

- 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

Mietrecht:

BGH: Umlagefähigkeit von Kosten der Müllsortierung bzw. der Wartung von Rauchwarnmeldern

BGH: Nicht zu rechtfertigende Härte nach § 574 f. BGB

BGH: Mieterhöhung zur Anmietung und während des Mietverhältnisses

WEG-Recht:

BGH: Wie geht man mit einer fehlerhaften Heizkostenabrechnung in der WEG um?

BGH: Vergemeinschaftungsbeschluss nach neuem Recht

OLG München: Verwalter kann keine Eintragung einer Grunddienstbarkeit bewilligen

AG Oldenburg: Probleme einer Mega-Versammlung für eine Mega-WEG

Versicherungsrecht:

OLG Nürnberg: Wohngebäudeversicherer ist nicht Auftraggeber der Reparaturleistung

Verwaltungsrecht:

OVG Lüneburg: Brandschutzsicherheit: Verwaltungsakt geht vor Beschlusslage

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 |

6/2022

Seiten 83-97
17. Jahrgang

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

wir wünschen Ihnen ein gesundes und erfolgreiches neues Jahr. In der letzten Ausgabe für 2022 haben wir wieder eine ganze Menge interessanter Informationen für Sie zusammen getragen. So ist der Beschluss des OVG Lüneburg beachtenswert, weil hier eine brandschutzrechtliche Ordnungsverfügung mit Zwangsgeldfestsetzung nicht mehr gegen den WEG-Verwalter (vgl. noch OVG Münster, Beschluss vom 15.4.2009, WuM 2009, 428 – ZIV 2009, 50), sondern gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gerichtet

worden. Den Verwalter wird es gefreut haben, nicht seinen Namen auf dem Bescheid der Zwangsgeldfestsetzung über 100.000 € gelesen zu haben.

Daneben gibt es zwei betriebskostenrechtliche Entscheidungen des Bundesgerichtshofs und eine interessante Entscheidung vom OLG Nürnberg zum rechtlichen Verhältnis Versicherer-Schadensanierer-Versicherungsnehmer.

Wie nicht anders zu erwarten war, ist auch der Basiszins gestiegen und zwar um satte 2,5 %. Während man in den letzten 10 Jahren immer nur im Zehntelbereich schraubte, ist nun der Zinssatz wieder vom 1. Halbjahr 2009 mit 1,62 % (er war bei -0,88 %) angesetzt worden.

Sie werden noch mehr interessante Informationen dieser Ausgabe entnehmen können. In diesem Sinne wünschen wir Ihnen wie immer eine interessante Lektüre.

I

Es grüßt herzlich
Ihr

Heinz G. Schultze

Kurze Meldungen

Ein Fehler in der Heizkostenabrechnung macht Abrechnungsbeschluss insgesamt rechtswidrig

Ein Wohnungseigentümer klagt die Hausgeldabrechnung an, weil die Heizkostenabrechnung falsch sei. Ihm sei darin kostenmäßig ein beheizter Raum zugewiesen worden. Dieser gehörte zwar zu seiner Sondereigentumseinheit, wurde aber unstreitig von allen Wohnungseigentümern genutzt. Das Amtsgericht Charlottenburg erklärte den Abrechnungsbeschluss für ungültig. Die Heizkostenverordnung weise Kosten den Nutzern und nicht den Eigentümern zu. Da damit das Ergebnis der Abrechnung für den Kläger und damit auch für alle anderen Eigentümer fehlerhaft sei, sei der Abrechnungsbeschluss vollständig zu kassieren, Urteil vom 27.5.2022, 73 C 54/21, **GE 2022, 964**.

Pandemie und Gewerbemiete: Friseursalon

Die Verfahren zur Mietvertragsanpassung in der Pandemie reißen nicht ab. In der letzten Ausgabe der **ZIV (S. 73)** berichteten wir von der BGH-Entscheidung vom 13.7.2022

(XII ZR 75/21), bei der es um eine Brot- und Backfiliale ging. Nun stritten sich Vermieter und ein Friseursalon in Frankfurt/M. 12.000 € hatte der Mieter pandemiebedingt nicht bezahlt. Auch hier entschied der XII. Zivilsenat, dass weder ein Mietmangel, noch Unmöglichkeit gegeben sei, dafür aber eine Störung der Geschäftsgrundlage gegeben sei. Auch in diesem Fall gelang es dem Mieter nicht darzulegen, dass ein Festhalten an den vertraglichen Vereinbarungen für ihn unzumutbar war, Urteil vom 23.11.2022, [XII ZR 96/21](#).

