

- 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: Eintragungsfehler bei der Grunddienstbarkeit

BGH: Wer bezahlt den Wasserschaden?

BGH: Zahlungsverweigerung bei geringfügigen Mängeln der Immobilie

BGH: Bewilligungen gegenüber dem Grundbuch nach Tod eines GbR-Gesellschafters

Mietrecht:

BGH: Kein Wärmemengenzähler für Warmwasser – keine verbrauchsabhängige Abrechnung

BGH: Mieter soll bei Vorkauf der Wohnung höheren Preis bezahlen als Käufer?

Gewerbemietrecht:

BGH: Raummiete bei pandemiebedingter Absage der Hochzeitsfeier

WEG-Recht:

BGH: Fluch der guten Tat: Wenn der WEG-Verwalter vom Beschluss abweicht, wird es teuer

BGH: Zur fristlosen Abberufung des WEG-Verwalters

BGH: Unterlassungsansprüche gegen den zweckwidrig nutzenden Eigentümer

BGH: Wohnungseigentümer vs. Supermarktmietler (Unterlassung)

BGH: Pflichten des Gerichts bei Versäumung der Berufungsfrist

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 |

2/2022

Seiten 17-36
17. Jahrgang

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

Die Wirtschaft, insbesondere die Bauwirtschaft blickt in unsichere Zeiten. Die Baukosten steigen seit Corona erheblich und nun kommen auch noch Zinssteigerungen und Inflation hinzu. Die Bauzinsen haben sich in diesem Jahr bereits verdoppelt, auch ohne dass die EU die Leitzinsen verändert hätte. Es ist aber schon ausgemachte Sache, dass die Leitzinsen steigen werden, um die Inflation einzudämmen, die noch weniger Anreize schafft, Geld in ein Immobilienprojekt zu stecken. Ein Anstieg des Zinsniveaus bringt zudem Darlehensschuldner, gleichviel ob Staaten oder Private in eine zusätzliche Kostenlast und manche sicher auch in Bedrängnis. Teures Geld und inflationsbedingte Verbraucherzurückhaltung bedrängen

wiederum die wirtschaftliche Entwicklung. Im Rückblick der letzten 20 Jahre haben die Volkswirte der Banken und Regierungen eine Menge Krisen bewältigen müssen. Man denke nur an den Zusammenbruch des neuen Marktes Anfang des Jahrtausends, bei dem auch Privatanleger mit hinabgerissen wurden. Der irrige Glaube an schier endloses Wachstum verführte Menschen dazu, sogar Kredite aufzunehmen, um davon Aktien zu kaufen. Fast zeitgleich erschütterte die Welt „Nine-Eleven“, in deren Folge eine Panik an den Börsen befürchtet wurde. Diese wurden sicherheitshalber mehrere Tage geschlossen; die Talfahrt konnte durch diese und weitere Maßnahmen im Rahmen gehalten werden. 2008 erreichten uns die

Ausläufer der geplatzten Immobilienblase in den USA (Stichwort „Lehman-Brothers“) und kurz darauf die Finanzkrise, deren Anfang der „Offenbarungseid“ Griechenlands markierte. Sie wirkt vor allem in Form der Niedrigzinspolitik noch immer nach. Zwei stürmische Jahrzehnte, die am Ende zeigten, dass wir sie im Großen und Ganzen schadlos überstanden haben. Hoffen wir, dass wir in 5 Jahren wieder so entspannt zurück schauen können und sagen können: Da haben wir echt die Luft angehalten, aber es ist dann doch noch einmal gut gegangen.

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

Es grüßt herzlich
Ihr

Heinz G. Schultze

Kurze Meldungen

Pflicht zur Bewilligung einer Baulast bei inhaltsgleicher Grunddienstbarkeit

Nach einem Urteil des BGH vom 22.10.2021 ist der Eigentümer des mit einer Grunddienstbarkeit belasteten Grundstücks verpflichtet, eine inhaltsgleiche Baulast zu bewilligen, wenn der Nachbar diese für die Erteilung einer Baugenehmigung benötigt. Allerdings müssen die Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung im Übrigen vorliegen oder zumindest eine Befreiung in Betracht kommen, [V ZR 92/20](#).

BGH erneut zur Berliner Mietenbegrenzungsverordnung

Wie schon im Urteil vom 27.5.2020, VIII ZR 45/19 – ZIV 2020, 36 ausgeurteilt, bestätigte der BGH im Urteil vom 19.1.2022 ([VIII ZR 123/21](#)) nochmals, dass die Berliner Mietenbegrenzungsverordnung vom

28.4.2015 wirksam ist und insbesondere die Veröffentlichung der Verordnungsbegründung rechtmäßig erfolgte (vgl. insoweit zur unwirksamen Hessischen Verordnung, BGH-Urteil vom 17.7.2019, VIII ZR 130/188 – ZIV 2019, 55).

BGH zur den Beschränkungen des Inkassodienstleisters bei überhöhter Miete

In vier Urteilen vom 19.1.2022 ([VIII ZR 122/21](#), [VIII ZR 124/21](#), [VIII ZR 196/21](#) und [VIII ZR 220/21](#)) entschied der VIII. Zivilsenat, dass ein Inkassodienstleister sich die zu viel gezahlte Miete wegen eines Verstoßes gegen die Vorschriften gegen die Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff BGB) zum Einzug wirksam abtreten lassen könne. Der ergänzende Auftrag, den Vermieter aufzufordern, künftig von dem Mieter nicht mehr die überhöhte Miete zu verlangen und diese auf den

zulässigen Höchstbetrag herabzusetzen, stelle keine für den Inkassodienstleister unzulässige Forderungsabwehr dar (vgl. hierzu auch BGH-Urteil vom 27.11.2019, VIII ZR 285/19 – ZIV 2019, 83).

Preisanpassung im Fernwärmelieferungsvertrag

Ist eine Preisanpassungsklausel in einem Fernwärmelieferungsvertrag unwirksam, ist das Unternehmen berechtigt, die unwirksame Klausel durch eine wirksame für die Zukunft auszutauschen, § 4 Abs. 1,2 AVB-FernwärmV i.V.m. § 24 Abs. AVB FernwärmV, so der BGH im Urteil vom 26.1.2022 ([VIII ZR 175/19](#)). Eine Korrektur nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) sei dagegen nicht zulässig.

Arztpraxis ist störender als Wohnnutzung

Nach einem Urteil des Landgerichts Frankfurt/M. ist auch bei

typisierender Betrachtung der Betrieb einer Arztpraxis in einer Wohnung störender, als eine Wohnnutzung. Werde der Unterlassungsanspruch über Jahrzehnte nicht geltend gemacht, sei er verwirkt. Der Einwand der Verwirkung bleibe auch einem Sonderrechtsnachfolger gegenüber bestehen, Urteil vom **31.3.2022, 2-13 S 131/20**.

Keine umfassende Übertragung von Verwalteraufgaben.

Nach einem Urteil des Landgerichts Frankfurt/M. ist es dem Verwalter nicht gestattet, umfassend Verwalteraufgaben auf einen Dritten zu übertragen. Erfolge eine Ladung zur Eigentümerversammlung von einem Dritten, der vom Verwalter umfassend mit allen Verwalteraufgaben betraut sei und dieser faktisch die Verwaltung führe, seien die Beschlüsse der Versammlung – ohne

Kausalitätsprüfung – im Rahmen einer Beschlussanfechtung für ungültig zu erklären. Urteil vom 13.12.2021, 2-13 S 75/20, **WUM 2022, 66-68**.

Es gibt viele Legionellenarten

Die Schadenseratz- und Schmerzensgeldklage einer Ehefrau vor dem Landgericht Krefeld scheiterte am Vollbeweis. Sie hatte die Klage gegen ihren Vermieter erhoben, nachdem ihr Ehemann an einer Infektion mit Legionella pneumophila verstorben war. Die Beweisaufnahme ergab, dass im Haus nachweislich eine Kontamination mit der Legionella p. der Serogruppen 2-14 vorlag. Der Ehemann war aber einer solchen der Serogruppe 1 verstorben. Die Ursache der Infektion sei daher ungeklärt, jedenfalls aber nicht in der Kontamination der Trinkwasseranlage des Hauses

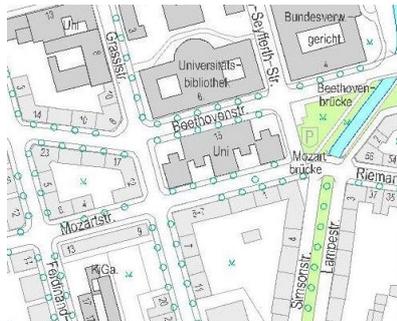
begründet, Urteil vom 5.5.2021, 2 S 18/19, **WuM 2021, 422**.

Pandemiebedingte Schließung des Pools durch den Verwalter

Das Landgericht München I entschied mit Urteil vom 18.11.2021, dass ein WEG-Verwalter berechtigt sei, vor dem Hintergrund der 6. Bay. InfektionsschutzmaßnahmenVO den Zutritt zum Schwimmbad der WEG-Wohnanlage zu schließen. Auch ohne die Rechtsverordnung ergäbe sich diese Rechtsmacht aus den Vorschriften der Geschäftsführung ohne Auftrag. Die Ausarbeitung eines Hygienekonzeptes gehöre dagegen nicht zu den Aufgaben des WEG-Verwalters. Er könne hierfür wahlweise eine Zusatzvergütung fordern oder einen Dritten damit entgeltlich beauftragen, 1 S 7900/21, **ZMR 2022, 151**

Immobilienrecht

Eintragungsfehler bei der Grunddienstbarkeit



Die Streitparteien waren naturgemäß Eigentümer benachbarter Grundstücke. Eine Bauträgerin hatte auf vier Grundstücken, die wie auf einem Mühlebrettspiel angeordnet waren, Reihenhauseinheiten jeweils im rechten Winkel errichtet. Inmitten der vier Grundstücke lag ein Grundstück (Flurstück 9276), das noch in ihrem Eigentum stand. Das Grundstück war mit einem Blockheizkraftwerk bebaut und wurde

im Übrigen als zentrale Grünfläche von den Reihenhauseigentümern genutzt. Dieses Grundstück der Bauträgerin war mit einer Grunddienstbarkeit belastet.

