11.2021 lohnt.

Die Mieterin, die seit 1978 eine Wohnung im Gerichtssprengel des Amtsgerichts Neustadt am Rübenberge (Niedersachsen) bewohnte, erhielt für 2015 eine Betriebskostenabrechnung, in der Baumfällkosten von insgesamt rund 2.500 € abgerechnet wurden. Eine 40 Jahre alte Birke musste gefällt werden, weil sie morsch war und keine ausreichende Standsicherheit mehr aufwies. Auf die Mieterin

entfielen insoweit rund 415 €. Sie bezahlte den negativen Saldo der Betriebskostenabrechnung, bezogen auf die Baumfällkosten unter Vorbehalt und forderte die Rückzahlung, weil die Umlage nicht rechtskonform erfolgt sei. Ihre Klage hatte in den Vorinstanzen keinen Erfolg. Mit zugelassener Revision verfolgte sie ihren Klageantrag vor dem Bundesgerichtshof weiter.

Der BGH stützte die Vorinstanzen im Urteil vom 10.11.2021. Die Mieterin habe aus § 812 Abs. 1 S. 1 BGB keinen Anspruch auf Rückerstattung der geleisteten, anteiligen Baumfällkosten. Das Landgericht Hannover sei zu Recht davon ausgegangen, dass die Kosten Betriebskosten im Sinne von § 2 Nr. 10 BetrKV seien. Die Rechtsfrage sei bisher vom BGH noch nicht entschieden und in der Instanzrechtsprechung umstritten. Ein Teil der Gerichte erachte Baumfällkosten

als nicht umlagefähig, weil es sich nicht um „laufende Kosten“ im Sinne von § 1 Abs. 1 BetrKV handele (vgl. LG Berlin, Urteil vom 13.4.2018, 63 S 217/17, AG Berlin-Schöneberg, Urteil vom 8.10.2009, 106 C 110/09, LG Krefeld, Urteil vom 17.3.2010, 2 S 56/09, AG Potsdam, WuM 2012, 203, AG Hamburg-Blankenese, ZMR 2015, 135, AG Leipzig, WuM 2020, 643). Ein weiterer Teil der Gerichte verneine die Umlagefähigkeit mit dem Argument, dass der Vermieter mit der Baumfällung seiner Verkehrssicherungspflicht genüge und damit einen Mangel der Mietsache beseitige (vgl. AG Köln, WuM 2017, 592, AG Neustadt an der Weinstraße ZMR 2009, 456, LG Berlin, GE 1988, 355, AG Hamburg WuM 1989, 641).

Nach der Gegenansicht gehörten die Kosten zur ordnungsgemäßen Gartenpflege (vgl. LG München I, ZMR 2021, 116, LG

Hamburg, Urteil vom 13.7.1989, 7 S 185/88, AG Hamburg-Wandsbek, ZMR 2014, 804, AG Düsseldorf WuM 2002, 498). Der Bundesgerichtshof schloss sich der letztgenannten Ansicht an. Die Fällung eines morschen Baumes sei regelmäßig eine objektiv erforderliche Maßnahme der Gartenpflege. Zwar seien in § 2 Nr. 10 BetrKV die Baumfällkosten nicht ausdrücklich genannt. Jedoch gehörte die Erneuer von Pflanzen und Gehölzen zur Pflege der gärtnerisch angelegten Flächen. Der Umstand, dass die Erläuterung in § 2 Nr. 10 BetrKV lediglich die Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen erwähne, nicht aber deren Entfernung sei nicht beachtlich, da die Erneuerung regelmäßig die Beseitigung des vormalig Angepflanzten erfordere.