Wann ist eine E-Mail zugegangen?

Die Frage des Zugangs einer Willenserklärung kann sehr wichtig sein. So kann ein Vertragsangebot nur in einer hierfür bestimmten Annahmefrist angenommen werden (§ 148 BGB). Auch kann eine Willenserklärung nur widerrufen werden, wenn der Widerruf gleichzeitig oder vor der Willenserklärung zugeht (§130 Abs. 1 BGB). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist eine Willenserklärung zugegangen, wenn sie so in den Bereich des Empfängers gelangt ist, dass dieser unter

normalen Verhältnissen die Möglichkeit hat, vom Inhalt Kenntnis zu nehmen (BGHZ 67, 271). Wann dieser Zeitpunkt bei der Versendung einer E-Mail eintritt, hat der BGH bisher nicht entschieden. Im Urteil vom 6.10.2022 klärte er auf: Eine E-Mail ist zugegangen, wenn sie auf dem Mailserver des Empfängers abrufbereit zur Verfügung gestellt wird. Bei geschäftlichen Verkehr jedoch nur und erst, wenn dies innerhalb der üblichen Geschäftszeiten erfolgt. Es kommt nicht darauf an, dass die E-Mail heruntergeladen wird oder zur Kenntnis genommen wird, [VII ZR 895/21](#).

Beschluss gegen Durch- oder Fortführung eines selbständigen Beweisverfahrens ist nicht anfechtbar

Der Beschluss eines Gerichts, der den Antrag auf Durchführung eines selbständigen Beweisverfahrens ablehnt, ist mit der sofortigen Beschwerde anfechtbar, § 567 Abs. 1 Nr. 2, § 490 ZPO. Der BGH hatte nun mit Beschluss vom 15.9.2022 zu entscheiden, um dies entsprechend auch gilt, wenn dem Antrag auf

Durch-bzw. Fortführung des Beweisverfahrens entsprochen wird. Für die Durchführung wird dies bereits in § 490 Abs. 2 Satz 2 ZPO so angeordnet. Der BGH bestätigte die Unanfechtbarkeit für beide Fallvarianten, [V ZB 71/21](#).

Schonfristzahlung kassiert nur die außerordentliche Kündigung

Abermals musste sich der BGH mit einem Aufbegehren des Landgerichts Berlin auseinandersetzen. Das Landgericht Berlin vertrat bereits im Urteil vom 30.3.2020 die Auffassung, dass die sog. Schonfristzahlung nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB entgegen der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nicht nur die wegen Zahlungsverzuges ausgesprochene fristlose Kündigung kassiere, sondern auch die hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung. Der BGH hob das Urteil des Landgerichts Berlin aufgrund der anderslautenden, ständigen Rechtsprechung des BGH auf (vgl. BGH-Urteil vom 13.10.2021, VIII ZR 91/20 – [ZIV 2021, 92](#)). Der Unkenntnis dieser Entscheidung war es wohl geschuldet, dass der BGH nunmehr das Urteil des Landgerichts Berlin vom 20.8.2021 abermals eine Abfuhr erteilen musste. Es bleibt dabei: die Schonfristzahlung wirkt sich nicht auf die

ordentliche Kündigung aus, Urteil vom 5.10.2022, [VIII ZR 307/21](#).

Räumungsklage vor Ablauf der Räumungsfrist

Nach § 259 ZPO kann der Gläubiger ausnahmsweise schon vor Fälligkeit der Leistung Klage erheben, wenn die Besorgnis der Nichterfüllung zum Fälligkeitszeitpunkt besteht.

Einmal mehr war diese Frage vom BGH im Rahmen eines Räumungsrechtsstreits zu beantworten. Der Vermieter hatte dem Mieter wegen Eigenbedarfs mit einer Frist von 9 Monaten gekündigt. 2 Monate vor dem Räumungstermin ließ dieser durch einen Anwalt mitteilen, dass er Ersatzwohnraum noch nicht gefunden habe und Obdachlosigkeit drohe. Es läge daher eine nicht zur rechtfertigende Härte nach § 574 BGB vor. Der Vermieter erhob daraufhin Räumungsklage. Der Mieter zog pünktlich aus, so dass nun nur noch über die Kosten des Rechtsstreits zu befinden war. Dabei ging es um die Rechtsfrage, ob der Vermieter die berechnete Miete im Sinne von § 259 ZPO haben durfte, wenn der Mieter ankündigt, wegen Wohnraumknappheit nicht rechtzeitig ausziehen zu können. Wäre

dies verneint worden, hätte der Vermieter die Kosten der – im Nachhinein unsinnigen – Räumungsklage tragen müssen. Der BGH entschied, dass der Vermieter eine berechnete Miete hatte und daher vor dem Räumungstermin schon Klage zulässigerweise erheben durfte, Beschluss vom 25.10.2022, [VIII ZB 58/21](#).

