

- 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

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 |

Immobilienrecht:

BGH: Genehmigungspflichtigkeit der Übertragung eines MEA auf Minderjährige

BGH: Zur Legalisierungswirkung einer Baugenehmigung bzgl. privater Rechte

Mietrecht:

BGH: Zur Austauschbarkeit von Mietern in der Wohngemeinschaft

BGH: Kosten der Anmietung von Rauchwarnmeldern unterfallen nicht § 2 Nr. 17 BetrKV

BGH: Darf der Vermieter nach Mieterhöhungserklärung nur einen Teil einklagen?

WEG-Recht:

BGH: Eigentümerversammlungen bei unwirksamer Verwalterbestellung

BGH: Aufwendungsersatz eines ausgeschiedenen Wohnungseigentümers

LG Hamburg: Zum Stimmverbot und Majorisierung

3/2022

Seiten 37-51
17. Jahrgang

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

die Zins- und Preissteigerungen der jüngsten Zeit und auch die absehbare Fortsetzung dieser Entwicklung stellt Immobilienverwalter vor neue und teils auch schon fast vergessene Herausforderungen.

Allem voran stellt sich die Frage, ob in Ansehung der exorbitanten Preissteigerungen für Gas die Vorauszahlungen jetzt schon angehoben werden können, damit die Nachzahlungen bei der nächsten Betriebskostenabrechnung nicht zu drastisch ausfallen und Aufwand bei der Forderungsdurchsetzung schaffen. „Nach einer Abrechnung“ kann die Betriebskostenvorauszahlung angepasst werden, § 560 Abs. 4 BGB. Eine Frist schreibt das Gesetz allerdings nicht vor, so dass eine Anpassung erfolgen kann, wenn die

Gelegenheit nicht schon nach der jüngsten Abrechnung genutzt wurde. Zu beachten ist auch, dass pauschale Erhöhungen unzulässig sind (vgl. BGH, Urteil vom 28.9.2011, VIII ZR 294/10 – ZIV 2011, 55). Man muss schon darlegen können (was man, wenn auch gesetzlich nicht gefordert am besten schon im Vorgriff erledigt), dass sich die Heizkosten um X% erhöht haben und man demzufolge, die Betriebskostenart in den Vorauszahlungen auch um X% erhöhen möchte.

Weitere erwartbare Folge ist, dass das Forderungsmanagement wieder in den Vordergrund der Verwalteraufgaben rücken wird (Mietrückstände, Kündigungen, Räumungen etc.).

Betroffen sind auch die WEG-Verwalter. Eine gern übersehene Pflicht ist die Anmeldung von bevorrechtigten Hausgeldrückständen im Rahmen der Zwangsversteigerung eines Sondereigentums. Der BGH urteilte hier bereits die Haftung eines Verwalters aus, weil die Forderung anderweitig nicht mehr realisierbar war (vgl. BGH, Urteil vom 8.12.2017, V ZR 82/17 – ZIV 2018, 11). Weitere, neue Herausforderungen für Ihren Verwalteralltag finden Sie sicher auch wieder in dieser Ausgabe der ZIV.

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

Es grüßt herzlich
Ihr

Heinz G. Schultze

Kurze Meldungen

Versicherungsregress ist auch eine WEG-Sache

Nach einem Beschluss des Landgerichts Karlsruhe stellt der Regressprozess des Hausratversicherers gegen einen vom Versicherungsnehmer benachbarten Wohnungseigentümer keine allgemeine Zivilsache dar. Der Versicherer hatte aufgrund der Höhe des Streitwerts erstinstanzlich beim Landgericht Klage eingereicht. Der Versicherer habe den Anspruch aufgrund gesetzlich übergegangen Recht erworben. Die Rechtsnatur des Rechtsstreits ändere sich daher nicht. Es bleibe ein Rechtsstreit um die Verletzung zwischen Wohnungseigentümern bestehenden Treue- und Rücksichtnahmepflichten, so dass das WEG-Gericht beim Amtsgericht erstinstanzlich sachlich zuständig sei, **Beschluss vom 29.10.2021, 11 O 6/21, ZMR 2022, 405.**

Streitwert und Wert der Beschwerde sind nicht gleich

Nach einem Beschluss des BGH vom 24.3.2022 entspricht der Streitwert i.d.R. nicht dem Wert der Beschwerde. Der Streitwert wegen mehrerer angefochtener Beschlüsse belief sich unter Anwendung von § 49 GKG für die betreffende Anfechtungsklage auf gut 36.000 €. Die Beschwerde zur Einlegung der Revision (§ 544 Abs. 2 ZPO) erreichte gleichwohl nicht die erforderliche Summe von 20.000 €, weil insoweit nicht auf den Wert des Interesses aller an der Entscheidung, sondern nur auf die Beschwerde des Rechtsmittelführers abzustellen sei, [V ZR 149/21](#).

Verband kann Schaden der Wohnungseigentümer nicht einklagen

Eine WEG-Verwalterin in Wuppertal hatte nur ein Angebot für eine Instandsetzungsmaßnahme eingeholt und hierüber beschließen lassen.

Die hiergegen gerichtete Anfechtungsklage hatte Erfolg und kostete den Beklagten knapp 5000 €. Die Wohnungseigentümer im fassten im September 2020 den Beschluss, die WEG-Verwalterin deswegen auf Schadensersatz zu verklagen. Nach dem Inkrafttreten des WEMoG verteidigte sich diese mit der fehlenden Aktivlegitimation der klagenden Wohnungseigentümergeinschaft. Zu Recht, wie das AG Wuppertal im Urteil vom 3.12.2021 befand. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer habe nach § 9a WEG gemeinschaftsbezogene Aufgaben zu erfüllen, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erforderten. Hierzu zählten nicht die Schadensersatzansprüche der vormaligen Beklagten. Eine gesetzlich überschießende, gekorene Zuständigkeit per Beschlussfassung sehe das Gesetz nicht vor, **95b C 122/20 – ZMR 2022, 337.**

Kein Parkverbot für E-Fahrzeuge

Nach einem Urteil des AG Wiesbaden vom 4.2.2022 können Wohnungseigentümer nicht den Beschluss fassen, dass ein Einstellen von Elektroautos in der zur Wohnanlage gehörenden Tiefgarage nicht zulässig ist, weil die damit einhergehende Brandgefahr gebannt werden soll. Ein solcher Beschluss ist nach Auffassung des Amtsgerichts rechtswidrig. Er verstoße gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung, weil er das gesetzgeberische Ziel unterlaufe, den Wohnungseigentümern einen individuellen Rechtsanspruch auf eine Ladestation zu gewähren, § 20 Abs. 2 Nr. 2 WEG, [92 C 2541/21, ZMR 2022, 336](#).