Im Grundbuch war die die Grunddienstbarkeit als „Geh-,Fahrt- und Leitungsrecht“ bezeichnet. In der in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung heißt es u.a.:

§ 1 Vorbemerkung:

Die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke (...) dürfen das Flurstück 9276 mitbenutzen, um zu Fuß oder mit Zweirädern jeder Art in den Garten ihrer Grundstück zu gelangen.

(..)

Zur dinglichen Sicherung dieses Mitbenutzungsrechts wird

folgende Grunddienstbarkeit bestellt:

(..) (2) Die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke (...) sind (..) berechtigt, das Flurstück 9276 zum Verweilen, Gehen und Befahren (...) und zum Verlegen, Haben und Unterhalten von Ver- und Entsorgungsleitungen jeder Art mitzubedenutzen.“

Die Bauträgerin beabsichtigte schließlich auf diesem Zentralgrundstück weitere 4 Reihenhäuser zu errichten. Eine Baugenehmigung hierfür lag bereits vor. Die Nachbarn, die das Grundstück weiter zur Erholung nutzen wollten, forderten die Bauträgerin auf, dies zu unterlassen. Die Bauträgerin erhob Feststellungsklage, dass die Nachbarn in ihren Rechten aus der

Grunddienstbarkeit durch das Bauvorhaben nicht tangiert würden. Das Landgericht Berlin wies die Klage ab, die Berufung hiergegen hatte keinen Erfolg. Die vom Kammergericht zugelassene Revision zum BGH hatte dagegen Erfolg.

Im Urteil vom 17.12.2021 bestätigte der für Immobilienstreitigkeiten zuständige V. Zivilsenat die Rechtsansicht des Vorgegerichts, wonach ein Unterlassungsanspruch nach § 1027 BGB i.V.m. § 1004 BGB bestünde, wenn die vom Bauträger geplante Bebauung die Ausübung der Dienstbarkeit störe. Zu den relevanten Störungen zählte auch eine Bebauung (§ 1028 BGB). Der Unterlassungsanspruch sei auch schon gegeben, wenn nur die Gefahr einer erstmaligen Beeinträchtigung bestünde (sog. vorbeugender Abwehranspruch, vgl. BGH-Urteil vom 17.9.2004, V ZR 230/03). Auch die Regelung in der Grunddienstbarkeit, wonach die Berechtigten das Recht zum Verweilen im Sinne eines Aufenthaltes und eines beliebigen Hin- und Hergehens auf dem Grundstück hätten, sei ein zulässiger Inhalt einer Grunddienstbarkeit. Nach § 1018 BGB könne ein Grundstück mit einer

Grunddienstbarkeit in der Weise belastet werden, dass der jeweilige Eigentümer eines anderen Grundstücks es in einzelnen Beziehungen benutzen dürfe (sog. Benutzungsdienstbarkeit). Eine solche Benutzungsdienstbarkeit sei auch in Kombination verschiedenartiger Befugnisse zur Nutzung des dienenden Grundstücks zulässig (vgl. BGH-Beschluss vom 6.11.2014, V ZB 131/13 – ZIV 2014, 45).

Unzutreffend sei allerdings die Auffassung des Berufungsgerichts, es sei eine Grunddienstbarkeit mit entsprechendem Inhalt zustande gekommen. Damit ein Recht zum Verweilen und ein beliebiges Hin- und Hergehen auf dem Grundstück laste, müsse es im Grundbuch zumindest schlagwortartig selbst eingetragen worden sein. Die Regelung in § 874 BGB erlaube zur Entlastung des Grundbuchs die Bezugnahme auf eine Eintragungsbewilligung, wovon vorliegend auch Gebrauch gemacht worden sei. Der wesentliche Inhalt des Benutzungsrechts müsse aber gleichwohl zumindest schlagwortartig im Grundbuch zum Tragen kommen. Der Rechtsinhalt müsse für einen Dritten aus dem Grundbuch ersichtlich sein, so dass dieser in der Lage sei, die

hieraus folgende höchstmögliche Belastung des Grundstücks einzuschätzen oder zumindest eine ungefähre Vorstellung davon zu gewinnen, welche Bedeutung die Grunddienstbarkeit für das Eigentum haben könne. Eine Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung nach § 874 BGB genüge insoweit nicht.

Sowohl bei einem Geh- als auch beim Wegerecht, das auch das Befahren mit einem üblichen Fahrzeug umfasse, erlaube dieses Recht das Verweilen auf dem Grundstück nur, um das Geh- oder Wegerecht in verkehrsmäßiger Weise auszuüben. In diesem Falle müsse das dienende Grundstück nicht von allen Baulichkeiten freigehalten werden. Da der Berechtigte die Grunddienstbarkeit schonend auszuüben habe (§ 1020 BGB), sei der Weg über das Grundstück kein Beliebiger, sondern nur ein Möglicher. Das allein sei der Inhalt des eingetragenen Rechts.

Der BGH verwies den Rechtsstreit zurück an die Vorinstanz, damit diese nun in tatsächlicher Weise prüfen könne, ob die geplante Bebauung den verbleibenden Regelungen der Grunddienstbarkeit zuwiderläuft oder nicht, [V ZR 44/21](#).

Wer bezahlt den Wasserschaden?

Einen Wasserschaden von rund 135.000 € erlitt eine Fleischerei in Halle/Saale und suchte nach einem Haftungspartner. Neben dem Grundstück der Fleischerei befand sich ein Grundstück, auf dem eine Zugwaschanlage betrieben wurde. Auf dessen Grundstück, nahe der

Grundstücksgrenze verlief ein maroder Abwasserkanal mit einem Querschnitt von 70x70 cm. Er mündete in ein Rohr der öffentlichen Kanalisation mit einem Durchmesser von nur 30 cm. Dieser Querschnitt war durch zahlreichen Wurzeleinwuchs weiter reduziert. Die

Entwässerung der Kanalisation wurde von einem Unternehmen für die Stadt Halle betrieben. Im Herbst 2010 kam es zu ergiebigen Regenfällen. Dabei kam es zu einem Rückstau am Übergang zum Rohr der öffentlichen Kanalisation und in der Folge zur Überschwemmung des

Grundstücks der Fleischerei. Der marode Zustand der Anlage war vermutlich eine weitere Ursache. Die Fleischerei nahm den Eigentümer des Nachbargrundstücks gerichtlich auf Ersatz des entstandenen Schadens in Anspruch. Das Landgericht Halle wies die Klage ab, das Oberlandesgericht gab ihr zu 75% statt. Die Fleischerei legte nach durch den BGH zugelassener Revision hiergegen Rechtsmittel ein.

Der BGH führte im Urteil vom 10.12.2021 aus, dass sowohl der Eigentümer als auch der Besitzer eines Grundstücks nach § 33 NbG LSA verantwortlich dafür zeichne, dass Entwässerungsanlagen auf dem Grundstück sich in einem Zustand befänden, bei dem es zu keinen Überschwemmungen des Nachbargrundstücks kommen könne. Wenn

der Nachbar hiergegen verstoßen hätte, käme eine Haftung nach § 823 Abs. 2 i.V.m. § 33 NbG LSA in Betracht, wenn er schuldhaft gehandelt habe. Das gelte allerdings nicht, wenn dem Besitzer oder Eigentümer eine Einwirkung auf die Entwässerungsanlage rechtlich nicht möglich sei. Das wäre beispielsweise der Fall, wenn die Entwässerungsanlage Bestandteil einer öffentlichen Abwasseranlage sei. Auf die Eigentümerstellung komme es nicht an, sondern nur auf die örtlichen Abwassersatzungen. Da das Oberlandesgericht Naumburg hierzu keine Feststellungen getroffen habe, könne das Urteil keinen Bestand haben.

Das Urteil könne auch nicht aus anderen Gründen bestehen bleiben. Auch andere Haftungsgrundlagen, setzten voraus, dass

der Grundstücksnachbar für den Entwässerungskanal verantwortlich zeichne. Das gelte sowohl für einen Anspruch aus § 2 HaftPflG, als auch für einen Anspruch aus § 823 Abs. 1 BGB wegen Verletzung der Verkehrssicherungspflicht und schließlich für einen verschuldensunabhängigen Anspruch nach § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB. Wer für einen Kanal verkehrssicherungspflichtig ist oder bei Schäden als Störer im Sinne von § 1004 BGB anzusehen sei, hänge davon ab, ob der Kanal zur öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlage gehöre oder eine private Einrichtung sei. Das Urteil wurde daher aufgehoben und der Fall zur erneuten Verhandlung zurück an das Berufungsgericht verwiesen, [V ZR 121/20](#).

Zahlungsverweigerung bei geringfügigen Mängeln der Immobilie

Der Verkäufer verkaufte einen Skihang mit Hotel zum Preis von 160.000 €. Davon bezahlte der Käufer vereinbarungsgemäß 40.000 € sofort. Der Rest war auf ein Notaranderkonto einzuzahlen. Als Auszahlungsvoraussetzung war vereinbart, dass die Löschung der in Abt. II und III des Grundbuchs eingetragenen Belastungen sichergestellt ist. Insoweit gab es zwei Ausnahmen. Die in Abt. II Nr. 3 und 5 eingetragenen Geh- und Fahrtrechte sollten vom Käufer übernommen werden.

Der Verkäufer war seinerseits nicht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Er hatte ein Jahr zuvor das Grundstück als nicht vermessene Teilfläche

eines größeren Grundstücks erworben. Daher wurde vom Verkäufer nur der Anspruch auf Auflassung abgetreten. Die Abtretung wurde im Januar 2012 im Grundbuch eingetragen.

Für den Käufer völlig unerwartet wurden danach neue Belastungen im Grundbuch eingetragen, die er laut Kaufvertrag nicht zu übernehmen hatte: In Abteilung II wurden unter Nr. 7 und 8 Mitbenutzungsrechte an vier Parkplätzen zugunsten des Nachbareigentümers zusammen mit Geh- und Fahrtrechten eingetragen. Die Eintragung hatte der Verkäufer vor dem Verkauf bereits bewilligt.