Rauchwarnmelder: Nachrüstpflicht jetzt auch für Sachsen bis zum 31.12.2023

Bisher hatte Sachsen nur eine Ausüstungspflicht für Neubauten normiert. Im Juni 2022 verabschiedete der Sächsische Landtag eine Anpassung der Landesbauordnung Sachsen ([§ 47 Abs. 4 LBO Sachsen](#)). Bis 31.12.2023 müssen alle Räume einer Wohnung, in denen Personen schlafen und fluchen, die zu diesen Räumen führen, mit Rauchwarnmeldern ausgestattet sein. Die Vorschrift gilt entsprechend für Beherbergungsstätten, Krankenhäuser, Kitas, Wohnheime und andere Einrichtungen zur Unterbringung von Menschen. Die Ausstattungspflicht trifft die Eigentümer.

Mietrecht

Umlagefähigkeit von Kosten der Müllsortierung bzw. der Wartung von Rauchwarnmeldern



Die Mieter hatten einen Mietvertrag geschlossen, in dem die Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung auf sie umgelegt wurden. Im Mietvertrag war u.a. formuliert:

„Der Mieter hat alle Betriebskosten im Sinne des (...) § 3 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (BetrKV) zu

tragen. Hierauf werden Vorauszahlungen erhoben für (...) Allgemeine Betriebskosten (kalte Betriebskosten), insbesondere: (...) **f)** Müllbeseitigung (§ 2 Nr. 8 BetrKV), (...) **o)** Sonstige Betriebskosten (§ 2 Nr. 17 BetrKV), so insbesondere für Dachrinnen- und Gullyreinigung, den Betrieb von Notstromaggregaten, den Betrieb von Brandschutz-, Brandmelde-, Lüftungs-, Tür- und Tor-

Notlicht-, Notruf- und Brunnenanlagen, Wartung von Türsprech-, Öffner- und Müllabwurfanlagen. (...) Die Abrechnung der allgemeinen Betriebskosten erfolgt (...) nach dem Verhältnis der Wohnfläche je Wirtschaftseinheit.

Nach Nr. 2 Abs. 2., 3. der in den Mietvertrag einbezogenen „Allgemeinen Vertragsbestimmungen (AVB)“ der Vermieterin, war diese berechtigt, „neu entstehende Betriebskosten entsprechend den gesetzlichen Vorschriften geltend zu machen“.

Mit Schreiben vom 12.4.2016 kündigte die Vermieterin den Mietern an, das Gebäude, in dem sich die Mietwohnung befände in Entsprechung der gesetzlichen Neuerungen mit Rauchwarnmeldern auszustatten. Sie wies darauf hin, dass die Installation der Rauchwarnmelder durch eine von ihr beauftragte Fachfirma (einheitlich) erfolgen werde. Die Vermieter beauftragte ferner einen externen Dienstleister mit der Erbringung eines sog. Behältermanagements, in dessen Rahmen der Restmüll der Mieter auf fehlerhafte Mülltrennung überprüft und ggf. von Hand nachsortiert wird.

Die Vermieterin legte diese vorstehend genannten Betriebskosten auf die Mieter um. Für die entstanden so für die Anmietung der Rauchwarnmelder 13,66 €, für die Wartung der Rauchwarnmelder 12,09 € und für das Behältermanagement Kosten von 8,02 € jährlich. Die Vermieterin zog den sich aus der Betriebsabrechnung für das Jahr 2018 ergebenden Nachzahlungsbetrag vom Konto der Mieter ein. Die Mieter widersprachen der Abbuchung in Höhe der vorstehend

genannten Kosten und forderten den Geldbetrag zurück. Als die Vermieterin dem nicht nachkam, klagten die Mieter auf Rückzahlung. Das Amtsgericht wies die Klage ab. Das Berufungsgericht gab der Berufung in Bezug auf die Anmietung der Rauchwarnmelder statt und wies die Berufung im Übrigen zurück. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgten die Mieter ihren Rückzahlungsanspruch in Bezug auf die Kosten der Rauchwarnmelderwartung und des Behältermanagements weiter.