Keine beschlussweise Zurückstellung privilegierter Vorhaben, § 20 WEG

Nach einem Urteil des Amtsgerichts Königswinter widerspricht die Zurückstellung der Beschlussfassung über ein privilegiertes Vorhaben (§ 20 WEG) den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung und ist daher rechtswidrig. Die Eigentümerin hatte beantragt, die Balkonabtrennung ihrer Terrasse zu verlängern, so dass ein Zugang zu ihrer Terrasse von der Nachbarterrasse nicht mehr möglich ist. Die Maßnahme diene dem Einbruchschutz. Die Eigentümerin habe einen Anspruch nach § 20 Abs. 2 Nr. 2 WEG sowie aufgrund des geringen Eingriffs daneben auch nach § 20 Abs. 3 WEG. Es habe daher die Verpflichtung bestanden, den Genehmigungsbeschluss zu fassen, [Urteil vom 8.2.2021, 31 C 6/21, ZMR 2022, 425](#).

Tod des Mieters ist keine Pflichtverletzung

Ein Mieter in Berlin verstarb und wurde erst nach Tagen in seiner Mietwohnung aufgefunden. Die Wohnung wurde mit den allgemein bekannten Emissionen eines toten Menschen verunreinigt, die zu „erheblichen Belastungen“ auf Vermieterseite führten. Die Vermieterin behielt daher die Kautions ein. Die

Erben klagten auf Auszahlung und setzten sich beim Landgericht Berlin durch. Es gäbe keine Anspruchsgrundlage zum Einbehalt der Mietkaution. Dem verstorbenen Mieter sei keine Pflichtverletzung vorzuwerfen. Der Tod sei ein außerhalb des vertraglichen Pflichtenkreises eintretendes Ereignis. Der Schaden sei ein Resultat der Sachgefahr, die die Vermieterin als Eigentümerin zu tragen habe, [Beschluss vom 5.10.2021, 66 S 7/21 – ZMR 2022, 371](#).

Wachdienst als „Sonstige Betriebskosten“ im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV

Nach einer Entscheidung des AG Tempelhof-Kreuzberg sind unter bestimmten Voraussetzungen Bewachungskosten nach § 2 Nr. 17 BetrKV umlagefähige Betriebskosten. Die Umlage sei keine überraschende Klausel im Sinne von § 305c BGB. Die Mietsache befinde sich in einer Straße, die ein Hotspot der linksradikalen Szene sei, so dass ein Mieter mit der Beauftragung eines Wachdienstes rechnen müsse. Hätten beide Vertragsparteien ein Interesse an der Bestreifung, seien die Kosten hälftig vom Mieter zu tragen, [Urteil vom 19.6.2021, 8 C 85/21, ZMR 2022, 390](#).

Wenn der Herr Filius in der Wohnung mit Drogen handelt...

Die Kündigung der Vermieterin wurde streitig. Sie hatte erfahren, dass der Sohn der Mieterin mit Drogen in der Mietwohnung gehandelt hatte. Deswegen lief auch schon ein Strafverfahren. Die Mieterin und Mutter wusste von alledem nichts. Das Landgericht Berlin wies die Räumungsklage der Vermieterin ab. Der Mieterin falle kein Eigenverschulden zur Last. Vielmehr würde ihr nur das ihres Sohnes zugerechnet werden, § 278 BGB. Ihre Unkenntnis sei mildernd zu berücksichtigen, so dass die Pflichtverletzung nicht so schwer wiege, dass eine Kündigung hierauf gestützt werden könne, [Urteil vom 9.6.2022, 67 S 90/22](#).

Vermieter werden an den Heizkosten beteiligt

Das Bundeskabinett hat am 25.5.2022 einen [Gesetzentwurf](#) zur Aufteilung der CO₂-Kosten beschlossen. Bisher sind diese als Teil der Brennstoffkosten (§ 2 Nr. 4 BetrKV) umlagefähige Betriebskosten, die allein der Mieter zu tragen hat. Um dem Vermieter weitere Anreize zur Modernisierung der Heizungsanlage schaffen, soll diese Abgabe künftig unter den Mietvertragsparteien aufgeteilt werden. Bei der Vermietung von Gewerberäumen ist geplant, dass die Kosten zwischen Vermieter und Mieter geteilt werden. Bei Wohnraum ist ein Stufenmodell vorgesehen. Der Vermieter soll um so höhere Kosten tragen, je schlechter die Energetik des Gebäudes ist. Seiner Kostenbeteiligung soll von 0% linear bis zu 90% steigen, je schlechter das Gebäude energetisch aufgestellt ist.

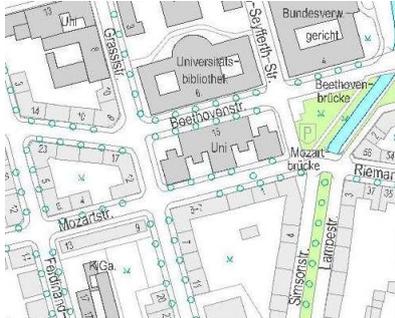
Die CO₂-Abgabe gibt es seit 2021. Derzeit gilt ein Preis von 30 €/to Kohlendioxid, die beim Verbrennen von Heiz- und Kraftstoffen ausgestoßen wird. Die Abgabe wird schrittweise auf bis zu 55 €/to im Jahr 2025 steigen.

Verlängerungsmöglichkeit von AGB-Verträgen hat sich verschlechtert

Mit Wirkung zum 1.3.2022 hat sich die Regelung in § 309 Nr. 9 BGB geändert. Bisher konnten Dienstleistungsverträge (also auch z.B. Mietverwalterverträge) mit einer Laufzeit von nicht mehr als 2 Jahren und einer automatischen Verlängerung von nicht mehr als ein Jahr und einer Kündigungsfrist von nicht mehr als 3 Monaten wirksam vereinbart werden. Für neu abgeschlossene Verträge gibt es nun keine zulässige automatische Verlängerung in eine neue Befristung, sondern nur eine Verlängerung in eine unbefristete Vertragsverlängerung. Die Kündigungsfrist beträgt nunmehr nur noch einen Monat, [BGBl 2021 Teil I, S. 3433](#).

Immobilienrecht

Genehmigungspflichtigkeit der Übertragung eines Miteigentumsanteils auf Minderjährige



Eheleute im Gerichtsbezirk des AG Neukölln übertrugen durch notarielle Urkunde 46,9/100 Miteigentumsanteile an einem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück auf ihre beiden minderjährigen Kinder. Die Notarin reichte die Urkunde beim Grundbuchamt mit der Bitte ein, die entsprechenden Eintragungen vorzunehmen. Das Grundbuchamt forderte die Notarin mit Schreiben vom 25.3.2020 auf, die Genehmigung der Übertragung der Miteigentumsanteile auf die Kinder durch einen noch zu bestellenden Ergänzungspfleger einzureichen. Die hiergegen gerichtete Beschwerde wies das Kammergericht Berlin zurück. Mit der vom KG zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgten die Eltern den Eintragungsantrag vor dem Bundesgerichtshof weiter. Der

BGH bestätigte im Beschluss vom 28.4.2022 die Rechtsauffassung des Berliner Gerichts. Nach § 1629 Abs. 1 BGB umfasse die elterliche Sorge die Vertretung der eigenen Kinder. Die Eheleute seien daher grundsätzlich berechtigt, Willenserklärungen in deren Namen als deren gesetzliche Vertreter abzugeben. Da die Eltern im Rahmen der Auflassung sowohl für sich als auch als Vertreter der Kinder handelten, seien sie von der Vertretung ihrer Kinder ausgeschlossen, § 1795 Abs. 2 BGB i.V.m. § 181 BGB.