Die Kosten der Baumfällung seien auch nicht – wie teilweise angenommen werde – Instandhaltungskosten, weil hiermit ein Mangel beseitigt werde. Die

bloße Tatsache, dass ein Baum morsch oder eine Pflanze abgestorben sei, erfülle nicht das Merkmal eines Mangels (vgl. zum Mangel der Mietsache, BGH-Urteil vom 5.12.2018, VIII ZR 271/17 – ZIV 2018, 92, BGH-Urteil vom 29.4.2020, VIII ZR 31/18 – ZIV 2020, 2018). Ein Garten bestünde aus zahlreichen Pflanzen in allen Lebenszyklen, deren konkrete Zusammensetzung nicht vertraglich geschuldet sei. Im Übrigen könnten auch Kosten der Verkehrssicherung Betriebskosten sein (vgl. BGH-Urteil vom 14.2.2007, VIII ZR 123/06 – ZIV 2007, 13). Für die Annahme laufender Kosten im vorgenannten Sinne sei nicht erforderlich, dass diese jährlich oder in festgelegten Turnus entstünden (vgl. BGH-Urteil vom 14.2.2007, VIII ZR 123/06 – ZIV 2007, 13, BGH-Urteil vom 11.10.2009, VIII ZR 221/08 – ZIV 2009, 76, BGH-Urteil vom 10.2.2016, VIII ZR 33/15 – ZIV 2016, 25).

Das Betriebskostenrecht gewähre nicht pauschal den Schutz des Mieters vor im Einzelfall entstehenden hohen Kosten. Auch ein sprunghafter Anstieg einzelner umlagefähiger Kostenpositionen sei für sich genommen kein Grund, um eine Kostentragungspflicht des Mieters für solche Betriebskosten grundsätzlich auszuschließen. Eine allgemeine Abwägung der Interessen von Mieter und Vermieter finde im Betriebskostenrecht über den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz hinaus nicht statt. Ob und unter welchen Voraussetzungen der Vermieter gehalten sei, die Kosten der Baumfällung nicht in vollem Umfang in das betreffende Wirtschaftsjahr einzubeziehen, in dem sie anfielen, sondern über mehrere Jahre zu verteilen (vgl. BGH-Urteil vom 11.10.2009, VIII ZR 221/08 – ZIV 2009, 76), bedürfe im konkreten Fall keiner Entscheidung, [VIII ZR 107/20](#).

Gewerbemietrecht

Zum Mietminderungsrecht wegen pandemiebedingter Schließung des Ladenlokals



Die Gewerbemieterin mietete 2013 im Gerichtssprengel des Landgerichts Dresden Verkaufs- und Lagerräume zum Betrieb eines Einzelhandelsgeschäfts für Textilien aller Art sowie Waren

des täglichen Ge- und Verbrauchs an.

Aufgrund der Corona-Pandemie erließ das Sächsische Staatsministerium für Soziales und Gesellschaftlichen Zusammenhalt am 18.3.2020 auf der Grundlage von § 28 IfSG eine Allgemeinverfügung, nach der von einzelnen Ausnahmen abgesehen (z.B. Lebensmittelgeschäfte) grundsätzlich alle Geschäfte geschlossen wurden. Aufgrund dieser staatlichen Anordnung war das

Einzelhandelsgeschäft der Mieterin vom 19.3. bis 19.4.2020 geschlossen. Die Mieterin bezahlte daraufhin eine Monatsmiete nicht. Die Vermieterin klagte auf Bezahlung der Miete und obsiegte vor dem Landgericht Dresden. Die Berufung der Mieterin hatte teilweise Erfolg. Das Oberlandesgericht Dresden hob das Urteil auf und gab der Klage unter Abweisung im Übrigen zu 50% statt. Das Oberlandesgericht führte in den Urteilsgründen aus, dass die Mieterin zwar