Im Urteil vom 5.10.2022 begründete der VIII. Zivilsenat beim Bundesgerichtshof die Zurückweisung der Revision. Die Mieter hätten keinen Anspruch auf Rückzahlung der einbezogenen Beträge aus Bereicherungsrecht, § 812 Abs. 1 BGB. Die Kosten seien Betriebskosten im Sinne von § 556 Abs. 1 BGB i.V.m. § 1 Abs. 1 BetrKV. Nach § 535 Abs. 1 Satz 3 BGB i.V.m. § 556 Abs. 1, 4 BGB habe der Mieter Betriebskosten zu tragen, wenn die Parteien eine entsprechende Vereinbarung wirksam getroffen hätten. Hierfür genüge für die in § 2 Nr. 1-16 BetrKV benannten Betriebskosten, zu denen auch die Kosten der Müllbeseitigung gehörten, die Verweisung auf die Betriebskostenverordnung (vgl. BGH-Urteil vom 10.2.2016, VIII ZR 137/15 – [ZIV 2016, 24](#) und BGH-Urteil vom 18.12.2019, VIII ZR 62/19 – [ZIV 2020, 3](#)).

Der Tatbestand des § 2 Nr. 8 BetrKV sei weit auszulegen und umfasse auch den privat veranlassenden Aufwand des Vermieters für die Kontrolle und Sortierung des Mülls in den Müllbehältern. Eingeschlossen seien etwa auch die

Kosten für Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen und Müllmengenerfassungsanlagen (vgl. BR-Drucks. 568/03, S. 31). Es könne dahin stehen, ob die Kosten gegen das sog. Wirtschaftlichkeitsverbot verstießen. Danach habe der Vermieter die Nebenpflicht, bei der Umlage von Betriebskosten auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis zu achten. Eine Verletzung dieser Pflicht begründe einen Schadensersatzanspruch des Mieters nach § 280 Abs. 1 BGB, § 241 Abs. 2 BGB, der sich auf die Freihaltung von den unnötigen Kosten richte (vgl. BGH-Urteil vom 28.11.2007, VIII ZR 243/96 – [ZIV 2008, 4](#), BGH-Urteil vom 6.7.2011, VIII ZR 340/10 – [ZIV 2011, 42](#)). Die Darlegungs- und Beweislast hierfür trage der Mieter. Dieser prozessualen Pflicht seien die Mieter nicht genügend nachgekommen. Erforderlicher Sachvortrag werde durch die bloße Vorlage von Anlagen nicht ersetzt (BGH-Beschlüsse vom 11.4.2013, VII ZR 44/12 und vom 2.10.2018, VI ZR 213/17).

Zutreffend habe das Landgericht Berlin die Wartung der Rauchwarnmelder – anders als die Kosten der Anmietung (vgl. hierzu das BGH-Urteil vom 11.5.2022, VIII ZR 379/20 – [ZIV 2022, 40](#)) – als Betriebskosten qualifiziert. Die Überprüfung der Funktionsfähigkeit und Betriebssicherheit einer technischen Einrichtung des Mietobjekts seien als wiederkehrende Kosten grundsätzlich umlegbare Betriebskosten, hier im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV (vgl. BGH-Urteil vom 14.2.2007, VIII ZR 123/06 – [ZIV 2007, 13](#)).

Zulässigerweise sei zwischen den Parteien zudem vereinbart worden, dass die Vermieterin auch nachträglich entstehende Betriebskosten umlegen dürfe.

Die Umlage der Kosten sei im Mietvertrag ausdrücklich unter o) erfolgt. Hier seien die „Kosten des Betriebs“ von Rauchwarnmeldern umgelegt. Es sei eine Frage der Auslegung der mietvertraglichen Regelung, die vorliegend durch eine Allgemeine Geschäftsbedingung erfolgt sei, ob darin auch die Kosten der Wartung enthalten seien.

Allgemeine Geschäftsbedingungen seien nach ihrem objektiven

Inhalt und typischen Sinn einheitlich so auszulegen, wie sie von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der normalerweise beteiligten Verkehrskreise verstanden würden. Dabei seien die Verständnismöglichkeiten eines durchschnittlichen, rechtlich nicht vorgebildeten Vertragspartners des Verwenders zugrunde zu legen (st. Rspr. vgl. BGH-Urteil vom 27.5.2020, VIII ZR 45/19 - [ZIV 2020, 36](#), BGH-Urteil vom 10.6.2020, VIII ZR 289/19). Sie seien unabhängig von der Gestaltung des Einzelfalles sowie dem Willen und den Belangen der jeweils konkreten

Vertragspartner nach ihrem typischen Sinn auszulegen. Ansatzpunkt für die bei einer Formular-klausel gebotene objektive, nicht am Willen der konkreten Vertragspartner zu orientierende Auslegung sei in erster Linie der Wortlaut (st. Rspr., vgl. etwa BGH-Urteil vom 17.4.2013, VIII ZR 225/12).