Im September 2012 kam es dann zur Eigentumsumschreibung

zugunsten des Käufers. Die Belastungen in Abteilung II Nr. 3 und 5 wurden wie geplant gelöscht, allerdings nicht die unter Nr. 7 und Nr. 8 eingetragenen Rechte.

Der Verkäufer forderte nach der Eigentumsumschreibung die Freigabe der auf dem Notaranderkonto liegenden restlichen 120.000 €. Der Käufer lehnte dies ab, so dass es in der Folge zu einem Rechtsstreit kam, der schließlich vor dem Bundesgerichtshof ausgetragen wurde.

Das Landgericht verurteilte den Käufer zur Freigabe von 86.000 €. Die Berufung des Käufers hatte keinen Erfolg. Sie wurde nach § 522 ZPO durch

einstimmigen Senatsbeschluss mangels hinreichender Erfolgsaussichten per Beschluss zurückgewiesen. Die Nichtzulassungsbeschwerde des Käufers hatte Erfolg, so dass die Revision zum BGH eröffnet war.

Zutreffend, so die Richter im Urteil vom 19.11.2021, hätte das Berufungsgericht erkannt, dass die Voraussetzungen des nicht-erfüllten Vertrages nach § 320 BGB vorlägen, weil im Grundbuch zwei Belastungen eingetragen seien, die der Käufer nach dem Kaufvertrag nicht zu übernehmen habe.

Der Verkäufer habe daher seine nach § 433 Abs. 1 Satz 2 BGB geschuldete Leistung, dem Beklagten das Eigentum frei von Rechtsmängeln zu verschaffen, nicht erfüllt. Unerheblich sei dabei, dass die Grunddienstbarkeiten erst im Juni 2014 somit erst nach dem Übergang der Gefahr auf den Beklagten (§ 5 des Kaufvertrages) in das Grundbuch eingetragen wurden. Maßgebender Zeitpunkt für die Freiheit der Kaufsache von Rechtsmängeln sei bei Grundstücken nicht der Gefahrenübergang, sondern der Zeitpunkt, in dem sich der Eigentumserwerb vollziehe. Deswegen müsse der Verkäufer, sofern nichts anderes vereinbart sei, einen Rechtsmangel der verkauften Sache auch erst bis zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs beseitigen (vgl. BGH-Urteil vom 23.5.2003, V ZR 190/02). Anders als bei Sachmängeln (vgl. § 446 BGB) komme es also bei Rechtsmängeln in Form von

eingetragenen dinglichen Rechten Dritter nicht darauf an, ob das Recht vor oder nach Gefahrenübergang entstanden sei.

Der Verkäufer könne auch nicht einwenden, der Käufer könne aufgrund der Auflassungsvormerkung selbst für die Löschung der Belastungen sorgen. Der Verkäufer eines Grundstücks, der die lastenfreie Übertragung des Eigentums schulde, könne den Käufer nicht darauf verweisen, die eingetragenen Belastungen seien vormerkungswidrig und damit relativ unwirksam (§ 883 Abs. 2 BGB), so dass ihm die Möglichkeit offen stehe, selbst die Löschung zu betreiben. (vgl. BGH-Urteil vom 8.11.1985, V ZR 153/84, NJW-RR 1986, 310). Vorliegend komme hinzu, dass erhebliche Zweifel bestünden, ob der Käufer die Löschung selbst erreichen könne. Denn der Käufer habe keine eigene Auflassungsvormerkung, sondern nur die abgetretene Vormerkung des Verkäufers. Bezogen auf diesen Anspruch dürfte die Eintragung nicht vormerkungswidrig sein (der Verkäufer hatte die Eintragung bewilligt).

Rechtsfehlerhaft sei zudem die Ansicht, der Käufer sei verpflichtet, 86.000 € frei zu geben. Weise die Kaufsache einen behebbaren Mangel auf, sei der Käufer grundsätzlich selbst dann berechtigt, gemäß § 320 Abs. 1 BGB die Bezahlung des Kaufpreises insgesamt zu verweigern, wenn es sich um einen geringfügigen Mangel handele (vgl. BGH-Urteil vom 14.2.2020, V ZR 11/18 – ZIV

2020, 17). Die Auffassung, der Käufer könne die Bezahlung nur in Höhe des doppelten Betrages der Wertminderung des Grundstücks verweigern, sei daher unzutreffend. Die Beurteilung, ob der Käufer die Bezahlung des Kaufpreises nach Treu und Glauben ausnahmsweise nicht oder nicht vollständig verweigern könne, erfordere eine umfassende Interessenabwägung auf der Grundlage der Umstände des Einzelfalles.

Diese Interessenabwägung führte zu keinem abweichenden Ergebnis. Zum einen stelle die Wertminderung von 17.000 € keinen geringfügigen Mangel dar (9% des Kaufpreises) und zum anderen sei zu berücksichtigen, dass sich der Käufer vertragstreu verhalten habe, der Verkäufer allerdings seit vielen Jahren nicht. Um so mehr benötige der Käufer das Druckmittel der Zahlungsverweigerung. Zu beachten sei auch, dass die Zahlungsverweigerung dem Käufer keinen wirtschaftlichen Vorteil liefere, weil das restliche Geld auf dem Notaranderkonto liege.

Der Beschluss des Kammergerichts Berlins wurde daher aufgehoben und die Sache zur weiteren Verhandlung zurück verwiesen. Der BGH führte aus, das Berufungsgericht habe nicht einmal geprüft, ob die Auszahlungsvoraussetzungen im Übrigen vorlägen und es überhaupt auf die Frage der wirksamen Einrede ankomme, [V ZR 104/20](#).

Bewilligungen gegenüber dem Grundbuch nach Tod eines GbR-Gesellschafters

Ein paar praxisrelevante Rechtsprobleme hatte der Bundesgerichtshof im Beschluss vom 10.2.2022 zu lösen. Zugunsten einer Bank war eine Grundschuld in Abteilung III im Grundbuch einer Wohnung eingetragen. Die Bank bewilligte die Löschung der Grundschuld. In Abteilung I des Grundbuchs war als Eigentümerin eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) eingetragen. Ein schriftlicher Gesellschaftsvertrag existierte nicht. Die GbR bestand vormals aus zwei Gesellschaftern. Einer der beiden verstarb. Die GbR beantragte beim zuständigen Grundbuchamt die Löschung der Grundschuld. Der überlebende Gesellschafter und für den verstorbenen Gesellschafter stimmte ein Testamentsvollstrecker der Löschung zu. Das Grundbuchamt lehnte die Löschung der Grundschuld ab. Die Beschwerde zum Kammergericht Berlin blieb erfolglos. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgte die GbR ihren Löschantrag vor dem Bundesgerichtshof weiter. Der Bundesgerichtshof hob mit Beschluss vom 10.2.2022 die Entscheidungen des Kammergerichts und des Grundbuchamtes auf und verwies die Sache zurück zum Grundbuchamt.

Das Kammergericht vertrat die Auffassung, dass die Zustimmung zur Löschung vom Mitgesellschafter und den Erben des verstorbenen Gesellschafters zu erteilen sei und zudem müsste zunächst das Grundbuch hinsichtlich der Änderung der Gesellschafter korrigiert werden, § 39 Abs. 1 GBO. Der Testamentsvollstrecker sei nur dann

unter Ausschluss der Erben Verfügungsbefugte und könne die Zustimmung erklären, wenn die Gesellschaft durch den Tod des Gesellschafters nach § 727 Abs. 1 BGB aufgelöst worden sei. Von diesem gesetzlichen Regelfall könne aber nicht ohne weiteres ausgegangen werden.

Der BGH trat im Beschluss vom 10.2.2022 dieser Rechtsansicht entgegen. Ein Eintragungshindernis nach § 18 Abs. 1 GBO könne mit dieser Begründung nicht angenommen werden. Im Ausgangspunkt dürfe eine Grundschuld nach § 27 Satz 1 GBO nur mit Zustimmung des Eigentümers des Grundstücks – hier also der GbR – gelöscht werden. Die von einer GbR als Eigentümerin abzugebende Zustimmung sei grundsätzlich von allen im Grundbuch eingetragenen Gesellschaftern abzugeben, § 47 Abs. 2 GBO. Unzutreffend sei allerdings die Vorstellung, dass vor der Abgabe der Zustimmung zunächst die Erben im Grundbuch einzutragen seien. Die Buchposition sei kein selbständig vererbbarer Vermögenswert, sondern die Buchposition beruhe auf der materiellen Berechtigung. Sei das Grundbuch unrichtig, müsse der wahre Berechtigte die Eintragung nach § 19 GBO bewilligen. Für die Gesellschafter einer GbR gelte dies gleichermaßen. Stünde fest, dass ein im Grundbuch benannter Gesellschafter verstorben sei, sei die in § 891 BGB niedergelegte Richtigkeitsvermutung zugunsten des Grundbuchs entkräftet. Infolgedessen müssten dann an Stelle des verstorbenen Gesellschafters nunmehr dessen

Rechtsnachfolger die Zustimmung erklären. Eine vom Gesellschaftsvertrag unabhängige Vererbung der Buchposition gäbe es nicht. Nach dem Gesellschaftsvertrag bestimme sich, wer – auch bei Anordnung der Testamentsvollstreckung – zustimmungsbefugt sei. Drei Fallgestaltungen seien zu unterscheiden: Gäbe es hinsichtlich des Ablebens eines Gesellschafters keine Regelung im Gesellschaftsvertrag, sei die Gesellschaft mit dem Tod eines Gesellschafters aufgelöst, § 727 BGB. Die Vererbung der Anteile an der Liquidationsgesellschaft vollziehe sich dann nur nach erbrechtlichen Regelungen. In diesem Fall sei der Testamentsvollstrecker für die Erteilung der Zustimmung befugt.