nicht zur Minderung berechtigt sei, weil ein Mangel der Mietsache nicht gegeben sei. Allerdings läge eine Störung der Geschäftsgrundlage vor, die nach § 313 Abs. 1 BGB den Anspruch der Mieterin begründe, die Mietzinshöhe pandemiebedingt anzupassen. Das Auftreten der Pandemie mit den daraus folgenden staatlichen Eingriffen in das wirtschaftliche und soziale Leben bedeute eine schwerwiegende Änderung der Umstände. Wären sie zurzeit der Vertragsanbahnung bekannt gewesen, hätten wirtschaftlich und verständig denkende Vertragspartner das damit verbundene, von niemandem zu beeinflussende Risiko nicht einseitig einer Vertragspartei aufgebürdet, sondern verteilt. Da es der Mieterin nicht zuzumuten sei, das Risiko alleine zu tragen, sei es gleichmäßig zwischen den Vertragsparteien zu verteilen, so dass die Mieterin nur 50% der Kaltmiete schulde. Das OLG Dresden ließ die Revision zu. Diese Möglichkeit nutzte die Vermieterin, die den BGH anrief.

Die Richter im XII. Zivilsenat beurteilten im Urteil vom 12.1.2022 die Rechtslage etwas anders. Zutreffend habe das Oberlandesgericht gesehen, dass ein nach § 536 Abs. 1 BGB zur Mietminderung berechtigender Umstand nicht vorlag. Es sei umstritten, ob eine staatlich angeordnete Geschäftsschließung wegen der Covid-19-Pandemie einen Mangel der Mietsache darstelle. Zutreffend sei aber die Ansicht, wonach die Betriebsunter-sagung zwar ein Gebrauchshindernis darstelle, dieses aber nicht auf der Beschaffenheit, den Zustand oder die Lage der Mietsache zurück zu führen sei, sondern allein das

Verwendungsrisiko des Mieters darstelle (vgl. hierzu BGH-Urteil vom 2.11.2016, XII ZR 153/15 - ZIV 2016, 80). Zwar habe bereits das Reichsgericht (RGZ 87, 277, 280; 89, 203, 205) unter Geltung des Bürgerlichen Gesetzbuches in Fällen, in denen die Durchführung von Tanzveranstaltungen wegen des Ersten Weltkriegs polizeilich untersagt worden war, für eine gepachtete Gastwirtschaft, in der vorwiegend Tanzveranstaltungen durchgeführt wurden, einen Mietmangel bejaht. Diese Rechtsprechung sei aber nicht auf den aktuellen Sachverhalt übertragbar, weil der reichsgerichtlichen Rechtsprechung noch ein anderes Verständnis zum Mietmangel zugrunde gelegen habe. Hinzu komme, dass das Reichsgericht die Grundsätze über die Störung der Geschäftsgrundlage erst zu einem späteren Zeitpunkt entwickelt habe (RGZ 100, 129, 132) und daher ein alternatives rechtliches Instrumentarium noch nicht existierte, um diese Fälle einer angemessenen Lösung zuzuführen (Anmerkung: Die Grundsätze wurden aus § 242 BGB (Treu und Glauben) abgeleitet und erfuhren erst mit der Schuldrechtsmodernisierung zum 1.1.2002 in § 313 BGB eine gesetzliche Regelung).

Im vorliegenden Fall sei aufgrund der vielfältigen Maßnahmen zur Bekämpfung der Pandemie durch Geschäftsschließungen, Kontakt- und Zugangsbeschränkungen und der damit verbundenen massiven Auswirkungen auf das geschäftliche und wirtschaftliche Leben während des ersten Lockdowns die sog. Große Geschäftsgrundlage betroffen. Darunter verstehe man die Erwartung der vertragschließenden

Parteien, dass sich die grundlegenden politischen, wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen eines Vertrages nicht etwa durch Revolution, Krieg, Vertreibung, Hyperinflation oder eine (Natur-)Katastrophe ändere und die Sozialexistenz nicht erschüttert werde. Diese Erwartung sei vorliegend durch die Pandemie nicht erfüllt worden. Vielmehr sei durch die staatlich angeordnete Schließung eine Störung der Geschäftsgrundlage des Mietvertrages i.S.v. § 313 Abs. 1 BGB eingetreten. Das unveränderte Festhalten an den vertraglichen Regelungen sei in dieser Situation der Mieterin nicht zumutbar gewesen.