Nach diesen Maßstäben seien auch die Kosten der regelmäßigen Wartung in den Betriebskosten enthalten. Dieses Verständnis sei auch einem redlichen und verständigen Mieter nicht entzogen, [VIII ZR 117/21](#).

Nicht zu rechtfertigende Härte nach § 574 f. BGB

Der BGH erhielt einmal mehr von einem Revisionsführer die Aufgabe gestellt, das Urteil eines Berufungsgerichts auf seine rechtliche Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Revision vorausgegangen war ein Räumungsrechtsstreit vor dem Amts- und Landgericht Köln. Eine 80-jährige Mieterin bewohnte in einem Kölner Mehrfamilienhaus eine kleine Wohnung seit rund 45 Jahren.

Ihr ebenfalls betagte Vermieter lebte ebenfalls im gleichen Haus und bewohnte dort eine rund doppelt so große Wohnung zusammen mit seinem Lebensgefährten. Dieser war aufgrund seines Alters zunehmend in seiner Mobilität eingeschränkt. Es entstand die Idee, die eigene Wohnung mit der der Mieterin zu verbinden und in dieser einen Durchbruch zu dem im Lichthof verlaufenden Aufzug herzustellen. Es wäre so möglich gewesen,

mit dem Aufzug direkt in die eigene Wohnung zu fahren.

Die Mieterin erhielt daher eine Eigenbedarfskündigung. Sie widersprach der Kündigung und machte Härtegründe geltend. Sie leide u.a. an einer rezidivierenden Depression mit Suizidgedanken und könnte daher die Wohnung nicht räumen. Die Anmietung einer alternativen, vergleichbaren Wohnung ihres Vermieters im Hause lehnte sie ebenso, wie die Inanspruchnahme einer Therapie ab.

Der Vermieter klagte daraufhin auf Räumung. Das Amtsgericht erhob Beweis durch Zeugeneinvernahme sowie durch Einholung von Sachverständigengutachten und wies im Ergebnis dessen die Klage ab und sprach zudem die unbefristete Fortsetzung des Mietverhältnisses aus. Die Berufung zum Landgericht Köln hatte keinen Erfolg.

Die Revision zum BGH vermochte keine Wendung des Rechtsstreits zugunsten des Vermieters zu bewirken. Die fünf Richter des VIII. Zivilsenats stellten im Urteil vom 26.10.2022 fest, dass das Berufungsurteil keine Rechtsfehler aufweist. Das Mietverhältnis sei aufgrund des rechtzeitigen Widerspruchs der Mieterin nach §§ 574, 574a BGB fortzusetzen. Das Vorliegen einer Härte setze voraus, dass sich die für die Mieterin drohenden Nachteile von den mit einem Wohnungswechsel typischerweise verbundenen Unannehmlichkeiten deutlich abheben, vgl. BGH-Urteil vom 3.2.2021, VIII ZR 68/19 – [ZIV 2021, 18](#), BGH-Urteil vom 16.10.2013, VIII ZR 57/13 – [ZIV 2013, 81](#).

Das Berufungsgericht habe mit sachverständiger Unterstützung festgestellt, dass bei der Mieterin für den Fall der Räumung die Gefahr eines Suizides bestünde.

Die Mieterin sei auf ihre Wohnung krankheitsbedingt stark fixiert und könne daher auch keinen Wechsel in die angebotene Alternativwohnung vollziehen. Aufgrund der psychischen Erkrankung sei es ihr zudem nicht möglich, diesen oder einen anderen Umzug als Lösung in Betracht zu ziehen. Eine erfolgreiche therapeutische Behandlung sei wenig erfolgversprechend, weil die Mieterin gedanklich fixiert sei und zudem paranoide Vorstellungen in Hinblick auf den Vermieter entwickelt habe.

Die fehlende Therapiebereitschaft der Mieterin stünde der Feststellung einer Härte im Sinne von § 574 BGB nicht entgegen. Sei der Mieter auch mit zumutbarer fremder Hilfe nicht in der Lage, eine Konfliktsituation zu angemessen zu bewältigen, sei dies rechtlich nicht relevant, wenn die Ablehnung wie vorliegend krankheitsbedingt erfolge.