Sie seien auch nicht ausnahmsweise zur Stellvertretung berechtigt, weil die Übertragung des Grundeigentums für die eigenen Kinder lediglich rechtlichen Vorteil schaffen würde. Ein auf den Erwerb einer Sache gerichtetes Rechtsgeschäft sei für den Minderjährigen nicht lediglich rechtlich vorteilhaft im Sinne von § 107 BGB, wenn er in dessen Folge mit Verpflichtungen belastet werde, für die er nicht nur mit der erworbenen Sache hafte, sondern auch persönlich mit seinem sonstigen Vermögen. Eine solche Haftung sei mit dem

Erwerb eines vermieteten Grundstücks verbunden. Nach § 566 Abs. 1 BGB trete der Erwerber mit dem Eigentumsübergang in sämtliche Rechte und Pflichten aus einem bestehenden Mietverhältnis ein. Er sei daher nicht nur zur Überlassung des vermieteten Grundstücks verpflichtet (§ 535 Abs. 1 BGB), vielmehr könnten ihn insbesondere auch Schadensersatz- und Aufwendungsersatzansprüche oder die Pflicht zur Rückgewähr einer vom Mieter geleisteten Sicherheit treffen. Daher sei davon auszugehen, dass der Erwerb eines vermieteten Grundstücks für einen Minderjährigen nicht lediglich rechtlich vorteilhaft sei (vgl. BGH-Beschluss vom 3.2.2005, V ZB 44/04). An dieser Bewertung ändere sich auch nichts dadurch, dass die Kinder jeweils nur einen Bruchteil des Grundstückseigentums erwerben sollten. Denn mit der Übertragung eines Miteigentumsanteils trete der Erwerber gemäß § 566 BGB neben den verbleibenden Eigentümern in den Vertrag auf Vermieterseite ein (vgl. BGH-Urteil vom 23.11.2011, VIII ZR 74/11 – ZIV 2012, 2) [V ZB 4/21](#).

Zur Legalisierungswirkung einer Baugenehmigung in Bezug auf private Rechte

Ein Eigentümer mehrerer Grundstücke im Landgerichtsbezirk Ulm nutzte diese für seinen landwirtschaftlichen Betrieb. Im Jahre 2007 erhielt der Eigentümer eine Baugenehmigung für die Errichtung einer Halle. Die Baugenehmigung sah nur

hinsichtlich der überbaubaren Flächen eine Befreiung von den Vorschriften des Baubauplans vor. Sein Nachbar fühlte sich durch den Verkehr zur und von der Halle mit Maschinen, Sattelschleppern und Lieferfahrzeugen gestört. Er forderte den

Eigentümer erfolglos auf, den landwirtschaftlichen Betrieb insoweit zu unterlassen. Mangels Verständigung der Streitparteien kam es zum Rechtsstreit.

Das Oberlandesgericht Stuttgart vertrat die Auffassung, dass dem

Nachbarn ein quasinegatorischer Unterlassungsanspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB analog i.V.m. § 823 Abs. 2 BGB aufgrund einer Verletzung des Anspruchs auf Erhaltung des im Bebauungsplan festgesetzten Gebietscharakters (Gebietserhaltungsanspruch) zustehe. Dieser Abwehrensanspruch, der allen Grundstückseigentümern im Plangebiet unabhängig von einer Beeinträchtigung zustehe, sei als Schutzgesetz i.S.v. § 823 Abs. 2 BGB zu bewerten und könne damit Grundlage eines quasinegatorischen Unterlassungsanspruchs sein. Die für die Halle erteilte Baugenehmigung, die gem. § 58 Abs. 3 Landesbauordnung Baden-Württemberg unbeschadet privater Rechte Dritte ergangen sei, stehe dem Anspruch des Nachbarn nicht entgegen.

Dieser Auffassung wollte der für Grundstücksrecht zuständige V. Zivilsenat beim Bundesgerichtshof im Urteil vom 21.1.2022 nicht folgen. Nach der Rechtsprechung des BGH könne die Verletzung nachbarschützender Vorschriften des öffentlichen Baurechts einen (quasinegatorischen) verschuldensunabhängigen Unterlassungsanspruch des Nachbarn gem. § 1004 Abs. 1 BGB analog i.V.m. § 823 Abs. 2 BGB begründen (vgl. BGH-Urteil vom 27.11.2020, V ZR 121/19 – ZIV 2021, 2). Die Festsetzung von Baugebieten durch einen Bebauungsplan gehöre zu den öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die einen solchen quasinegatorischen Unterlassungsanspruch begründen könnten. Soweit der

Eigentümer in der Ausnutzung seines Grundstücks öffentlich-rechtlichen Beschränkungen unterworfen sei, könne der Nachbar deren Beachtung grundsätzlich durchsetzen. Der Nachbar habe daher auf die Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebietsart einen Anspruch. Dieser sog. Gebietserhaltungsanspruch bestehe auch dann, wenn das baugebietswidrige Vorhaben noch nicht zu einer tatsächlichen Beeinträchtigung des Nachbarn geführt habe. Mit diesem öffentlich-rechtlichen Gebietserhaltungsanspruch korrespondiere zivilrechtlich ein gleichlaufender quasinegatorischer Unterlassungsanspruch nach § 1004 Abs. 1 BGB analog i.V.m. § 823 Abs. 2 BGB.

Unzutreffend sei die Auffassung des Berufungsgerichts aber, wonach die bestandskräftige Baugenehmigung dem Unterlassungsanspruch entgegenstehe. Der quasinegatorische Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch und der Gebietserhaltungsanspruch bestehe insoweit nicht, als dass eine bestandskräftige Baugenehmigung vorliege. Grundsätzlich würden zivilrechtliche Abwehrrechte des Nachbarn durch eine bestandskräftige Baugenehmigung nicht berührt. Die Baugenehmigung erginge vielmehr unbeschadet der Rechte Dritter und habe keine privatrechtsgestaltende Ausschlusswirkung (vgl. BGH-Urteil vom 2.6.2017, V ZR 196/16 – ZIV 2017, 34). Dies sei die Folge des Umstandes, dass die

Baugenehmigung ohne Prüfung entgegenstehender privater Rechte Dritter erteilt werde. Rechte oder Interessen Dritter seien von der Baurechtsbehörde nur zu prüfen, wenn sie öffentlich-rechtlich geschützt seien. Der Nachbar könne folglich ohne Bindung an die Baugenehmigung seine Abwehrrechte etwa aus den §§ 905 ff BGB und aus den Nachbarrechtsgesetzen der Länder geltend machen. Ebenso könne er den Bau zivilrechtlich untersagen lassen, wenn er durch diesen in einer vertraglich (z.B. durch einen Mietvertrag) oder dinglich (z.B. durch eine Grunddienstbarkeit) geschützten Rechtsposition beeinträchtigt würde.