Auch der gesetzlich angeordnete und befristete Ausschluss des Rechts des Vermieters, in dieser Situation zu kündigen (vgl. Art. 240 § 2 EGBGB, vgl. hierzu ZIV 2020, S. 96) könne diese Beurteilung nicht ändern. Die teilweise in Rechtsprechung und Schrifttum vertretene Auffassung, der Gesetzgeber habe mit der gesetzlichen Regelung eine Sonderregelung geschaffen, die den Sachverhalt abschließend regle, sei unzutreffend. Nach dem eindeutigen Wortlaut der Norm sei nur eine Beschränkung des Kündigungsrechts des Vermieters beabsichtigt. Die Norm gehe auch davon aus, dass die Mietzinszahlungspflicht des Mieters **grundsätzlich** fortbestehe. Eine Aussage, ob in dieser Zeit der Mieter die volle Miete schulde, gehe allerdings aus der Regelung nicht hervor. Ein anderes Verständnis der Norm, die den Schutz des Mieters bezwecke, würde andernfalls zu einer Norm umgedeutet, die dem Schutz des Vermieters diene.

Im Falle einer pandemiebedingten Geschäftsschließung sei es Aufgabe des Mieters darzulegen und ggf. zu beweisen, welche Nachteile ihm aus den staatlichen Anordnungen erwachsen seien und dass diese Nachteile ihm eine vollständige Mietzahlung unzumutbar machten. Dabei habe er auch darzulegen, welche Anstrengungen er unternommen habe, um drohende Verluste auszugleichen, etwa durch Inanspruchnahme von anderweitigen Hilfeleistungen. Gelänge ihm das nicht, müsse er so behandelt werden, als habe er

diese Unterstützungsleistungen erhalten.

Eine pauschale Verteilung der Belastungen, wie vom Berufungsgericht vorgenommen, scheide daher aus. Auch im Falle einer pandemiebedingten Schließung des Geschäftslokals sei erforderlich, eine auf den Einzelfall bezogene Abwägung aller relevanten Umstände vorzunehmen. Deshalb sei eine pauschale Reduzierung der Kaltmiete auch mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung, keine Partei habe die Störung

verursacht, so dass die Auswirkungen gleichmäßig durch Halbierung der Kaltmiete zu verteilen sei, rechtlich nicht tragbar. Das Berufungsgericht hätte vielmehr tragfähige Feststellungen dazu treffen müssen, welche konkreten wirtschaftlichen Auswirkungen die Geschäftsschließung für die Mieterin hatten und welche Gegenmaßnahmen sie insoweit getroffen habe oder hätte treffen können. Damit diese Feststellungen noch nachgeholt werden können, verwies der BGH den Rechtsstreit zurück nach Dresden, [XII ZR 8/21](#).

WEG-Recht

Tiefgarage als Fundament des Hauses: Sanierungskosten der Untergemeinschaft „TG“



Die Wohnungseigentümergemeinschaft bestand aus mehreren Häusern, die teilweise mit einer mehrstöckigen Tiefgarage unterbaut waren. In der Teilungserklärung wurden Untergemeinschaften (bezeichnet als „Sondernutzungsgemeinschaften“) gebildet. Formuliert wurde:

*§ 2 Abs. 5 TE: „Die Zufahrt zur Tiefgarage, die in der Tiefgarage befindliche Zufahrt und Fahrfläche, (...) die Außenmauern und das Tiefgaragendach, soweit es nicht überbaut ist – ohne Erdbe-
lag und ohne Bepflanzung (...) – sind dieser Tiefgaragen-
sondernutzungsgemeinschaft zur*

dauernden und ausschließlichen Sondernutzung zugewiesen (...).“

*§ 2 Abs. 6 TE: „Die Sondernutzungsgemeinschaften verwalten sich selbständig nach Maßgabe der Teilungserklärung und unter ergänzender Anwendung des Wohnungseigentumsgesetzes. Die für die Gemeinschaft aller Eigentümer getroffenen Regelungen gelten für sie entsprechend. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Abhaltung von Sondernutzungsgemeinschaftsversammlungen (...). An den Sondernutzungsgemeinschaften sind die jeweiligen Eigentümer der von der Sondernutzungsgemeinschaft erfassten Wohnungs- und Teileigentumsrechte entsprechend ihren Miteigen-
tumsanteilen berechtigt und verpflichtet.“*