Enthalte der Gesellschaftsvertrag hingegen eine Regelung nach § 736 Abs. 1 BGB, wonach die Gesellschaft unter den übrigen Gesellschaftern fortbestehen solle (sog. Fortsetzungsklausel), wachse der Anteil des verstorbenen Gesellschafters an dem Gesellschaftsvermögen nach § 738 Abs. 1 BGB den übrigen Gesellschaftern zu. In den Zuständigkeitsbereich des Testamentsvollstrecker fiel dann lediglich der schuldrechtliche Abfindungsanspruch. Gäbe es wie vorliegend nur einen weiteren Gesellschafter, wäre allein dieser Rechtsnachfolger. Seine Zustimmung läge dem Grundbuchamt bereits vor.

Im dritten Fall sähe der Gesellschaftsvertrag eine sogenannte einfache bzw. qualifizierte Nachfolgeklausel vor, wonach

bestimmte Personen, etwa die Erben in die Rechtsposition des verstorbenen Gesellschafters eintreten sollen. In diesem Fall habe der Testamentsvollstrecker kein Mitwirkungsrecht (vgl. BGH-Beschluss vom 12.1.1998, II ZR 23/97). Vielmehr müsste jeder betroffene Nachfolger der Änderung im Grundbuch zustimmen.

die Erklärungen nach dem Tod eines Gesellschafters nachzuweisen seien, sei in jeder Hinsicht umstritten. Das hänge damit zusammen, dass die

gesellschaftsvertraglichen Regelungen hierzu maßgeblich seien, weil sich hieraus die Zustimmungsbefugnis ergäbe (s.o.), der Gesellschaftsvertrag aber regelmäßig nicht notariell beglaubigt sei und somit nicht den Anforderungen des § 29 Abs. 1 GBO genüge. Vorliegend sei der Sachverhalt noch komplizierter, da es keinen schriftlich abgefassten Gesellschaftsvertrag gäbe. Nach Auffassung des Bundesgerichtshofs sei in diesem Fall der Nachweis der Zustimmungsbefugnis jedenfalls dann erbracht, wenn

sich aus der in der Form des § 29 GBO eingereichten Zustimmungserklärung des Testamentsvollstreckers und der übrigen Gesellschafter ergäbe, dass kein schriftlich abgefasster Gesellschaftsvertrag existiere und besondere Abreden für den Todesfall nicht getroffen wurden. Dies habe nun das Grundbuchamt zu prüfen und den Verfahrensbeteiligten aufzugeben, die entsprechenden Erklärungen abzugeben, [V ZB 87/20](#).

Mietrecht

Kein Wärmemengenzähler für Warmwasser – keine verbrauchsabhängige Abrechnung



Die Mieter bewohnten eine Wohnung in Heidelberg. Die Betriebskostenabrechnungen der Vermieterin für die Jahre 2016 und 2017 endeten mit einem Nachzahlungsbetrag. Die Mieter stellten fest, dass die zur Warmwasseraufbereitung erforderliche Energie nicht nach § 9 Abs. 2 HeizkV über einen Wärmemengenzähler ermittelt wurde. Vielmehr errechnete die Vermieterin diesen Energieanteil noch immer nach der bis zum 31.12.2013 geltenden Fassung der HeizkV mit der dort normierten Formel. Sie kürzten daher die Heiz- und Warmwasserkosten um 15% und

beriefen sich dabei auf § 12 HeizkV. Nach Verrechnung der Nachzahlungsbeträge mit der Kautions, trat die Mieterin ihren Anspruch auf Auszahlung der Mietkaution an ihren Mitmieter ab, der den entsprechenden Betrag vor dem Amtsgericht Heidelberg gegen die Vermieterin einklagte und obsiegte. Die Berufung der Vermieterin hatte Erfolg. Das Landgericht Heidelberg vertrat die Auffassung, dass eine verbrauchsabhängige Abrechnung vorläge. Die Gesamtenergiemenge werde gemessen, die Wohnung verfüge über Warmwasserzähler und Heizkostenverteiler. Es sei nicht ersichtlich, dass den Mietern durch die Verfahrensweise überhaupt ein Schaden entstanden sei. Sie hätten gleichwohl einen Anspruch auf eine der Verordnung entsprechende Abrechnung, den sie mit der Leistungsklage gegen die Vermieterin verfolgen könnten. Die Revision des Mieters zum BGH hatte Erfolg. Im Urteil vom

12.1.2022 führten die Richter des Wohnraummietensates aus, dass die Mieter nach § 12 Abs. 1 HeizkV berechtigt waren, die Kürzung um 15% vorzunehmen. Eine Abrechnung sei dann nicht verbrauchsabhängig im Sinne von § 12 HeizkV, wenn sie – auch nur teilweise – nicht den einschlägigen Bestimmungen der HeizkV entspreche, was der Verordnungsgeber durch die Formulierung „entgegen den Vorschriften dieser Verordnung“ zum Ausdruck gebracht habe (vgl. BGH-Urteil vom 16.11.2005, VIII ZR 373/04). Der Mieter könne zur Durchsetzung einer ordnungsgemäßen Abrechnung auch nicht (ausschließlich) auf die Leistungsklage verweisen werden. Der Verordnungsgeber wollte dem Mieter mit dem Kürzungsrecht ein einfaches Druckmittel an die Hand geben, um seinen Anspruch auf verbrauchsabhängige Abrechnung durchzusetzen, [VIII ZR 151/20](#).

Mieter soll bei Vorkauf der Wohnung höheren Preis bezahlen als Käufer?

Die Mieterin bewohnte in Berlin eine kleine, unsanierte Wohnung (37m²) in einem Mehrparteienhaus in Berlin. Die Vermieterin teilte das Haus nach WEG auf und verkaufte die Wohnung der Mieterin an einen Käufer. Der Kaufvertrag enthielt folgende Vereinbarung:

„Der Kaufpreis für den vorbezeichneten Grundbesitz beträgt 163.266,67 € (.). Die Parteien gehen davon aus, dass Bemessungsgrundlage des Wohnungskaufpreises in Höhe von 163.266,67 € die Lieferung des Wohnungseigentums ohne Mietverhältnis mit einem Dritten ist. Der Kaufgegenstand ist derzeit vermietet. Es gilt ohne Mietverhältnis mit einem Dritten zu liefern, soweit der Mieter sein Vorkaufsrecht ausübt oder der Verkäufer dem Käufer binnen eines Monats nach Beurkundung nachweist, dass das Mietverhältnis aufgelöst oder gekündigt ist. Wird das Wohneigentum entgegen vorstehender Beschreibung mit dem laufenden oder einem anderen Mietverhältnis geliefert, mindert sich der Kaufpreis um 10% auf 146.840,00 € für das Wohnungseigentum.“

Nach der Beurkundung erklärte die Mieterin gegenüber dem empfangsbevollmächtigten Notar rechtzeitig, dass sie das ihr als Mieterin zustehende Vorkaufsrecht ausübe. Dabei wies sie darauf hin, dass sie die Kaufpreisregelung insoweit für unwirksam erachte, als sie mit einem 10% höheren Kaufpreis belastet werde. Sie bezahle daher den vollen Kaufpreis nur unter

dem Vorbehalt der teilweisen Rückforderung.

Im Anschluss an die Bezahlung klagte die Mieterin auf Rückzahlung von 16.326,67 € vor dem Landgericht Berlin und obsiegte. Die Berufung der Vermieterin zum KG Berlin hatte keinen Erfolg. Sie verfolgte daher ihren Klageabweisungsantrag vor dem Bundesgerichtshof weiter.

Im Urteil vom 23.2.2022 erkannten die Karlsruher Richter, dass die Vorinstanzen richtig entschieden hätten. Der Mieterin stünde ein Anspruch aus Bereicherungsrecht nach § 812 Abs. 1 BGB auf Rückzahlung des überzahlten Teils des Kaufpreises und damit auf Bezahlung von 16.326,67 € zu. Die Unwirksamkeit der Kaufvertragsabrede ergäbe sich aus § 577 Abs. 1 Satz 3, § 464 BGB in Verbindung mit dem Verbot, einen Vertrag zu Lasten Dritter abzuschließen. Für das dem Mieter unter den Voraussetzungen des § 577 Abs. 1 BGB zustehende Vorkaufsrecht seien die Regelungen des Vorkaufs i.S.v. §§ 463 ff BGB anzuwenden. Nach § 464 Abs. 2 BGB komme mit der Ausübung des Vorkaufsrechts der Kauf zwischen dem Mieter und dem Vermieter unter den Bestimmungen zustande, welche der Vermieter mit dem Käufer vereinbart habe. Danach schulde die Mieterin der Vermieterin lediglich die Bezahlung eines Kaufpreises von 146.940 €, so dass sie die darüber hinausgehende Zahlung ohne Rechtsgrund erbracht habe. Denn die vereinbarte Kaufpreisabrede sei unwirksam, soweit sie für den Fall der

Ausübung des Vorkaufsrechts der Mieterin einen um 16.326,67 € höheren Kaufpreis vorsehe. Insoweit handele es sich um einen unzulässigen Vertrag zu Lasten Dritter.

Die teilweise im Schrifttum und Rechtsprechung vertretene Gegenansicht (OLG München, MittBayNot 2005, 306, Schmidt-Futterer/Blank/Fervers MietR 15.A. § 577 Rn 79, Blank/Börstinghaus, Miete, 6. A., § 577 Rn. 82) sei unzutreffend. Sie nehme an, dass für vermietete Wohnungen regelmäßig ein geringerer Kaufpreis zu erzielen sei, als für unvermietete Wohnungen. Diese Annahme sei in dieser Allgemeinheit unzutreffend, weil die Wohnung für einen Kapitalanleger vermietet nur dann weniger interessant sei, wenn die Miete nicht den Marktgegebenheiten entspräche oder wenn der Käufer die Wohnung selbst bewohnen wolle. Soweit die Wohnung tatsächlich aufgrund der Vermietung preiswerter verkauft werde, habe der Gesetzgeber durch die gesetzliche Regelung hingenommen, dass der Mieter durch die Ausübung des Vorkaufsrechts wirtschaftlich von diesem Umstand profitiert.