Anders liege es aber bei einem quasinegatorischen Unterlassungsanspruch, soweit dieser auf einer Verletzung einer nachbarschützenden Norm des öffentlichen Rechts als Schutzgesetz im Sinne von § 823 Abs. 2 BGB gestützt werde. Dieser Anspruch sei streng akzessorisch zum öffentlichen Recht. Er setze nämlich voraus, dass die Grundstücksnutzung, deren Unterlassung begehrt werde, gegen die öffentliche-rechtliche Norm verstoße, auf deren Schutz sich der Nachbar berufe. Dies sei ausgeschlossen, wenn die Grundstücksnutzung öffentlich-rechtlich bestandskräftig genehmigt sei. Die Baugenehmigung entfalte insoweit eine Legalisierungswirkung. Sie könne nicht durch zivilrechtliche Ansprüche unterlaufen werden, [V ZR 76/20](#).

Mietrecht

Zur Austauschbarkeit von Mietern in der Wohngemeinschaft



Die Wohngemeinschaft hat noch immer keine gesetzliche Regelung erfahren. Die Rechtsprechung ist in vielen Detailfragen zerstritten. Der BGH hat mit einem umfangreichen Urteil über 32 Seiten die Beurteilung der Rechtslage in Bezug auf Mieterwechsel der WG-Mitglieder erleichtert.

Die Vermieterin vermietete 2013 an sechs Männer eine Wohnung in Berlin. 2017 kam es zu einem Nachtrag zum Mietvertrag, mit dem 5 Mieter aus dem Mietvertrag entlassen wurden und 6 an ihrer Stelle in den Mietvertrag eintraten. Kurz darauf kam es zu einem entsprechenden Nachtrag für einen weiteren Mieter. 2019 begehrte die aktuellen Mieter einen neuerlichen Austausch von vier Mietern, den die Vermieterin dann aber ablehnte.

Die Mieter verklagten daraufhin die Vermieterin auf Zustimmung zur Auswechslung der betreffenden vier Mieter. Die Klage hatte vor dem Amtsgericht Berlin-Charlottenburg Erfolg. Die Berufung der Vermieterin hatte allerdings auch Erfolg. Die Klage wurde vom LG Berlin abgewiesen. Mit der vom Landgericht

zugelassenen Revision bemühten sich die Mieter um die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils, allerdings ohne Erfolg.

Zunächst sei festzustellen, dass der Mietvertrag ursprünglich mit allen Mietern, die ausdrücklich im Vertragsrubrum benannt wurden, abgeschlossen worden sei, so die Karlsruher Bundesrichter in ihrem Urteil vom 27.4.2022. Es sei nicht ersichtlich, dass diese eine BGB-Außengesellschaft gegründet hätten, die Vertragspartnerin geworden sei. Bestätigt würde dieses Ergebnis durch die Unterschriftenleistungen aller im Rubrum benannten Mieter.

Die maßgebliche Frage, ob dem Mietvertrag oder den Nachträgen ein Anspruch auf Zustimmung zum Mieterwechsel oder gar eine antizipierte Einwilligung zu entnehmen sei, sei im Wege der Vertragsauslegung zu ermitteln.

Die Rechtsansichten gingen insoweit auseinander. Nach verbreteter Ansicht ergäbe sich ein Anspruch auf Zustimmung zu einem Mieterwechsel i.d.R. schon, wenn das Zusammenleben der Mieter von vorneherein und für den Vermieter erkennbar auf Fluktuation ausgelegt sei, wie dies etwa bei studentischen Wohngemeinschaften der Fall sei (vgl. LG Darmstadt WuM 2022, 22, LG Berlin, Urteil vom 24.5.2019, 66 S 66/19). Teilweise würde auch ein Anspruch auf Zustimmung oder – weitergehend

– eine antizipierte Einwilligung bereits dann bejaht, wenn das Mietverhältnis mit mehreren Personen abgeschlossen worden sei, die eine Wohngemeinschaft bildeten (vgl. LG Berlin, Urteil vom 11.1.2017, 65 S 375/16, LG Berlin, WuM 2016, 553). Nach einer dritten Ansicht bestünde ohne konkrete Anhaltspunkte allein wegen der Vermietung an eine (auch studentische) Wohngemeinschaft ein Anspruch auf Zustimmung zu einem Mieterwechsel oder gar eine antizipierte Einwilligung zu einem künftigen Wechsel nicht (vgl. LG Trier, WuM 1997, 548, LG Berlin, Beschluss vom 18.8.1994, 61 S 372/93).

Bei der Beantwortung der Rechtsfrage nahm der BGH in den Blick, dass die beiderseitigen Interessen gegenläufig sind. Die Mieter der Wohngemeinschaft hätten ein Interesse daran, ihre Mitglieder möglichst einfach auszuwechseln. Auch der ausscheidende Mieter habe ein Interesse daran, dass er für künftige Verbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis nicht mehr in Anspruch genommen werden könne. Für den Vermieter habe diese Verfahrensweise allerdings erhebliche Nachteile. So könne sich mit dem sukzessiven Wechsel der Vertragsparteien auch in Ansehung der gesamtschuldnerischen Haftung die Solvenz der Vertragspartner allmählich verschlechtern. Durch die beständige Aufnahme von neuen Mietern schränke sich zudem die Dispositionsfreiheit des Vermieters erheblich ein, die Miete zu

erhöhen, was insbesondere bei einem Neuvertragsabschluss deutlich leichter falle. Auch die Durchsetzbarkeit von Ansprüchen wegen Beschädigung der Mietsache würde sich für den Vermieter erheblich erschweren. Schließlich sei in den Blick zu nehmen, dass es grundsätzlich den Mietern obliege, für eine Vertragsgestaltung Sorge zu tragen, die einen sonst gesetzlich nicht vorgesehenen Mieterwechsel ermögliche. Denn diese Abweichung von der gesetzlichen Regelung stünde in ihrem Interesse. Denkbar wäre insoweit, dass die Wohnung von einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts angemietet werde, deren Mitglieder die Bewohner seien und die Gesellschaft die Möglichkeit habe, Gesellschafter und damit auch die Bewohner auszuwechseln, ohne dass es zu einem Wechsel der eigentlichen Vertragspartner kommt.

Allein das Zusammenleben mehrerer Personen und die Bezeichnung als Wohngemeinschaft im Mietvertrag schaffe daher keine ausreichende Grundlage, um auf einen übereinstimmenden Willen der Vertragsparteien zu schließen, den freien Austausch der mieterseitig beteiligten Vertragsparteien zu ermöglichen. Anders sei der Vertrag zu beurteilen, wenn dem Vermieter die Umstände einer erwartbaren Fluktuation vor Vertragsschluss bekannt seien und er sich in

Kenntnis dieser Umstände zum Vertragsschluss entscheide. Ein Auswechsellanspruch stünde aber gleichwohl unter der Einschränkung der Zumutbarkeit, wobei die Kriterien an denen einer Untervermietung (§ 553 BGB) zu messen sei.