§ 13 Abs. 1 TE: „Instandhaltungsrückstellungen werden jeweils für

Sondernutzungsgemeinschaften, wie in § 2 definiert, gebildet.“

Bei einer Eigentümerversammlung im April 2019 wurde unter TOP 3 die Sanierung der Tiefgarage mit einem Kostenvolumen von rund 5 Mio. € beschlossen. Zu TOP 4 wurde der Beschluss gefasst, von den Stellplatzeigentümern eine Sonderumlage zur Finanzierung dieser Kosten zu erheben, wobei auf jeden Stellplatz ein Betrag von rund 21.000 € entfiel. Die Abstimmung zu TOP 4 erfolgte nur durch die Stellplatzeigentümer.

Ein Sondereigentümer eines Stellplatzes klagte gegen den Beschluss zu TOP 4 mit der Begründung, die Sonderumlage sei von allen Eigentümern aufzubringen. Den Beschluss zu TOP 3 focht er nicht an. Hilfsweise forderte er, dass die beklagten Wohnungseigentümer seinen Stellplatz zum

Preis von 8.000 € übernehmen sollen.

Das Amtsgericht Kirchheim unter Teck hat den Beschluss zu TOP 4 für nichtig erklärt. Das Landgericht Stuttgart hat die Berufung durch Beschluss (also mangels Erfolgsaussichten nach § 522 ZPO) zurück gewiesen. Das Landgericht schloss sich der Vorinstanz an, wonach der gefasste Beschluss nichtig sei. Die Regelung in der Gemeinschaftsordnung sei nicht eindeutig formuliert und damit unwirksam. Aus der Bildung einer Instandhaltungsrücklage für die Untergemeinschaft Tiefgarage könne nicht auf eine Verpflichtung zur Instandsetzung und Instandhaltung der Tiefgarage auf Kosten der Stellplatzeigentümer geschlossen werden. Im Übrigen scheide eine Beschlusskompetenz der Eigentümer der Tiefgarage auch aus, weil sie auch über die Instandsetzung von tragenden Bauteilen (z.B. Stützen, Wände und Bodenplatten sowie das Fundament) entscheiden würden, die zwingend im Gemeinschaftseigentum stünden und somit die übrigen Wohnungseigentümer keinen Einfluss auf die Sanierung dieser Bauteile nehmen könnten.

Auf die Nichtzulassungsbeschwerde der Beklagten wurde die Revision vom Bundesgerichtshof zugelassen. Sie hatte zudem Erfolg. Die Beschlussmängelklage unterlag noch dem Recht der bis zum 30.11.2020 geltenden Fassung des Wohnungseigentumsgesetzes. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts käme es im vorliegenden Rechtsstreit nicht maßgeblich auf die Rechtsfrage an, wer über die