Die teilweise unwirksam Preisabrede führe nach § 139 BGB nicht zu einer Gesamtnichtigkeit des Kaufvertrages. Hierauf habe sich auch keine Partei im Prozess berufen. Ohnedies wäre eine Gesamtnichtigkeit nur anzunehmen, wenn nach dem mutmaßlichen Willen der Parteien, das teilnichtige Geschäft nicht abgeschlossen worden wäre. Die objektive Bewertung ergäbe, dass

die Parteien das Geschäft ohne die Sonderpreisabsprache

vorgenommen hätten, wenn ihnen die Unwirksamkeit der

Abrede bekannt gewesen wäre, [VIII ZR 305/20](#).

Gewerbemietrecht

Raummiete bei pandemiebedingter Absage der Hochzeitsfeier



Ein Ehepaar, das am 11.12.2018 standesamtlich geheiratet hatte, beabsichtigte am 1.5.2020 eine Hochzeitsfeier mit 70 geladenen Gästen durchzuführen. Man fand passende Räumlichkeiten und wurde handelseinig. Die Vermieterin berechnete eine Raummiete von 2.600 €.

Die geplante Hochzeitsfeier konnte jedoch nicht stattfinden, weil aufgrund der einschlägigen Coronaschutzverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen Zusammenkünfte und Ansammlungen im öffentlichen Raum von mehr als zwei Personen untersagt wurden.

Schon vor dem Veranstaltungstermin baten die Eheleute mit Schreiben vom 24.4.2020 um Rückzahlung der geleisteten Miete und erklärten gleichzeitig vom geschlossenen Vertrag zurück zu treten. Die Vermieterin lehnte dies ab und bot gleichzeitig Alternativtermine an.

Die Eheleute klagten vor dem AG Gelsenkirchen und unterlagen. Ihre Berufung zum LG Essen hatte dagegen Erfolg. Das Landgericht führte im Urteil aus, dass

den Eheleuten ein Festhalten am Vertrag nicht zumutbar sei. Sie hätten nach Art. 240 § 7 EGBGB i.V.m. § 313 Abs. 1 BGB einen Anspruch auf eine Vertragsanpassung dahingehend, dass sie nur noch die Hälfte der Miete bezahlen müssten. Auf diese Weise würde das von beiden Seiten nicht vorhergesehene Risiko der Pandemie hinsichtlich des Schadenseintritts halbiert. Beide Seiten legten gegen das Urteil Revision zum BGH ein.

Im Urteil vom 2.3.2022 stellte der XII. Zivilsenat beim BGH fest, dass der von den Eheleuten erklärte Rücktritt unwirksam sei. Nach § 326 Abs. 5 BGB könne der Gläubiger vom Vertrag zurücktreten, falls der Schuldner nach § 275 Abs. 1-3 BGB die geschuldete Leistung nicht erbringen müsse, weil sie für ihn oder jedermann unmöglich sei. Die Leistung – die Zurverfügungstellung der Räumlichkeiten – sei der Vermieterin hingegen nicht unmöglich gewesen. Das gelte auch in Hinblick auf die CoronaSchVO. Einzig die Zusammenkunft von mehr als 2 Personen war nicht zulässig und gastronomische Leistungen seien neben der reinen Raumvermietung nicht geschuldet gewesen.

Die Miete sei auch nicht nach § 536 Abs. 1 BGB wegen eines Mangels gemindert gewesen. Wie der Senat bereits mit Urteil vom 12.1.2022 entschieden

habe (XII ZR 8/21 – ZIV 2022, 8) liege bei einer pandemiebedingten Geschäftsschließung kein Mietmangel vor. Ein Mangel könne bei hoheitlichen Maßnahmen nur entstehen, wenn die daraus resultierende Gebrauchsbeeinträchtigung unmittelbar mit der konkreten Beschaffenheit, dem Zustand oder der Lage des Mietobjekts in Zusammenhang stünde. Das sei vorliegend ersichtlich nicht der Fall. Auch der vereinbarte Mietzweck könne keinen Mietmangel begründen. Für öffentlich-rechtliche Gebrauchsbeschränkungen, Verbote oder Gebrauchshindernisse, die sich aus sonstigen Umständen ergäben oder in der Person des Mieters ihre Ursache hätten, habe der Vermieter nicht einzustehen.

Zutreffend habe das Berufungsgericht daher entschieden, dass einzig eine Vertragsanpassung wegen Störung der Geschäftsgrundlage nach § 313 Abs. 1 BGB in Betracht käme.

Durch die COVID-19-Pandemie und die damit verbundenen weitreichenden Beschränkungen des gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Lebens habe sich die sog. Große Geschäftsgrundlage für den zwischen den Parteien geschlossenen Mietsvertrag schwerwiegend geändert. Nach den getroffenen Feststellungen der Instanzgerichte hätte auch keine der Parteien hierzu eine

Vorstellung gehabt. Hätten die Parteien diese Voraussicht gehabt, sei anzunehmen, dass redliche Mietvertragsparteien für diesen Fall und dem damit verbundenen wirtschaftliche Risiko eine Möglichkeit der Vertragsanpassung vorgesehen hätten. Einer Partei allein wäre das wirtschaftliche Risiko in diesem Fall nicht aufgebürdet worden. Diese hypothetische Betrachtung allein genüge allerdings nicht für eine Vertragsanpassung. Nach § 313 Abs. 1 BGB sei weitere Voraussetzung, dass unter Berücksichtigung aller Umstände des

Einzelfalles, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung ein Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zumutbar sein darf. Das Berufungsgericht habe bei der Bewertung des Sachverhaltes nicht genügend in den Blick genommen, dass die Vermieterin eine Terminverschiebung mehrfach, zuletzt in der Berufungsinstanz angeboten habe. Diese hätten die Eheleute allerdings kategorisch abgelehnt. Diese Weigerung zeige, dass die Eheleute nicht an einer interessengerechten Lösung interessiert gewesen seien,

sondern das Risiko der Absage der Feier einseitig auf die Vermieterin verlagern wollten. Sollten sich die Eheleute alternativ dazu entschieden haben, ganz auf eine Feierlichkeit zu verzichten, läge dies im Verwendungsrisiko der Eheleute, das sie allein zu tragen hätten. Die amtsgerichtliche Entscheidung, die Klage abzuweisen, sei daher zutreffend gewesen. Unter Aufhebung des Berufungsurteils stellte daher der BGH das amtsgerichtliche Urteil wieder her, [XII ZR 36/21](#).

WEG-Recht

Fluch der guten Tat: Wenn der WEG-Verwalter vom Beschluss abweicht, wird es teuer



Im Jahre 2014 beschlossen die Wohnungseigentümer einer WEG im Landgerichtsbezirk Lüneburg die Erneuerung der Eingangstüren und der Briefkastenanlage mit einem Auftragsvolumen von rund 40.000 €. Den Zuschlag sollte Firma „B“ bekommen. Die WEG-Verwalterin erteilte demgegenüber dem Unternehmen „M-UG“ den Zuschlag, weil deren Angebot günstiger ausfiel. Das Unternehmen erbrachte die Leistungen zu einem Preis von gut 36.000 €. Die Verwalterin bezahlte die Rechnung mit Mitteln der Wohnungseigentümergeinschaft. Die „M-UG“ musste Insolvenz anmelden. Die Eröffnung des Verfahrens

scheiterte an einer genügenden Masse. Eine nachträgliche Genehmigung der Abweichung vom Beschluss erteilten die Wohnungseigentümer nicht. Stattdessen verklagten sie die inzwischen aus dem Amt ausgeschiedene WEG-Verwalterin auf Erstattung der geleisteten Zahlungen von rund 36.000 €. Die Verwalterin hielt der Klage die Bereicherung der ausgeführten Werkarbeiten entgegen. Das Amtsgericht Achim gab der Klage statt. Die Berufung gegen das Urteil hatte keinen Erfolg. Das Landgericht Lüneburg führte aus, die Verwalterin habe keine Gegenansprüche. Sie sei nicht berechtigt gewesen, die andere Gesellschaft zu beauftragen und zu bezahlen. Der BGH habe im Urteil vom 14.6.2019, V ZR 254/17 (vgl. [ZIV 2019, 30](#)) entschieden, dass ein einzelner Wohnungseigentümer keinen Erstattungsanspruch aus Bereicherungsrecht oder Geschäftsführung ohne Auftrag

zustehe, wenn er eigenmächtig Instandsetzungsmaßnahmen durchführe. Für den WEG-Verwalter gelte nichts anderes, wenn er von den Beschlussvorgaben abweiche.

Im Urteil vom 10.12.2021 kassierte der BGH die Vorinstanzen und stellte eine Abgrenzung zur vorgenannten BGH-Entscheidung her. Für den zu entscheidenden Fall sei das Gesetz in der bis zum 30.11.2020 geltenden Fassung anzuwenden, da der Sachverhalt bereits zum 1.12.2020 abgeschlossen war (vgl. BGH-Urteil vom 16.1.2009, V ZR 74/08 – [ZIV 2009, 9](#)). Allerdings bestätigte der V. Zivilsenat die Ansicht der Vorinstanzen, wonach die WEG-Verwalterin nach §§ 675 Abs. 1, § 667 BGB die Gelder herauszugeben habe, die sie der „M-UG“ bezahlt habe. Ob daneben auch ein Schadensersatzanspruch nach § 280 Abs. 1 BGB bestehe, weil die unbefugte

Auftragsvergabe eine Pflichtverletzung darstelle, könne für den Rechtsstreit dahin stehen.

Rechtsfehlerhaft sei aber die Ansicht der Vorinstanzen, wonach der WEG-Verwalterin kein Gegenanspruch zustehe. Dem Verwalter stünde grundsätzlich ein Anspruch auf Ersatz der ihm bei der Geschäftsführung für die Wohnungseigentümergeinschaft entstandenen Aufwendungen nach § 670 BGB zu. Es gehöre zum gesetzlichen Leitbild des Verwaltervertrages, dass die Kosten der Ausführung der Geschäftsbesorgung nicht vom Beauftragten, sondern vom Auftraggeber zu tragen seien, in dessen Interesse die Geschäftsbesorgung erfolge (vgl. BGH-Urteil vom 18.2.2011, V ZR 197/10 – [ZIV 2011, 7](#)).