Auch die mehrmalige Zustimmung zu einem Mieterwechsel begründe per se für die Zukunft keine Ansprüche der Mieter auf wiederholte Zustimmung. Es bleibe weiterhin Sache der Mieter für eine Vertragsänderung insoweit Sorge zu tragen.

Würden diese Grundsätze auf den streitgegenständlichen Mietvertrag angewandt, sei ein Anspruch auf Auswechsellung der Vertragspartei auf Mieterseite nicht erkennbar. Ein solcher Anspruch könne auch nicht aus § 242 BGB oder aus § 241 Abs. 2 BGB abgeleitet werden. Zwar entspräche es ständiger Rechtsprechung des BGH, dass ein Mieter, der sich vorzeitig aus seinem Mietverhältnis lösen wolle, seine Entlassung im Einzelfall dann verlangen könne, wenn er dem Vermieter einen geeigneten und zumutbaren Ersatzmieter stelle und ein berechtigtes Interesse an der vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses habe (vgl. BGH-Urteil vom 7.10.2015, VIII ZR 247/14 – ZIV 2015, 71). Nach dieser Rechtsprechung bestünde allerdings bestenfalls ein

Anspruch auf Entlassung aus dem Mietverhältnis. Eine Verpflichtung, eine vertragliche Bindung mit dem Ersatzmieter einzugehen, werde hierdurch nicht begründet. Der Vermieter handle hiernach nicht treuwidrig, wenn er mit dem genannten Ersatzmieter keinen Mietvertrag abschließe oder dies von zusätzlichen Bedingungen, etwa einer erhöhten Miete abhängig mache.

Den Mietern bliebe jedenfalls die Möglichkeit durch Untervermietungen die wirtschaftlichen Nachteile, die durch den Verlust eines Nachmieters entstünden auszugleichen. Damit verbunden sei ein zusätzlicher Verwaltungsaufwand und ein wirtschaftliches Risiko, dass der Untermieter seiner Zahlungsverpflichtung nicht nachkommt. Diese Nachteile seien von Mieterseite hinzunehmen und könnten auch keinen Anspruch auf einen Vertragspartnerwechsel begründen. Gleiches gelte für das Erfordernis, den Mietvertrag insgesamt kündigen zu müssen, wenn auch der letzte Vertragspartner ausziehen wolle, wobei die Kündigungen durch alle verbliebenen Mieter und aller Untermieter durch die Mieterseite hinzunehmen sei, da die Mieter ihrerseits den Vertrag ohne ergänzende Regelungen hierzu vormals abgeschlossen hätten, [VIII ZR 304/21](#).

Kosten der Anmietung von Rauchwarnmeldern unterfallen nicht § 2 Nr. 17 BetrKV

Neben der Betriebskostenumlageklausel sah der Mietvertrag folgende Regelung vor:

„Die Vermieterin ist unter Beachtung des Grundsatzes der

Wirtschaftlichkeit berechtigt, für zukünftige Abrechnungszeiträume zusätzlich zu den oben genannten Kosten auch solche Betriebskosten gem. Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungs-

verordnung (oder einer entsprechenden Nachfolgeregelung) nach billigem Ermessen auf den Mieter umzulegen und mit diesem abzurechnen, die derzeit nicht anfallen, aber später

entstehen oder zukünftig vom Gesetzgeber neu eingeführt werden“

Mit Schreiben vom 5.10.2015 kündigte die Vermieterin der Mieterin an, dass das Gebäude, in dem sich die Mietwohnung befand, mit Rauchwarnmeldern ausgestattet werde. Dabei teilte sie auch die anfallenden Kosten für deren Miete und Wartung mit. Für die Betriebskostenabrechnung 2016 entfielen auf die Mieterin für „Miete und Wartung Rauchmelder“ insgesamt Kosten von 9,74 €. In einem weiteren Wirtschaftsjahr beliefen sich die diesbezüglichen Kosten auf 9,88 €. Die Mieterin verweigerte insoweit die Bezahlung. Die Vermieterin klagte und zog durch die Instanzen bis zum Bundesgerichtshof, erfolglos, wie sich zeigen sollte. Das Landgericht Köln lehnte in der Urteilsgründen des Berufungsurteils die

Umlagefähigkeit maßgeblich mit dem Argument ab, dass es sich bei den Kosten nicht um Betriebskosten handle, sondern um verkappte Anschaffungskosten.

Im Urteil vom 11.5.2022 führten die Richter des VIII. Zivilsenates aus, dass die Betriebskosten in § 1 BetrKV legaldefiniert seien. Aufwendungen, die nicht unter den in § 2 Nr. 1-16 BetrKV enthaltenen Kostenkatalog fielen, könnten nur als „Sonstige Betriebskosten“ (§ 2 Nr. 17 BetrKV) umgelegt werden. Die Position diene als Auffangtatbestand. Daher müssten sonstige Betriebskosten nach Art, Umfang, Sinn und Zweck mit denen in § 2 Nr. 1-16 BetrKV vergleichbar sein. Das träfe auf die Anmietkosten für Rauchwarnmelder nicht zu. Kosten für die Miete von Rauchwarnmeldern fielen ausschließlich dann an, wenn der

Vermieter sich – was allein in seiner Entscheidungsmacht stünde – dazu entschlöße, die in der Mietwohnung zu installierenden Rauchwarnmelder nicht zum Eigentum zu erwerben, sondern sie stattdessen anzumieten. Würde man die Kosten als Betriebskosten qualifizieren, eröffnete dies dem Vermieter die Möglichkeit, auch in anderen Fällen die Mietsache mit angemieteten Einrichtungen auszustatten und die Miete als Betriebskosten umzulegen. Dem stünde nicht entgegen, dass der Betriebskostenkatalog des § 2 Nr. 1-16 BetrKV vereinzelt die „Kosten der Anmietung“ bzw. das „Nutzungsentgelt“ als umlagefähig erklärt. Dabei handle es sich definitionsgemäß um Verwaltungskosten, deren Umlagefähigkeit auf diese Weise ausdrücklich statuiert werde, [VIII ZR 379/20](#).

Darf der Vermieter nach der Mieterhöhungserklärung nur einen Teil einklagen?

Die Vermieterin hatte ein altbekanntes Problem vieler Großvermieter. Sie kannte die Ausstattung ihrer eigenen Wohnungen nicht genau und konnte daher auch nur schwer beurteilen, welche wohnwertbildenden Merkmale jeweils gegeben waren oder nicht.