Instandsetzungsmaßnahmen an den Bauteilen der Tiefgarage zu befinden habe. Vielmehr sei nur darüber zu entscheiden, ob es Sache der Gesamtgemeinschaft gewesen wäre, über die Aufbringung der Sanierungskosten zu beschließen.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sei für die Auslegungen von Gemeinschaftsordnungen maßgebend der Wortlaut und Sinn, wie er sich aus unbefangener Sicht als nächstliegende Bedeutung der Eintragung ergäbe (vgl. BGH-Urteil vom 10.11.2017, V ZR 184/16 – ZIV 2018, 13, BGH-Urteil vom 22.3.2019, V ZR 145/18 – ZIV 2019, 56). Anders als das Berufungsgericht meine, seien die Untergemeinschaften vorliegend weitgehend verselbstständigt. Zwar stünde die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nach § 21 Abs. 1 WEG a.F. den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu. Nach höchstrichterliche Rechtsprechung ermögliche es aber § 10 Abs. 2 WEG a.F. von den Regelungen des Gesetzes abweichende Vereinbarungen zu treffen und Untergemeinschaften mit eigener Verwaltungszuständigkeit und selbständiger Beschlussfassungskompetenz ihrer Mitglieder zu errichten (vgl. BGH-Urteil vom 10.11.2017, V ZR 184/16 – ZIV 2018, 13). Dabei werde es allgemein als zulässig angesehen, wenn eine Tiefgarage wie ein selbständiges Gebäude behandelt werde (vgl. BayObLG ZMR 2004, 765, AG Hamburg-St. Georg, ZMR 2021, 521). Von dieser Kompetenz sei in der vorliegenden Regelung Gebrauch gemacht worden. Dass die Kosten allein von den Sondereigentümern der Tiefgarage

aufzubringen seien, begegne keinen Bedenken, weil die Sanierungskosten nach den eindeutigen Vorgaben der Gemeinschaftsordnung allein von den Mitgliedern dieser Untergemeinschaft zu tragen seien. Die Kostentragung ergäbe sich dabei aus der Formulierung in § 2 Abs. 6 der Gemeinschaftsordnung, wonach die Sondereigentümer entsprechend ihres Anteils verpflichtet seien.

Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts sei dabei auch eine Kostentrennung der Baukörper zulässig erfolgt. Voraussetzung sei, dass die Baukörper in der Weise getrennt seien, dass eine Kostenzuordnung eindeutig möglich sei (vgl. BGH-Urteil vom 17.4.2015, V ZR 12/14 – ZIV 2015, 34). Hiervon sei bei einer Tiefgarage und darüber errichteten Wohngebäuden auszugehen. Soweit es zwischen den Baukörpern – wie es häufig der Fall sein werde – Grenzbereiche gäbe, richte sich die Zuordnung nach der Gemeinschaftsordnung. Diesem Zweck dienten die ausführlichen Regelungen in § 2 Abs. 1 bis 5 der Teilungserklärung. So bestimme § 2 Abs. 5 der Teilungserklärung, dass der Erdbelag auf dem nicht überbauten Tiefgaragendach nicht der Untergemeinschaft Tiefgarage zugeordnet sei.

Der Gestaltungsspielraum der Kostenzuweisung werde auch nicht davon tangiert, dass die Tiefgarage zugleich als Fundament der Wohngebäude diene. Die vom Berufungsgericht vorgenommene Differenzierung, welche Bauteile im Gemeinschaftseigentum stünden und welche nicht, sei für die Beantwortung der Frage der Kostenverteilung

im konkreten Fall ungeeignet. Dies zeige sich an der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zu den Balkonklauseln. Solche in Gemeinschaftsordnungen gebräuchliche Klauseln sähen eine Kostenzuweisung für Instandsetzungen an die Eigentümer vor, deren Einheiten ein Balkon oder eine Dachterrasse zugeordnet sei. Nach der Rechtsprechung des BGH erfasse die Kostenzuweisung regelmäßig auch konstruktive Teile. Dass die Sanierung auch dem gesamten Gebäude zugute komme, etwa indem der Eintritt von Feuchtigkeit verhindert werde, stünde dem nicht entgegen (vgl. BGH-Urteil vom 16.11.2012, V ZR 9/12 – ZIV 2012, 77, BGH-Urteil vom 4.5.2018, VZR 163/17 – ZIV 2018, 64). Im Ergebnis könnten daher einzelnen Eigentümern qua Gemeinschaftsordnung die Kosten

für die Sanierung tragender Bauteile zugewiesen werden. Insgesamt sei eine weitreichende Verwaltungs- und Kostentrennung bei Untergemeinschaften auch dann zulässig, wenn getrennte Baukörper statisch aufeinander aufbauten, wie es vorliegend der Fall sei (vgl. BayObLG ZMR 2004, 765, AG Hamburg-St. Georg, ZMR 2021, 521, AG Suhl, ZMR 2021, 693).