Bei der Bewertung der Härte habe das Gericht eine umfas-

sende Würdigung und Gewichtung der beiderseitigen Interessen von Mieter- und Vermieterseite vorzunehmen. Die vom Vermieter dargestellte Lebensplanung sei zu respektieren und der Rechtsfindung zugrunde zu legen. Dabei seien insbesondere der den Eigenbedarf rechtfertigende Wunsch des Vermieters zu berücksichtigen, die Wohnung zusammen mit seinem Partner als Alterswohnsitz zu nutzen und den Bewegungseinschränkungen mit einem stufenlosen Zugang zur Wohnung zu begegnen. Bei der Abwägung der gegenseitigen, berechtigten Belange seien die Auswirkungen für die jeweilige Partei bei einer Vertragsbeendigung bzw. bei einer Vertragsfortsetzung in Beziehung zu setzen, vgl. BGH-Urteil vom 22.5.2019, VIII ZR 180/18 – [ZIV 2019, 34](#). Trotz des im Hinblick auf die Eigentumsgarantie (Art. 14 Abs. 1 GG) erheblichen Gewichts der bei einer Vertragsfortsetzung zu erduldenen Nachteile des Vermieters überwiegen angesichts der Schwere

und Ernsthaftigkeit der Suizidgefahr der Mieterin deren Interessen auf Vertragsfortsetzung, um den in Art. 2 Abs. 2 GG verankerten Gebot zum Schutz von Leben und körperlichen Unversehrtheit zu entsprechen.

Auch die vom Berufungsgericht ausgesprochene Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit halte revisionsrechtlicher Nachprüfung stand, § 574a Abs. 2 Satz 2 BGB. Die Entscheidung sei ohne Ermessensfehler ergangen. Die Festsetzung einer Befristung bei der Fortsetzung stelle nicht den Regelfall dar. Aufgrund der Erkrankung der Mieterin sei eine Prognoseentscheidung nicht möglich. Sollte sich eine wesentliche Änderung des Sachverhalts ergeben, käme eine erneute Kündigung des Mietverhältnisses in Betracht, bei der nach § 574c BGB eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nur nach den dann bestehenden, wesentlich veränderten Umständen zu berücksichtigen sei, [VIII ZR 390/21](#).

Mieterhöhung zur Anmietung und während des Mietverhältnisses

Zwischen den Mietvertragsparteien bestand zwischen 2016 und 2020 ein Mietverhältnis über eine knapp 78 m² große Wohnung in Berlin. Die Wohnung befand sich in einem Gebiet eines angespannten Wohnungsmarktes im Sinne der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung. Die vertraglich vereinbarte Nettomiete betrug zunächst 610,65 € (7,86 €/m²). Mit Schreiben vom 20.7.2017 verlangte die Vermieterin von den Mietern die Zustimmung zu einer Erhöhung

der Nettokaltmiete um 63,43€ auf 674,08 € (8,68 €/m²). Die Mieter stimmten dem Mieterhöhungsverlangen mit Schreiben vom 6.9.2017 zu.

Die Mieter rügten mit Schreiben vom 2.1.2019 nach § 556g Abs. 2 BGB einen Verstoß gegen die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff BGB). Sie verlangten ferner unter Fristsetzung Auskunft über die Höhe der durch den Vormieter bezahlten Miete, über vorangegangene

Mieterhöhungen und über durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen. Ferner verlangten sie die Rückzahlung der zu viel gezahlten Miete, zunächst nur für Januar.

Die Mieter klagten kurz darauf auf Auskunft sowie auf Rückzahlung von 117,96€ Miete für den Monat Januar 2019 sowie vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten. Die Klage hatte vor dem AG Weding und dem Landgericht

Berlin keinen Erfolg. Mit zugelassener Revision verfolgten die Mieter ihren Klageantrag vor dem Bundesgerichtshof weiter, ohne Erfolg allerdings.