Es sei in der Rechtsprechung und Lehre umstritten, ob dem Verwalter, der eigenmächtig Instandsetzungs- oder Instandhaltungsarbeiten in Auftrag gäbe, ohne hierdurch durch einen Beschluss oder seine Notgeschäftsführungskompetenz ermächtigt zu sein, ein Erstattungsanspruch zustehen könne. Der BGH entschied nun, dass ein solcher Anspruch bestehen könne. Er begründete dies mit der Rolle des Verwalters, der über kleinere Maßnahmen der Instandsetzung und Instandhaltung autonom entscheiden dürfe. Damit sei – im Gegensatz zum eigenmächtig handelnden Wohnungseigentümer – klargestellt, dass der Vorrang der Entscheidungskompetenz der Wohnungseigentümer diesbezüglich nicht uneingeschränkt gelte. Hinzu käme, dass

die Wohnungseigentümer Entscheidungskompetenzen diesbezüglich in beschränktem Umfang auf den Verwalter übertragen könnten, wenn die Kompetenzverlagerung für den einzelnen Wohnungseigentümer nur zu einem begrenzten und überschaubaren finanziellen Risiko führe (vgl. BGH-Urteil vom 11.6.2021, V ZR 215/20 - [ZIV 2021, 60](#)).

Diese Rechtsansicht berücksichtige dennoch die Interessen der Wohnungseigentümer. Da der Verwalter sich über den Willen der Wohnungseigentümer hinweg setze, könne es keinen Anspruch nach den Regelungen der Geschäftsführung ohne Auftrag geben, sondern nur nach Bereicherungsrecht. Damit sei sicher gestellt, dass die Wohnungseigentümer keinen Ersatz für Maßnahmen leisten müssten, die für sie ohne Wert seien.

Der BGH unterschied im Weiteren drei mögliche Fallgestaltungen. (1.) Der Verwalter hat keinen Beschluss oder setzt sich über einen Beschluss hinweg, (2.) wie (1.), nur mit der Besonderheit, dass die Maßnahme der Planung der Wohnungseigentümer entsprach und (3.) der Verwalter beauftragt eigenmächtig ein anderes Unternehmen. Im ersten Fall stünde dem Verwalter nur insoweit ein Erstattungsanspruch zu, als in der Immobilie ein Wertzuwachs festzustellen sei. Im zweiten Fall müsste die Wohnungseigentümergeinschaft die ersparten Aufwendungen erstatten. Im dritten Fall sei eine Reduzierung des Ersatzanspruchs möglicherweise gerechtfertigt. Dies

komme namentlich in Betracht, wenn wie vorliegend die Durchsetzung von möglichen Gewährleistungsansprüchen gegen das vom Verwalter ausgewählte Unternehmen weniger erfolgversprechend erschienen oder es den Wohnungseigentümern gerade darauf ankam, die bestehende Geschäftsbeziehung zur eigentlich gewählten Firma zu festigen, um sich für die Zukunft Vorteile zu sichern, wie etwa eine bevorzugte Auftragsbearbeitung. Die sich hieraus ergebenden wirtschaftlichen Nachteile könnten – abhängig vom Einzelfall – einen Abschlag vom Erstattungsanspruch von bis zu 20% rechtfertigen.

Bereicherungsschuldnerin sei in jedem Fall die Wohnungseigentümergeinschaft. Soweit sich aus dem Urteil vom 25.9.2015 (V ZR 246/14 – [ZIV 2016, 8](#)) etwas anderes ergeben sollte, erklärte der BGH, hieran nicht mehr festhalten zu wollen.

Der Rechtsstreit wurde an die Vorinstanz zurück verwiesen. Zur Ermittlung der ersparten Aufwendungen sei der Wert der Leistung zu ermitteln, wobei Mängel im Gewerk entsprechend mindernd zu berücksichtigen seien. Ferner sei ein Abschlag vorzunehmen, weil nicht das ortsansässige Traditionsunternehmen gewählt wurde, sondern ein inzwischen insolventes Unternehmen, gegen das keine Gewährleistungsansprüche mehr durchgesetzt werden könnten, [V ZR 32/21](#).

Zur fristlosen Abberufung des WEG-Verwalters

Die WEG-Verwalterin einer Mehrhausanlage in Berlin erstellte jährlich die Hausgeldabrechnungen hausweise und lies auch hausweise über die Abrechnungen beschließen. 2018 wurde gegen die Beschlüsse Beschlussmängelklagen erhoben, die erfolgreich waren. Das zuständige Amtsgericht erklärte die Beschlüsse für nichtig, weil nach der Gemeinschaftsordnung die Bildung von Untergemeinschaften nicht vorgesehen sei. Bei einer Eigentümersammlung beschlossen die Wohnungseigentümer im Nachgang hierzu, dass für die Jahre 2016 bis 2018 neue Gesamtabrechnungen zu erstellen seien. Daneben gab es einen weiteren Beschlussantrag, wonach die Verwalterin aus wichtigem Grund außerordentlich abberufen und der Verwaltervertrag aus wichtigem Grund zum 31.12.2019 gekündigt werden sollte. Der Beschlussantrag wurde mehrheitlich abgelehnt.

Hiergegen wandten sich einzelne Eigentümer mit einer Anfechtungsklage zum Amtsgericht und beantragten ergänzend, dass der abgelehnte Beschluss durch eine in das Ermessen des Gerichts gestellte Entscheidung ersetzt werden sollte (Beschlussersetzungsklage). Der Klage blieb beim Amts- und Landgericht der Erfolg versagt.

Das Landgericht vertrat die Auffassung, dass kein Anspruch auf Abberufung der WEG-Verwalterin bestünde, weil sowohl die Abberufung der Verwalterin, als auch die Kündigung des Verwaltervertrages innerhalb

angemessener Zeit nach Bekanntwerden der relevanten Tatsachen erfolgen müsse. Die angeleglichen Verfehlungen der Jahre 2012 bis 2018 könnten daher keine Berücksichtigung finden. Die verbleibenden Tatsachen stellten keinen wichtigen Grund dar. Hiergegen wandten sich die Eigentümer mit der vom Landgericht zugelassenen Revision zum BGH.

Im Urteil vom 25.2.2022 warf der BGH zunächst die Frage auf, ob die Klage nach der Gesetzesnovellierung zum 1.12.2020 überhaupt noch zulässig sei. Die Kläger hatten eine sogenannte Beschlussersetzungsklage nach § 21 Abs. 8 WEG a.F. erhoben. Nach dieser Vorschrift konnte ein Wohnungseigentümer die Entscheidung des Gerichts nach billigem Ermessen einfordern, wenn eine nach § 21 Abs. 4 WEG gebotene Maßnahme von den übrigen Wohnungseigentümern abgelehnt worden war (vgl. hierzu BGH-Urteil vom 4.5.2018, V ZR 203/17 – ZIV 2018, 46). Nach § 48 Abs. 5 WEG sollten zurzeit des Inkrafttretens des novellierten WEG bereits anhängige Anfechtungsklagen nach altem Prozessrecht bis zum Verfahrensabschluss behandelt werden. Die Vorschrift weise allerdings hinsichtlich der Beschlussersetzung nach § 21 Abs. 8 WEG eine planwidrige Regelungslücke auf. Er schloss diese, in dem er die Regelung in § 48 Abs. 5 WEG auf diesen Fall analog anwendete. Hinzu kam, dass nach dem neuen Recht sich der Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung (§ 21 Abs. 4 WEG) nicht mehr gegen die übrigen Eigentümer

richtet, sondern gegen die WEG. Auch dieses Rechtsproblem werde in der Rechtsprechung unterschiedlich beurteilt. In Betracht käme ein Parteiwechsel auf Beklagtenseite (vgl. BGH-Urteil vom 7.5.2021, V ZR 299/19 – ZIV 2021, 44). Auch dies sei aufgrund der analogen Anwendung nicht erforderlich. Andernfalls käme es in entsprechenden Rechtsstreitigkeiten zur Aufspaltung. Die Beschlussanfechtungsklage verbliebe bei den Beklagten (vgl. hierzu BGH-Urteil vom 16.7.2021, V ZR 163/20 – ZIV 2021, 60 und BGH-Urteil vom 16.7.2021, V ZR 163/20 – ZIV 2021, 59), die Beschlussersetzungsklage müsste gegen den Verband gerichtet werden.

In der Sache selbst wich der BGH von der Linie der Vorinstanzen inhaltlich ab. Das Berufungsgericht habe einen Anspruch der Eigentümer auf Abberufung der Verwalterin rechtsfehlerhaft verneint. Durch die Gesetzesnovellierung habe sich keine Änderung dahingehend ergeben, dass ein einzelner Wohnungseigentümer einen Anspruch auf außerordentliche Abberufung des WEG-Verwalters haben könne. Dieser Anspruch sei gegeben, wenn ein Festhalten am bisherigen Verwalter aus objektiver Sicht nicht vertretbar erscheine (vgl. BGH-Urteil vom 10.2.2012, V ZR 105/11 – ZIV 2012, 20). „Nicht vertretbar“ bedeute nicht, dass unerfüllbare Anforderungen an den Abberufungsgrund zu stellen seien, vielmehr reiche es aus, wenn in der Gesamtschau allein die Abberufung dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem

Ermessen entspräche (vgl. BGH-Urteil vom 10.2.2012, V ZR 105/11 – ZIV 2012, 20).

Mit welchem Gewicht länger zurück liegende Geschehnisse zu berücksichtigen seien, entziehe sich einer allgemeinen

Betrachtung. Auch ältere Verfehlungen könnten die Gesamtabwägung in einem anderen Licht erscheinen lassen, insbesondere wenn die Gesamtschau „das Fass zum Überlaufen bringe“. Die hierfür erforderliche, umfassende Gesamtwürdigung der

Umstände des Falles habe das Berufungsgericht nicht vorgenommen. Der V. Zivilsenat verwies daher den Rechtsstreit zurück an das Berufungsgericht, um diese Gesamtwürdigung nachzuholen, [V ZR 65/21](#).