Die Bedenken des Berufungsgerichts, dass die Mitglieder der aufstehenden Wohngebäude keinen Einfluss auf die Sanierung der Tiefgarage und damit ihres Hausfundaments nehmen könnten, sei unbegründet, weil es im konkreten Rechtsstreit nicht um die Beschlussfassung zur Sanierung gestritten werde, sondern ausschließlich um die Kostentragung gerungen werde. Selbst

wenn die Gemeinschaft ausnahmsweise befugt sein sollte, über die Sanierung zu entscheiden (vgl. hierzu LG München I, ZWE 2019, 495), ändere dies aus den genannten Gründen nichts an der Kostentrennung.

Auch der Hilfsantrag des Sondereigentümers habe keinen Erfolg. Das Gesetz erlaube nicht die Dereliktion von Wohnungseigentum (vgl. BGH-Beschluss vom 14.6.2007, V ZB 18/07 – ZIV 2007, 44, BGH-Urteil vom 15.10.2021, V ZR 225/20 – ZIV 2021, 76) und gleichermaßen räume es keinem Wohnungseigentümer das Recht ein, von den übrigen Eigentümern den Ankauf seiner Einheit zu fordern, um einer kostspieligen Sanierung zu entgehen, [V ZR 204/20](#).

Veranstaltungen

Seminarübersicht

		Alle Preise netto**
Erfolgreiche Mietverwaltung von Wohnraum/6h Referent: Dr. Harald Freytag, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht		269,00 €
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, ordentliche und außerordentliche Kündigungen, usw. usf.	Essen	05.05.2022
	Hamburg	12.05.2022
Neue Strukturen der WEG mit dem Schwerpunkt „rechtliche Stellung des WEG-Verwalters in Wohnungseigentümergeinschaft“/5h Referent: Richter am Landgericht Dr. Peter Kieß, Landgericht Dresden		249,00 €
Der Gesetzgeber hat die Wohnungseigentümergeinschaft mit dem seit dem 1.12.2020 geltenden WEMoG mit einer ganz neuen Struktur versehen. Im	Hamburg	16.06.2022

Außenverhältnis ist der Verwalter nunmehr wie ein Organ Vertreter der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Auch im Innenverhältnis wurde alles neu strukturiert und organisiert. Zudem verlangt der Gesetzgeber bei Neubestellungen ab dem 1.12.2022 den „zertifizierten Verwalter“. Das erste Praxisjahr hat gezeigt, dass bei allen Beteiligten viele Unsicherheiten über konkrete Aufgaben und Kompetenzen des Verwalters bestehen. Das Seminar dient dem Verständnis des neuen Rechts und will den Verwalter mit konkreten Vorschlägen bei der Bewältigung des neuen Rechts unterstützen.	Frankfurt/M.	30.06.2022
	Dresden	07.07.2022
	Leipzig	14.07.2022
Die WEG-Versammlung und besonders schwierige Beschlusslagen auch in Zeiten der Corona und der WEG-Novelle/5h Referent: Rechtsanwalt Heinz G. Schultze, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht		229,00 €
Die perfekte Vorbereitung für den nächsten Versammlungs-marathon in Zeiten der Corona und nach der neuen WEG-Novelle. Hier ist alles drin. Neben Übungen zur Versammlungsleitung und Beschlussformulierung werden 10 besondere Beschlussgegenstände, wie z.B. bauliche Änderungen oder die Verwalterwahl (vgl. BGH-Urteil vom 18.1.2019, V ZB 324/17) besprochen, bei denen der Verwalter besondere Vorsicht walten lassen muss. Natürlich gehören auch alle Formalitäten zur Ladung und Abhaltungen von Versammlungen dazu.	Essen	02.06.2022
	Leipzig***	09.06.2022
	Frankfurt/M.	23.06.2022
Mangelverfolgung gegenüber dem Bauträger und Ersatzvornahme/5h Referent: Rechtsanwalt Heinz G. Schultze, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht		269,00 €
Ein schwieriges und haftungsträchtiges Terrain für den Verwalter. Der BGH hat in den letzten drei Jahren einige beachtenswerte Entscheidungen veröffentlicht, die dem Verwalter Einiges abfordern. In Unkenntnis der Erfordernisse entsteht ein riesiger Berg Arbeit. Im Seminar werden Fristberechnungen und Beschlussanträge ebenso eingeübt, wie Checklisten für den Gutachtern und die Eigentümerversammlungen erarbeitet. Der erfahrene Referent bespricht ebenso taktische Überlegungen zur Verhandlungsführung mit dem Bauträger im Rahmen der Abnahme bzw. vor Ablauf der Gewährleistungsfrist.	Essen	01.09.2022
Erfolgreiche Mietverwaltung von Geschäftsräumen/5h Referent: Rechtsanwalt Heinz G. Schultze, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht		249,00 €
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	15.09.2022
Mietminderung und Mieterhöhung/5h Referent: Dr. Harald Freytag, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht		229,00 €
Lässt der Mietverwalter Mietminderungen oder Mieterhöhungsmöglichkeiten auch ohne gesonderte vertragliche Vereinbarung im Verwaltervertrag außer acht, macht er sich haftbar (vgl. u.a. OLG Saarbrücken, Urteil vom 8.3.2006, NZM 2006, 878). Beide Aufgaben gehören zum Alltagsgeschäft des Mietverwalters. Der erfahrene Referent und Mietanwalt macht sie fit für die notwendigen Schritte.	Hamburg	22.09.2022
	Leipzig	29.09.2022