Die Mieter einer 1969 errichteten Wohnung erhielten mit Schreiben vom 10.10.2018 eine Mieterhöhungserklärung mit der die Nettokaltmiete ab dem 1.1.2019 um 65,68 € auf monatlich 556,37 € steigen sollte. Zur Begründung der ortsüblichen Vergleichsmiete bezog sich die Vermieterin auf den Nürnberger

Mietspiegel 2018. Den Erhöhungsbetrag ermittelte die Vermieterin anhand der Wohnfläche, des – zu einem Abschlag führenden – Baujahres und bestimmter weiterer positiver Wohnwertmerkmale. Die Mieter stimmten der Mieterhöhung nicht zu. Die Vermieterin klagte nun auf Zustimmung der Erhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete stützte sie sich dabei nicht mehr auf die positiven Wohnwertmerkmale und forderte nunmehr nur noch eine Erhöhung um 45,62 € monatlich. Die Klage hatte in den Tatsacheninstanzen Erfolg. Die Mieter bemühten den Bundesgerichtshof, um ihren Klageab-

weisungsantrag weiter zu verfolgen. Sie vertraten die Auffassung, dass die Zustimmung zur Mieterhöhung nach § 558 BGB über eine Zustimmung zu einem Vertragsänderungsangebot nach §§ 145 ff BGB erfolge. Die Vermieterin könne daher nur auf Zustimmung auf das von ihr im Rahmen der Mieterhöhungserklärung gemachte Angebot verlangen, nicht aber auf ein reduziertes Mieterhöhungsangebot. Wolle sie es reduzieren, löste dies eine neue Zustimmungs- und Klagefrist auf Mieter- bzw. Vermieterseite aus.

Das sahen die fünf Karlsruher Bundesrichter im Urteil vom

6.4.2022 anders. Die Regelungen zur Mieterhöhung nach § 558 BGB ff seien spezialgesetzliche Regelungen, die den Regelungen der §§ 145 ff BGB voringen. Dem Vermieter sei es gestattet, im Rahmen der Zustimmungsklage nur einen Teil der vorprozessual geforderten Mieterhöhung einzuklagen. Die Regelung in § 558b Abs. 1 BGB ermögliche es dem Mieter, der Mieterhöhungsforderung des Vermieters nur teilweise zuzustimmen („so weit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt“). Insoweit gelte eine Einschränkung von § 150 Abs. 2 BGB, wonach eine Annahme unter Einschränkungen eine Ablehnung verbunden mit einem neuen Antrag darstelle. Mache der Mieter von dieser

Ausnahme Gebrauch, würde die Mieterhöhung nur entsprechend seiner (Teil-) Zustimmung wirksam werden, was zur Folge hätte, dass der Vermieter nach § 558 Abs. 2 BGB lediglich noch hinsichtlich des überschießenden Mieterhöhungsverlangens auf Zustimmung des Mieters klagen könne, oder aber er hierauf verzichte. Dem Vermieter sei es daher spiegelbildlich auch gestattet, nur einen Teil der vorgeordentlich geforderten Mieterhöhung prozessual weiter zu verfolgen, wenn der Mieter die Zustimmung versagt habe.

Dem Vermieter werde hierdurch auch nicht ein ungerechtfertigter Vorteil verschafft, indem er zunächst überzogene Miet-

erhöhungen aussprechen könne, ohne Nachteile in einem späteren Rechtsstreit fürchten zu müssen. Es bleibe im Ergebnis dabei, dass der Vermieter durch diese Verfahrensweise eine materiell-rechtlich ihm nicht zustehende Mieterhöhung nicht durchsetzen könne, wenn der Mieter teilweise oder vollständig seine Zustimmung versage. Ob der Mieter zustimme oder nicht, läge in seinem Verantwortungsbereich. Es sei grundsätzlich seine Obliegenheit vor einer Zustimmung die sachliche Berechtigung des Mieterhöhungsbegehrens zu prüfen und ggf. von der Möglichkeit einer Versagung oder nur teilweisen Zustimmung Gebrauch zu machen, [VIII ZR 219/20](#).

WEG-Recht

Eigentümerversammlungen bei unwirksamer Verwalterbestellung



Eine Bauträgerin errichtete im Amtsgerichtsbezirk Lübeck eine nach WEG aufgeteilte Wohnanlage. In der Teilungserklärung ließ sie sich selbst als Verwalterin bestellen und behielt sich gleichzeitig das Recht vor, bis zum 31.12.2020 einen Dritten zum WEG-Verwalter zu bestellen. Noch davor, im Januar 2019 wurde die erste Eigentümerin im Grundbuch eingetragen. Im April 2019 bestellte die Bauträgerin eine andere Verwalterin. Diese

Verwalterin lud zur Eigentümerversammlung. Als Tagesordnungspunkt war u.a. die Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2019 vorgesehen.

Eine Eigentümerin focht diesen und weitere Beschlüsse der Versammlung an. Die Verwalterin sei nicht ordnungsgemäß bestellt und die Tagesordnung sei insoweit fehlerhaft, als das nicht über den Wirtschaftsplan 2019, sondern über den für 2020 abgestimmt worden sei. Die Klage hatte vor dem Amtsgericht Erfolg. Das Berufungsgericht kassierte das amtsgerichtliche Urteil und wies die Anfechtungsklage ab. Die Klägerin legte daraufhin Revision zum BGH ein. Im Urteil vom 11.3.2022 bestätigten die

fünf Bundesrichter des V. Zivilsenates beim BGH das Berufungsurteil.

Grundsätzlich sei es nicht zu beanstanden, dass sich der teilende Eigentümer in der Teilungserklärung selbst als ersten Verwalter bestelle (vgl. BGH-Beschluss vom 20.6.2002, V ZB 39/01, vgl. auch BGH-Urteil vom 19.7.2019, V ZR 75/18 – ZIV 2019, 88). Die einseitige Bestimmung eines Verwalters durch den aktuell bestellten Verwalter aufgrund einer entsprechenden Gestattung in der Teilungserklärung sei nach dem WEG in der bis zum 30.11.2020 geltenden Fassung zulässig. Allerdings dürfe der Vorbehalt sich nicht auf den Zeitraum nach dem Entstehen der werdenden

Wohnungseigentümergeinschaft erstrecken. Sobald die werdende oder gar die eigentliche Eigentümergeinschaft entstanden sei, habe die Bestellung des Verwalters durch die (werdenden) Wohnungseigentümer zu erfolgen, § 26 Abs. 1 S 1 WEG a.F.. Andere Beschränkungen der Bestellung des Verwalters seien nämlich nach § 26 Abs. 1 S. 5 WEG a.F. nicht zulässig. Die Regelung in der Teilungserklärung sei daher insoweit unwirksam, als dass sie nur eine terminliche Einschränkung (31.12.2020) ungeachtet der

Frage vorsehe, ob bis dahin schon eine (werdende) Wohnungseigentümergeinschaft entstanden sei. Die im April 2019 erfolgte Bestellung der neuen Verwalterin zu einer Zeit, als die Wohnungseigentümergeinschaft bereits existierte, sei daher unwirksam.