Unterlassungsansprüche gegen den zweckwidrig nutzenden Eigentümer

Eine Wohnungseigentümerin im Gerichtssprengel des AG Frankfurt/M. beabsichtigte ihre Wohnung grundlegend umzugestalten. Sie besaß die Erdgeschosswohnung einer kleinen WEG-Wohnanlage und zudem vier Kellerräume. In der Gemeinschaftsordnung war geregelt, dass die Wohnungseigentümer ihre Kellerräume umbauen dürfen und zu jedem Zweck nutzen dürfen, solange damit keine über das übliche Maß hinaus gehenden Geräuschbelästigungen verbunden seien.

Die Erdgeschoßeigentümerin beabsichtigte ein Gästezimmer mit einem Treppenzugang zur Gartenterrasse herzustellen. Um die für Wohnräume notwendige Raumhöhe zu schaffen, sollte daneben das Fundament des Gebäudes in diesem Bereich 25 cm tiefer gegründet werden und ein Zugang zur Wohnung über ein Deckendurchbruch erzielt werden. Die Baumaßnahmen waren Gegenstand einer Eigentümerserversammlung, die allerdings ergebnislos verlief. Die Bauaufsichtsbehörde verhängte ein Baustopp; daneben wurde eine einstweilige Verfügung erwirkt, die weiteren Baumaßnahmen einzustellen.

Eine Eigentümersachbarin einer Wohneinheit im 2. Obergeschoss verklagte schließlich die Erdgeschoßeigentümerin und stellte vier Klageanträge: (1.) Auskunft über die bereits erfolgten Bauarbeiten (2.) Zutrittsgewährung mit einem Sachverständigen (3.) Wiederherstellung des Fußbodenaufbaus im Keller und Beseitigung des Deckendurchbruchs (4.) Unterlassung der Wohnnutzung in den Kellerräumen.

Das Amtsgericht Frankfurt/M. gab der Klage mit Ausnahme des Rückbaus des Deckendurchbruchs statt. Die Berufung der Erdgeschoßeigentümerin blieb der Erfolg versagt. Mit der vom Landgericht zugelassenen Revision zog die Eigentümerin vor den Bundesgerichtshof nach Karlsruhe.

Während des Revisionsverfahrens erreichte den Senat ein Schreiben des WEG-Verwalters, dass die Wohnungseigentümer beschlossen hätten, der Nachbareigentümerin zu untersagen, die im Prozess verfolgten Ansprüche gegen die Erdgeschoßeigentümerin geltend zu machen.

Das Landgericht Frankfurt/M. vertrat in seinem Urteil die Auffassung, dass der

Nachbareigentümerin die Prozessführungsbefugnis der reklamierten Ansprüche fehle. Nach § 9a Abs. 2 WEG sei die Gemeinschaft für die Ansprüche nach § 1004 BGB auf Beseitigung von Beeinträchtigungen des Gemeinschaftseigentums ausschließlich zuständig. Die Regelung in § 9a WEG sei ab dem Inkrafttreten des WEG am 1.12.2020 anwendbar, weil es im Gesetz nur eine Übergangsvorschrift für das Verfahrensrecht gäbe (§ 48 Abs. 5 WEG).

Der BGH bestätigte das Berufungsgericht im Urteil vom 28.1.2022 nur im Ergebnis. Wie der BGH bereits entschieden habe (BGH-Urteil vom 7.5.2021, V ZR 299/19 – ZIV 2021, 44, BGH-Urteil vom 1.10.2021, V ZR 48/21 – ZIV 2021, 96) bestehe für Klagen, die vor dem 1.12.2020 eingereicht wurden, die Prozessführungsbefugnis fort, bis dass eine schriftliche Äußerung des nach § 9b WEG vertretungsberechtigten Organs vorliege, die einen entgegenstehenden Willen der Wohnungseigentümergeinschaft zum Ausdruck bringe. Eine entsprechende Äußerung lag dem Berufungsgericht bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung nicht vor, dafür aber dem Bundesgerichtshof (zu den Anforderungen an die Erklärung,

vgl. BGH-Urteil vom 28.1.2022, V ZR 106/21 – in dieser Ausgabe). Damit sei sowohl die Prozessführungsbefugnis als auch die Aktivlegitimation der Nachbarigentümerin für ihre Klage entfallen. Ein Abwehranspruch aus § 1004 BGB wird von der Gesetzesänderung nicht tangiert, wenn es um Störungen des Sondereigentums ginge; dies gelte auch, wenn zugleich eine Störung des Gemeinschaftseigentums gegeben sei (vgl. BGH-Urteil vom 11.6.2021, V ZR 41/19 – ZIV 2021, 63). Allerdings lasse sich dem Klagevorbringen der Nachbarigentümerin keine solche Beeinträchtigung entnehmen. Die Darstellung, die Statik des Gebäudes werde durch die Arbeiten tangiert, sei zwar auch für das Sondereigentum von elementarer Bedeutung. Das ändere aber nichts daran, dass sich die Störquelle im Bereich des Gemeinschaftseigentums befinde und

daher ein koordiniertes Vorgehen der WEG erforderlich sei. Auch die Unterlassung der Wohnnutzung in den Kellerräumen (Klageantrag 4) könne die Nachbarigentümerin nicht beanspruchen. Nach der vormaligen Rechtslage konnte jeder Eigentümer von einem Miteigentümer die Unterlassung einer zweckwidrigen Nutzung fordern, § 15 Abs. 3 WEG a.F. (vgl. BGH-Urteil vom 27.10.2017, V ZR 193/16 – ZIV 2017, 80). Diese zweckwidrige Nutzung sei nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zugleich eine Verletzung des Eigentums der übrigen Sondereigentümer. Dies begründe einen Unterlassungsanspruch des einzelnen Wohnungseigentümers gemäß § 1004 Abs. 1 BGB und zwar auch gegen einen Mieter eines Miteigentümers (vgl. BGH-Urteil vom 25.10.2019, V ZR 271/18 – ZIV 2019, 92). Die Rechtslage habe sich durch die Neufassung des

Wohnungseigentumsgesetzes zum 1.12.2020 insoweit ebenfalls geändert. Entsprechende Unterlassungsansprüche könnten nunmehr nur noch von der prozessführungsbefugten (§ 9a WEG) Wohnungseigentümergeinschaft geltend gemacht werden (vgl. BGH-Urteil vom 16.7.2021, V ZR 284/19 – ZIV 2021, 76). Der Unterlassungsanspruch nach § 1004 BGB bestünde aber fort. Lehne die Wohnungseigentümergeinschaft es ab, gegen eine zweckwidrige Nutzung vorzugehen, könne der einzelne Wohnungseigentümer unter den Voraussetzungen des § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG (Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung) ein Einschreiten beanspruchen und mit einer Beschlussersetzungsklage durchsetzen. Unter welchen Voraussetzungen im Einzelnen eine Pflicht zum Einschreiten anzunehmen sei, sei noch ungeklärt, [V ZR 86/21](#).

Wohnungseigentümer vs. Supermarktmietler (Unterlassung)

In Wiesbaden verklagte eine Wohnungseigentümerin den Supermarktbetreiber, der Flächen in der Wohnanlage angemietet hatte. Die Wohnanlage bestand aus mehreren Gebäuden. Die Wohnungseigentümerin (nachfolgend: Eigentümerin) bewohnte eine Dachgeschosswohnung in einem Hinterhaus. Das Hinterhaus war erreichbar über einen Fußweg mit Treppen oder über die daneben befindliche, als Rampe ausgebildete Feuerwehrezufahrt.

Streit entstand innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft, weil der Supermarkt die

Feuerwehrezufahrt für Warenanlieferungen nutzte. 2008 wurde interimswise eine Vereinbarung beschlussweise getroffen, wonach pro Tag nur maximal ein LKW in der Zeit von 7 bis 12 Uhr befugt sein sollte, die Feuerwehrezufahrt als Anlieferzone zu nutzen. Weitergehende Anlieferungen sollten straßenseitig über den Vordereingang erfolgen. Nach zwei Jahren sollte eine Evaluation des Kompromisses erfolgen.

Anschließend erhielt der Supermarkt zweimal in der Woche eine LKW-Anlieferung über die Feuerwehrezufahrt. Das Ausladen

dauerte jeweils rund eineinhalb Stunden. Die gehbehinderte Eigentümerin fühlte sich erheblich eingeschränkt, weil sie in dieser Zeit nur den Fußweg mit Treppen nutzen konnte. Sie schaltete die Bauaufsichtsbehörde ein, die ein Einschreiten ablehnte.

Sie verklagte schließlich beim Landgericht Wiesbaden den Supermarktbetreiber die Anlieferung durch Nutzung der Feuerwehrrampe zu unterlassen. Das Landgericht wies die Klage ab. Im laufenden Berufungsverfahren teilte die Hausverwaltung dem Oberlandesgericht Frankfurt/M. mit, dass die Wohnungs-

eigentümergeinschaft einen Beschluss bereits 2008 hierzu gefasst (s.o.) habe. Ferner führte die Hausverwaltung im Schreiben aus:

„Die im Beschluss genannte Rampe, die teilweise zugleich als Feuerwehrezufahrt dient, gehört zum Gemeinschaftseigentum. Als Vertreterin der WEG teilen wir mit, dass mit der Nutzung der Rampe / Feuerwehrezufahrt in Zusammenhang stehenden Rechte von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ausgeübt werden.“

Das Oberlandesgericht änderte das Urteil des Landgerichts und gab dem Unterlassungsantrag statt. Im Urteil führte das OLG Frankfurt/M. u.a. aus, dass die Eigentümerin prozessführungsbefugt sei. Die Regelung in § 9a WEG stelle kein Hindernis dar, weil die Eigentümerin eine Beeinträchtigung des Sondereigentums geltend mache, weil sie die barrierefreie Erreichbarkeit ihrer Wohnung beanspruche. Sie habe einen Unterlassungsanspruch nach § 1004 BGB. Der Beschluss der Wohnungseigentümer begrenze den Anspruch nicht, weil er nichtig sei. Er verstoße gegen § 5 der Hessischen Bauordnung, der ein absolutes Halteverbot in Feuerwehrezufahrten anordne. Ein Verstoß gegen baupolizeiliche Regelungen führe nicht grundsätzlich zu einer Nichtigkeit nach § 134 BGB. Vorliegend sei dies aber anders, weil die Vorschrift auch zivilrechtlich einen effektiven Brandschutz gewährleisten müsse.