****Alle genannten Preise (je Teilnehmer/in) sind Frühbucherpreise** 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)`**

***** Sonderkonditionen für Leipzig**

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 Umrechnungsmöglichkeit gemäß BGH-Urteil vom 4.3.2009 (XII ZR 141/07), [ZIV 2009, 47](#) verwiesen. Soweit der Vertrag noch älter ist und/oder andere Indizes verwendet wurden, berechnet das Statistische Bundesamt gegen eine Entgelt von 30 € auch diese Teuerungsrate.

Basis: 2015

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Januar	98,5	99,0	100,6	102,0	103,4	105,2	106,3	111,5		
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	109,1			
Juli	100,6	101,1	102,5	104,4	106,2	106,1	110,1			
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 Klagenerhebung 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 gegen-

über einem Schuldner, der Verbraucher ist, allerdings nur, wenn hierauf in der Rechnung besonders hingewiesen wurde, (§ 286 Abs. 3 S. 1 BGB). Im Streitfall muss allerdings der Gläubiger den Zugang der Rechnung (nötigenfalls auch den darauf enthaltenen 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 Kalendarstag des betreffenden Halbjahres (§ 247 Abs. 1 S. 2, 3 BGB).

Zahlungsverzug: Höhe der Verzugszinsen

Zeitraum	Basiszinssatz %	Verzugszinssatz %	Entgelt ohne Verbraucher-beteiligung %	Zeitraum	Basiszinssatz %	Verzugszinssatz %	Entgelt ohne Verbraucher-beteiligung %
1.1. bis 30.6.2002	2,57	7,57	10,57	1.1. bis 30.6.2012	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2002	2,47	7,47	10,47	1.7. bis 31.12.2012	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2003	1,97	6,97	9,97	1.1. bis 30.6.2013	-0,13	4,87	7,87
1.7. bis 31.12.2003	1,22	6,22	9,22	1.7. bis 31.12.2013	-0,38	4,62	7,62
1.1. bis 30.6.2004	1,14	6,14	9,14	1.1. bis 30.6.2014	-0,63	4,37	7,37
1.7. bis 31.12.2004	1,13	6,13	9,13	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	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 28.07.2014*	-0,73	4,27	7,27	1.1. bis 30.6.2022	-0,88	4,12	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, kanzeleinsässig: 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](#)