In der Folge sei die Einberufung zur Eigentüerversammlung nicht durch eine bestellte Verwalterin erfolgt. Der Ladungsmangel sei aber unbeachtlich, weil die Beschlüsse im Rahmen einer Vollversammlung von allen

Wohnungseigentümern gefasst worden seien, § 51 Abs. 3 GmbHG analog. Dabei käme es nicht darauf an, dass den Wohnungseigentümern bekannt war, dass ein Einberufungsmangel gegeben war (vgl. BayObLG, NJW-RR 1992, 787).

Auch die fehlerhafte Bezeichnung der Tagesordnung sei unbeachtlich, weil alle stimmberechtigten Wohnungseigentümer anwesend waren und in Kenntnis der Tagesordnung über den Wirtschaftsplan 2020 abgestimmt hätten, [V ZR 77/21](#).

Aufwendungsersatz eines ausgeschiedenen Wohnungseigentümers

Bereits im Urteil vom 20.9.2020 (V ZR 288/19 – ZIV 2020, 92) musste sich der BGH mit der Frage auseinandersetzen, ob ein Wohnungseigentümer einen Aufwendungsersatzanspruch in einer Zweier-WEG gegen seinen Miteigentümer direkt richten kann oder er nur gegen den Verband eine Forderung hat. Die Karlsruher Bundesrichter entschieden sich für letztere Variante.

Im aktuellen Fall, der dem Urteil vom 25.3.2022 zugrunde lag, bestand die Wohnungseigentümergeinschaft aus zwei Eigentümern, die beide verschiedene Verbindlichkeiten der Gemeinschaft getilgt hatten. Einer der Eigentümer (im Weiteren „Ex-Eigentümer“) schied aus der Zweiergemeinschaft aus, weil er seine Einheit verkauft hatte. Der verbliebene Eigentümer hatte eine – wohl nicht aus Auslagen bestehende - Geldforderung gegen den Ex-Eigentümer und verklagte diesen auf Zahlung. Im Prozess erklärte der Ex-

Eigentümer Aufrechnung mit den von ihm geleisteten Auslagen. Die Zahlungsklage hatte beim Amtsgericht Saarbrücken teilweise Erfolg. Die Berufung führte nur zu einer Änderung in Bezug der Zinsen. Das Berufungsgericht bejahte aber wie das Amtsgericht einen Anspruch des verbliebenen Eigentümers und auch die Aufrechenbarkeit der Gegenansprüche des Ex-Eigentümers nach § 9a Abs. 4 WEG. Der Rechtsstreit gelangte schließlich zum Bundesgerichtshof.

Die Richter des V. Zivilsenats führten im Urteil vom 25.3.2022 aus, dass der einzelne Eigentümer, der eine Verbindlichkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) tilgt, nur einen Aufwendungsersatzanspruch gegen die GdWE habe. Der in Vorlage tretende Wohnungseigentümer werde für die GdWE tätig und befreie diese von einer Verbindlichkeit. Demgemäß bestehe der Erstattungsanspruch auch nicht gegenüber den anderen Wohnungs-

eigentümern. Für die Beurteilung der Haftung käme es mangels Übergangsvorschriften auf die Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes in der bis zum 30.11.2020 geltenden Fassung an, da der maßgebliche Sachverhalt, nämlich die Tilgung von Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft vor diesem Zeitpunkt bereits abgeschlossen war (vgl. BGH-Urteil vom 10.12.2021, V ZR 32/21 – ZIV 2022, 27). Zutreffend habe das Berufungsgericht ausgeführt, dass eine Haftung des Wohnungseigentümers für diese Aufwendungen auch nach § 10 Abs. 8 WEG (bzw. nun § 9a Abs. 4 WEG) nicht bestehe. Andernfalls würde das vom Gesetz vorgesehene Finanzsystem der Wohnungseigentümergeinschaft unterlaufen. Nichts anderes gelte für eine (zerstrittene) Zweiergemeinschaft, vgl. BGH-Urteil vom 25.9.2020, V ZR 288/19 – ZIV 2020, 93.

Nach diesen Grundsätzen könne der Beklagte allein die GdWE auf Ersatz der für sie getätigten

Aufwendungen in Anspruch nehmen. Der verbliebene Wohnungseigentümer haften dem Ex-Eigentümer im Wege der Aufrechnung auch nicht deshalb ausnahmsweise, weil der Ex-Eigentümer im Wege der Veräußerung nicht mehr Mitglied der

Gemeinschaft sei. Unbeachtlich sei insofern, dass es dem Ex-Eigentümer nicht mehr möglich sei, unmittelbar auf die Beschlussfassung der Gemeinschaft Einfluss zu nehmen oder gar eine Beschlussersetzungsklage zu erheben. Der

ausgeschiedene Wohnungseigentümer muss sich daher an die Gemeinschaft als Schuldnerin seiner Ersatzforderung halten und ggf. die Vollstreckung gegen diese betreiben, [V ZR 92/21](#).

Zum Stimmverbot und Majorisierung

Das Landgericht Hamburg hatte einen interessanten Rechtsstreit zu entscheiden, bei dem es um verschiedene, sehr praxisrelevante Rechtsfragen ging. Auf der Tagesordnung einer Wohnungseigentümerversammlung in Hamburg standen u.a. die außerordentliche Abberufung der amtierenden Verwalterin und die fristlose Kündigung des Verwaltervertrags sowie die Entlastung der Verwalterin. Die Mehrheitseigentümerin in der Wohnungseigentümergeinschaft war eine Handelsgesellschaft. Sie ließ sich von der Verwalterin vertreten. Die Gesellschaft der Verwalterin und die Mehrheitseigentümerin waren beide Töchter derselben Muttergesellschaft eines Konzerns. Die Abberufung der Verwalterin scheiterte an der Ablehnung der Mehrheitseigentümerin. Diese hatte in ihrer Vollmacht eine entsprechende Weisung durch Ankreuzen eines vorformulierten Vollmachtsformulars erteilt. Umgekehrt wurde auf die selbe Weise die Entlastung der Verwalterin

beschlossen. Hiergegen ging eine Miteigentümerin gerichtlich vor und unterlag in der Berufungsinstanz.