Hiergegen wandte sich wiederum der Supermarktbetreiber mit seiner Revision zum BGH. Die Revision hatte keinen Erfolg. Im

Urteil vom 28.1.2022 führte der V. Zivilsenat aus, dass die Klage der Eigentümerin zulässig sei. Insbesondere läge die erforderliche Prozessführungsbefugnis vor. Diese ergäbe sich allerdings nicht, weil sie eine Störung ihres Sondereigentums geltend mache. Eine solche Störung ergäbe sich aus dem Klagevortrag nicht, weder aus dem erschwerten Zugang, noch aus brandschutzrechtlichen Erwägungen. Abwehransprüche gegen einen Miteigentümer könnte ein Wohnungseigentümer auf § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG oder auch § 1004 BGB stützen; ginge die Störung wie vorliegend von einem Mieter aus, komme nur ein Anspruch nach § 1004 BGB in Betracht. Die hier behaupteten Störungen beträfen die im Gemeinschaftseigentum stehende Feuerwehrezufahrt und nicht das Sondereigentum.

Störungen des gemeinschaftlichen Eigentums könnten gemäß § 9a Abs. 2 WEG grundsätzlich allein durch die Wohnungseigentümergeinschaft abgewehrt werden und zwar auch dann, wenn das Sondereigentum mittelbar tangiert sei, etwa weil der Verkehrswert sinke oder die Vermietbarkeit des Sondereigentums erschwert werde (vgl. BGH-Urteil vom 5.12.2014, V ZR 5/14 – ZIV 2104, 79). Die Gehbehinderung nötige keine andere Bewertung ab, weil die Wohnung der Eigentümerin im Hause selbst nur über Treppen erreichbar sei. Daran gemessen stehe der Eigentümerin keine Prozessführungsbefugnis zu. Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche wegen Hindernissen im Bereich des Gemeinschaftseigentums könnten grundsätzlich nur durch die

Wohnungseigentümergeinschaft gerichtlich geltend gemacht werden, § 9a WEG. Relevant sei insoweit, dass sich die Störungsquelle im Bereich des Gemeinschaftseigentums befinde (vgl. BGH-Urteil vom 28.1.2022, V ZR 86/21 – in dieser Ausgabe). Die Prozessführungsbefugnis bestehe aber ausnahmsweise zugunsten der Eigentümerin, weil diese die Klage vor dem 1.2.2020 eingereicht habe, also zu einer Zeit, als die WEG-Novelle noch nicht in Kraft getreten war. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bestehe die Prozessführungsbefugnis nach Inkrafttreten des neuen WEG fort, solange das vertretungsberechtigte Organ der WEG dem nicht widerspräche (vgl. BGH-Urteil vom 7.5.2021, V ZR 299/21 – ZIV 2021, 44). Ein Widerspruch läge indessen nicht vor. Aufgrund der Vertretungsmacht des Verwalters im Außenverhältnis (§ 9b Abs. 1 WEG) komme es auf die Frage, ob der Beschluss, auf den sich die Hausverwaltung berief, ob dieser nichtig ist, nicht an. Auch eine Aussetzung des Verfahrens käme im Falle einer Beschlussanfechtung nicht in Betracht. Die Äußerung der Hausverwaltung sei nicht eindeutig. Hierauf habe der Senat hingewiesen, ohne dass eine Reaktion erfolgt sei. Die Prozessführungsbefugnis bestehe daher fort.

Sie scheitere auch nicht daran, dass die Rechtsverfolgung durch den Beschluss – nach altem Recht – vergemeinschaftet worden sei. Der Beschluss verstoße gegen § 5 Abs. 2 HBO und sei daher nach § 23 Abs. 4 WEG nichtig, so dass es auch zu keiner Vergemeinschaftung der Rechtsverfolgung gekommen sei.

Auf die Einhaltung von § 5 Abs. 2 HBO könne rechtswirksam nicht verzichtet werden, weil sie der Gefahrenabwehr diene und den Versicherungsschutz im Brandfall sichere. Unzutreffend sei die anderslautende Entscheidungen

des OLG Hamm (NZM 2001, 1084 – zu Kinderwägen im Treppenhaus sowie BGH-Urteil vom 11.11.2006, V ZR 46/06).

Die Klage sei auch begründet. Die Eigentümerin stehe wegen der

wiederholten Eigentumsbeeinträchtigungen ein aus ihrem Mit Eigentum abgeleiteter Unterlassungsanspruch nach § 1004 Abs. gegen den Supermarktbetreiber zu, [V ZR 106/21](#).

Pflichten des Gerichts bei Versäumung der Berufungsfrist

Eine Wohnungseigentümergeinschaft klagte vor dem Amtsgericht Essen gegen ihren ehemaligen WEG-Verwalter auf Herausgabe der Verwaltungsunterlagen und obsiegte. Das den Parteien zugestellte Urteil enthielt eine Rechtsmittelbelehrung, wonach gegen das Urteil Berufung zum Landgericht Dortmund eingereicht werden könne. Der Prozessbevollmächtigte des Verwalters legte fristgemäß Berufung ein, allerdings zum unzuständigen Landgericht Essen.

Der Prozessbevollmächtigte der Wohnungseigentümergeinschaft wies auf die Unzuständigkeit des angerufenen Gerichts hin. Der Verwalteranwalt nahm daraufhin die Berufung zurück und legte beim zuständigen Landgericht Dortmund Berufung ein. Da die Berufungsfrist bereits verstrichen war, beantragte er zudem die Wiedereinsetzung in den vorherigen Stand. Das Berufungsgericht bestätigte seine Zuständigkeit, wies den

Wiedereinsetzungsantrag zurück und verwarf die Berufung mangels Fristwahrung. Diese Entscheidung wurde schließlich dem Bundesgerichtshof zur Überprüfung zugeführt. Im Beschluss vom 9.12.2021 bestätigte der V. Zivilsenat, dass eine Wiedereinsetzung nicht in Betracht käme, weil ein Verschulden des Prozessbevollmächtigten vorläge. Das Verschulden sei nur dann für den Wiedereinsetzungsantrag nicht relevant, wenn die Unzuständigkeit des angerufenen Gerichts „ohne Weiteres“ bzw. „leicht und einwandfrei“ zu erkennen sei und die nicht rechtzeitige Aufdeckung der nicht gegebenen Zuständigkeit auf einem offenkundig nachlässigen Fehlverhalten des angerufenen Gerichts beruhe (vgl. BVerfG NJW 2006, 1579). Ein solcher Fall sei etwa gegeben, wenn der Rechtsmittelführer die Berufung an das Gericht richte, das das angegriffene Urteil erlassen habe (vgl. BGH-Beschluss vom 21.2.2018, IV ZB 18/17). Der

Widerspruch zum in der Rechtsmittelbelehrung angegebenen Urteil offenbare kein Fehlverhalten des Berufungsgerichts. Es sei nicht auszuschließen, dass der Rechtsmittelführer aufgrund der ihm obliegenden eigenständigen Prüfung das in der Belehrung angegebene Gericht für unzuständig erachtet und daher die Berufung an das von ihm als zuständig erachtete Gericht adressierte. Hinzu käme, dass Streitigkeiten unter Beteiligung einer Wohnungseigentümergeinschaft regelmäßig einen nicht geringen Prüfungsaufwand dahingehend erforderten, ob eine wohnungseigentumsrechtliche Streitigkeit oder eine allgemeine Zivilstreitigkeit vorliege. Die Prüfung der Zuständigkeit sei daher auch unter diesem Gesichtspunkt nicht „leicht und einwandfrei“. Mangels Fehlverhalten des Berufungsgerichts wurde daher die Entscheidung des Landgerichts Dortmund bestätigt, [V ZB 12/21](#).

Veranstaltungen

Seminarübersicht

		Alle Preise netto**
<p>Neue Strukturen der WEG mit dem Schwerpunkt „rechtliche Stellung des WEG-Verwalters in Wohnungseigentümergeinschaft“/5h</p> <p>Referent: Richter am Landgericht Dr. Peter Kieß, Landgericht Dresden</p>		229,00 €
<p>Der Gesetzgeber hat die Wohnungseigentümergeinschaft mit dem seit dem 1.12.2020 geltenden WEMoG mit einer ganz neuen Struktur versehen. Im 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“.</p> <p>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.</p>	Hamburg	16.06.2022
	Frankfurt/M.	30.06.2022
	Dresden	07.07.2022
	Leipzig	14.07.2022
<p>Die WEG-Versammlung und besonders schwierige Beschlüsse auch in Zeiten der Corona und der WEG-Novelle/5h</p> <p>Referent: Rechtsanwalt Heinz G. Schultze, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht</p>		229,00 €
<p>Die perfekte Vorbereitung für den nächsten Versammlungsmarathon 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.</p>	Essen	02.06.2022
	Leipzig***	09.06.2022
	Frankfurt/M.	23.06.2022
<p>Mangelverfolgung gegenüber dem Bauträger und Ersatzvornahme/5h</p> <p>Referent: Rechtsanwalt Heinz G. Schultze, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht</p>		269,00 €
<p>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.</p>	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		229,00 €
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 Änderungen vor allem dann Schwierigkeiten bereiten, wenn die Vertragsparteien es in der Vergangenheit versäumt haben, eine Anpassung durchzuführen oder ein anderer Index verwandt wurde. Das Statistische Bundesamt bietet unter dem folgenden [Link](#) einen Onlinerechner zur Berechnung von Schwellenwerten und Veränderungsraten von Wertsicherungsklauseln, die auf 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	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			
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 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 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 Kalendertag des betreffenden Halbjahres (§ 247 Abs. 1 S. 2, 3 BGB).

Zahlungsverzug: Höhe der Verzugszinsen

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

Heinz G. Schultze

Allgemeine Geschäftsbedingungen für den Bezug der ZIV

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

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

Datenschutzbestimmungen

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

Diese Datenschutz-Information gilt für die Datenverarbeitung durch:

Verantwortlicher: Rechtsanwalt Heinz G. Schultze, 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](#)