Das Landgericht Hamburg führte im Urteil vom 2.2.2022 aus, dass die Verwalterin als Vollmachtnehmerin kein Stimmverbot nach § 25 Abs. 5 WEG trafe. Allein die wirtschaftliche Verbundenheit über die gemeinsame Konzernmutter führe nicht zu einem Stimmrechtsausschluss. Auch die Stimmrechtsausübung als Vertreterin der Mehrheitseigentümerin sei unproblematisch, da die Vollmachten der Mehrheitseigentümerin jeweils Weisungen enthielten. Die Verwalterin unterlag daher keiner Interessenkollision, die Einfluss auf das Stimmverhalten haben können. Daneben seien Anhaltspunkte für einen Stimmrechtsmissbrauch im Wege der Majorisierung nicht ersichtlich. Allein die Tatsache, dass ein Miteigentümer sein Stimmübergewicht dazu nutze, die Abberufung des Verwalters zu

verhindern oder seine Entlastung durchzubringen, begründe noch keinen Rechtsmissbrauch des Stimmgewichts. Vielmehr müssten weitere Umstände hinzutreten, die sich als Verstoß gegen die Pflicht zur Rücksichtnahme auf die Interessen der Gemeinschaft und damit gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung darstellten. Entsprechende Umstände seien nicht vorgetragen. Schließlich gäbe es im konkreten Fall keinen Anspruch auf sofortige Abberufung der Verwalterin. Erforderlich hierfür wäre eine Ermessensreduzierung auf Null. Nur wenn die sofortige Abberufung die einzige Entscheidung der Wohnungseigentümer wäre, die sie im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung treffen könnten, gäbe es einen klagbaren Anspruch hierauf. Auch insoweit sei nicht ersichtlich, dass diese Ermessensreduzierung vorliegend greife, **Urteil vom 2.2.2022, 318 S 31/21, ZMR 2022, 400.**

Veranstaltungen

Seminarübersicht

		Alle Preise netto**
Neue Strukturen der WEG mit dem Schwerpunkt „rechtliche Stellung des WEG-Verwalters in Wohnungseigentümergeinschaft“/5h Referent: Richter am Landgericht Dr. Peter Kieß, Landgericht Dresden		229,00 €
er 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“. 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.	Hamburg	16.06.2022
	Frankfurt/M.	30.06.2022
	Dresden	07.07.2022
	Leipzig	14.07.2022
Die WEG-Versammlung und besonders schwierige Beschlüssen 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 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.	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		229,00 €
Hinweis: Die Fortbildungsverpflichtung richtet sich an Wohnimmobilienverwalter . 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	Dresden	15.09.2022

Mietzwecks so wichtig ist. Daneben werden alle wichtigen Themen wie Schriftform und Nebenkostenabrechnung auch abgehandelt.		
Mietminderung und Mieterhöhung/5h		229,00 €
Referent: Dr. Harald Freytag, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht		
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**

WEG-Fachtagung Fischen vom 26.10. bis 28.10.2022

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

26.10.2022

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

27.10.2022

9.30	Weisungen an den Verwalter Dr. Oliver Elzer, Richter am Kammergericht, Berlin
10.15	Die Beschlussvorbereitungspflicht des Verwalters Dr. David Greiner, Rechtsanwalt, Tübingen
11.00	Kaffeepause in der Fachausstellung
11.30	Ermessen des Versammlungsleiters Dr. Hendrik Schultzky, Vors. Richter am LG, Fürth
12.15	Umgang mit Beschlussanträgen von Eigentümern Dr. Ira Hörndler, Rechtsanwältin, Nürnberg
13.00	Mittagspause
14.00	Das Ermessen der Wohnungseigentümer bei Verwaltungsentscheidungen und dessen Grenzen Dr. Melanie Falkner, Notarin, Ochsenfurt

14.45	Ermessensentscheidungen im Rahmen der Finanzverwaltung Prof. Dr. Matthias Becker, FHR NRW, Bad Münstereifel
15.30	Kaffeepause
16.00	Der Informationsanspruch des Wohnungseigentümers Dr. Frank Zschieschack, Vors. Richter am LG, Frankfurt am Main
16.45	Die Ausübung fremder Verwaltungsrechte Dr. Felix Wobst, Notar, Gerolzhofen

28.10.2022

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

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

Verbraucherpreisindex (VPI)

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

Vorstehende Darstellungen beziehen sich auf Verträge mit Indexanpassung seit dem

1.1.2003. Für ältere Zeiträume kann die Ermittlung der 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	116,2		

Mai	100,4	100,6	101,8	103,9	105,4	106,0	108,7	117,3		
Juni	100,4	100,7	102,1	104,0	105,7	106,6	109,1			
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	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 30.6.2013	-0,13	4,87	7,87
1.7. bis 31.12.2002	2,47	7,47	10,47	1.7. bis 31.12.2013	-0,38	4,62	7,62
1.1. bis 30.6.2003	1,97	6,97	9,97	1.1. bis 30.6.2014	-0,63	4,37	7,37
1.7. bis 31.12.2003	1,22	6,22	9,22	1.7. bis 28.07.2014	-0,73	4,27	7,37

1.1. bis 30.6.2004	1,14	6,14	9,14	29.7. bis 31.12.2014*	-0,73	4,27	8,27
1.7. bis 31.12.2004	1,13	6,13	9,13	1.1. bis 30.6.2015	-0,83	4,17	8,17
1.1. bis 30.6.2005	1,21	6,21	9,21	1.7. bis 31.12.2015	-0,83	4,17	8,17
1.7. bis 31.12.2005	1,17	6,17	9,17	1.1. bis 30.6.2016	-0,83	4,17	8,17
1.1. bis 30.6.2006	1,37	6,37	9,37	1.7. bis 31.12.2016	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2006	1,95	6,95	9,95	1.1. bis 30.6.2017	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2007	2,7	7,7	10,7	1.7. bis 31.12.2017	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2007	3,19	8,19	11,19	1.1. bis 30.6.2018	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2008	3,32	8,32	11,32	1.7. bis 31.12.2018	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2008	3,19	8,19	11,19	1.1. bis 30.6.2019	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2009	1,62	6,62	9,62	1.7. bis 31.12.2019	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2009	0,12	5,12	8,12	1.1. bis 30.6.2020	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2010	0,12	5,12	8,12	1.7. bis 31.12.2020	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2010	0,12	5,12	8,12	1.1 bis 30.6.2021	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2011	0,12	5,12	8,12	1.7. bis 31.12.2021	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2011	0,37	5,37	8,37	1.1. bis 30.6.2022	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2012	0,12	5,12	8,12	1.7. bis 31.12.2022	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2012	0,12	5,12	8,12				

* Zur Änderung siehe Text oben.

Impressum:

Verantwortlich für den Inhalt: Die Verwalterakademie GmbH
 Dufourstraße 23, 04107 Leipzig
 Telefon: 0341/ 96 44 30
[Hinweis zu Verlinkungen](#)

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

Urheberrechtsschutz

Urheber des Bildmaterials:
 Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung 2013
 Udo Buttkus
 Heinz G. Schultze

Allgemeine Geschäftsbedingungen für den Bezug der ZIV

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

Der Bezug der Zeitschrift für Immobilienverwaltungsrecht ist kostenlos. Ein Anspruch auf Weiterbelieferung besteht nicht. Exzerpte von Gerichtsentscheidungen und Gesetzen führt zwangsläufig zu einem Informationsverlust. Die Zeitschrift dient daher nur der Information, dass sich eine

Änderung oder Ergänzung in bestimmten Rechtsfragen ergeben hat. Die Information genügt nicht für eine Rechtsanwendung im Einzelfall. Hierzu ist die Lektüre der Originaltexte erforderlich.

Datenschutzbestimmungen

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

Diese Datenschutz-Information gilt für die Datenverarbeitung durch:

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