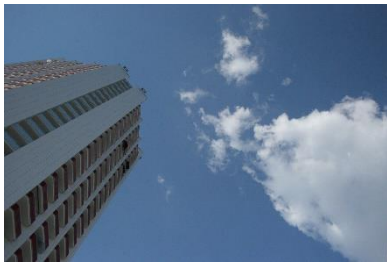
Im Urteil vom 28.9.2022 führte der Bundesgerichtshof aus, dass ein Anspruch auf Auskunft nach § 556g Abs. 3 BGB schon zurzeit der Klageerhebung nicht bestand. Die Mieter hätten auch keinen Anspruch auf Erstattung

von angeblich zu viel gezahlter Miete. Denn die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe nach § 556 d ff BGB seien auf den vorliegenden Fall nicht (mehr) anwendbar. Die Regelungen der Vorschriften erfassten keine spätere Mieterhöhungen. Die nach Mietvertragsabschluss getroffene Mieterhöhungsvereinbarung beziehe sich nicht nur auf den Erhöhungsbetrag, sondern auch auf die dann geschuldete

Nettogesamtmiete. Diese sei nun aufgrund der einvernehmlichen Änderung im Rahmen der Mieterhöhung die verbindliche Miethöhe zwischen den Parteien. Dass die Mieter schon zuvor Bedenken hinsichtlich der Neuvertragsmiete erhoben hätten, sei nicht vorgetragen. Eine Rückforderung der Januarmiete scheitere zudem an der verspäteten Rüge nach § 556g Abs. 2 BGB a.F., [VIII ZR 300/21](#).

WEG-Recht

Wie geht man mit einer fehlerhaften Heizkostenabrechnung in der WEG um?



Diese Frage wurde dem Bundesgerichtshof mit der Revision gegen ein Urteil des Landgerichts Düsseldorf vorgelegt. Die nach WEG aufgeteilte Immobilie hatte keine einheitliche Einrichtung zur Erfassung des Wärmeverbrauchs der Nutzer. Ein Teil der Sondereigentumseinheiten war mit Wärmemengenzählern und der andere Teil mit Heizkostenverteilern ausgestattet. Während Wärmemengenzähler den tatsächlichen Energieverbrauch messen können, weisen Heizkostenverteiler nur den relativen Mehr- oder Minderverbrauch gegenüber anderen, in Betrieb befindlichen Heizkostenverteilern am Gesamtheizenergieverbrauch aus. Im Haus wurde kein System der Vorerfassung für die Heizkostenverteiler installiert.

Bei der Eigentümerversammlung vom 18.12.2017 wurde ein Beschluss über die Jahresabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2016 gefasst. Hiergegen wandte sich ein Eigentümer mit seiner Anfechtungsklage in Bezug auf die Verteilung der Heizkosten. Amts- und Landgericht erklärten den Abrechnungsbeschluss insoweit für ungültig. Mit zugelassener Revision verfolgten die beklagten Wohnungseigentümer ihren Antrag auf Klageabweisung vor dem Bundesgerichtshof weiter.

Grundsätzlich, so die Richter des V. Zivilsenats, sei – unabhängig von der Vereinbarungs- oder Beschlusslage – eine Abrechnung rechtsfehlerhaft, wenn sie nicht den Anforderungen der HeizKV entspreche (vgl. BGH-Urteil vom 17.2.2012, V ZR 251/10 – [ZIV 2012, 5](#), BGH-Urteil vom 22.6.2018, V ZR 193/17 – [ZIV 2018, 81](#), BGH-Urteil vom 15.11.2019, V ZR 9/19 – [ZIV 2020, 24](#)).

Nach § 5 Abs. 2 HeizKV sei bei einer Anlage, bei der der Verbrauch nicht nach einheitlichen Kriterien ermittelt werde, zunächst eine Vorerfassung des Gesamtverbrauchs der Nutzergruppe mit demselben Verbrauchserfassungssystem vorzunehmen. Hierfür sei ein gesonderter Wärmemengenzähler notwendig. Unzulässig sei es, den Verbrauch einer Nutzergruppe nach der sog. Differenzmethode durchzuführen. Danach würde der Verbrauch einer Nutzergruppe ermittelt, indem man den Verbrauch der anderen Nutzergruppe vom Gesamtverbrauch abziehe und die Differenz der anderen Gruppe zuweise und anschließend unter ihnen verteile (vgl. BGH-Urteil vom 16.7.2008, VIII ZR 57/07 – [ZIV 2008, 45](#), BGH-Urteil vom 20.1.2016, VIII ZR 329/14 – [ZIV 2016, 6](#)).

Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts sei im Falle der fehlenden Vorerfassung eine Schätzung des Verbrauchs nach

§ 9a Abs. 1 HeizkV nicht zulässig. Die Norm schaffe ein Ersatzverfahren für den Fall, dass die Messung wegen Geräteausfalls oder aus anderen zwingenden Gründen nicht möglich sei. Diese Voraussetzung sei allerdings bei einer fehlenden Vorerfassung nicht gegeben. Andererseits habe der für Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat entschieden, dass nach dem Zweck der Heizkostenverordnung jeden den Verbrauch des Nutzers einbeziehende Abrechnung einer Abrechnung nach dem Wohnflächenverhältnis vorzuziehen sei (vgl. BGH-Urteil vom 20.1.2016, VIII ZR 329/14 – [ZIV 2016, 6](#)). Dabei habe der VIII. Zivilsenat maßgeblich auch das

Kürzungsrecht des Mieters um 15% nach § 12 Abs. 2 HeizkV im Blick gehabt. Insofern passe diese Rechtsprechung auf den gegebenen Fall nicht, weil Wohnungseigentümer kein Kürzungsrecht besäßen. Schließlich seien sämtliche entstandenen Kosten auf die Wohnungseigentümer zu verteilen.

Maßgeblich sei nach dem Sinn und Zweck der Heizkostenverordnung, dass die Abrechnung weitestgehend nach Verbrauchskriterien erfolge. Diese Form der Abrechnung sei immer einer Verteilung nach einem Flächenschlüssel oder nach Miteigentumsanteilen vorzuziehen. Es verbleibe daher nur die an sich

nach der Heizkostenverordnung unzulässige Differenzmethode.

Der Bundesgerichtshof konnte den Fall nicht abschließend entscheiden, weil ihm die Abrechnungen, die der angefochtenen Beschlussfassung zugrunde lagen nicht vorlagen und er nicht überprüfen konnte, ob die Abrechnungen ansonsten im Sinne der Differenzmethode korrekt erstellt wurden. Der Rechtsstreit wurde daher mit vorstehenden rechtlichen Erläuterungen zurück an die Berufungsinstanz verwiesen, Urteil vom 16.9.2022, [V ZR 214/21](#).

Vergemeinschaftungsbeschluss nach neuem Recht

Die Immobilie in München stand im Eigentum eines der größten in Deutschland tätigen Immobilienunternehmen. Das Unternehmen (nachfolgend „Aufteilerin“) entschied die Immobilie nach WEG aufzuteilen und die Wohnungen zu verkaufen. Die Aufteilerin gab eine Bodenuntersuchung für den Innenhof des Grundstücks in Auftrag, weil daran gedacht wurde, dort eine Tiefgarage zu errichten. Dafür musste die Tragfähigkeit und Zusammensetzung des Bodens geklärt werden. Die beauftragte Firma T teilte mit, dass unter dem Deckboden eine verfüllte Kiesgrube vorgefunden wurde. Es wurde daher eine Bodenanalyse empfohlen, um zu klären, ob sich an dieser Stelle Schadstoffe im Boden befinden würden. Die beauftragte Baugrunduntersuchung zeigte, dass sich

im Erdreich verschiedene Schadstoffe befanden.

Die Landeshauptstadt München (Referat für Gesundheit und Umwelt) ordnete in der Folge Oberbodenuntersuchungen auf Altlasten bis zu einer Tiefe von 35 cm an. Die Untersuchung zeigte eine Belastung des Oberbodens mit Benzoapryen (kurz: „BaP“) auf. Das Analyseunternehmen empfahl einen Bodenaustausch bis zu einer Tiefe von 30 cm. Mehr sei nicht notwendig, weil in absehbarer Zeit dort eine Tiefgarage errichtet werden solle, in deren Zuge dann die gesamten, mit BaP belasteten Böden entfernt werden könnten.

Die Aufteilerin tauschte daraufhin den Oberboden bis zu einer Tiefe von 20 cm aus, begann aber nicht damit, eine Tiefgarage zu

errichten. Am 22.5.2014 und 9.10.2015 hielten die Käufer der Wohnungen jeweils eine Eigentümerversammlung ab, bei der verschiedene Beschlüsse zur gerichtlichen Geltendmachung von Ansprüchen wegen der Schadstoffbelastungen im Boden gefasst wurden.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer erhob Klage vor dem Landgericht München, u.a. mit dem Antrag, kaufvertragliche Nacherfüllung zu leisten. Das Landgericht stellte fest, dass der Wohnungseigentümergemeinschaft der sog. kleine Schadensersatz zustünde. Das Oberlandesgericht änderte das Urteil ab und verurteilte die Aufteilerin zur Beseitigung der vorhandenen Altlasten durch Sanierung des Innenhofs und einer weiteren Außenfläche, soweit dort der Grenzwert von 0,5

mg/kg BaP überschritten werde. Hiergegen legte die Aufteilerin Revision ein.

In dem mit 39 Seiten sehr umfangreichen Urteil vom 11.11.2022 legte der V. Zivilsenat beim Bundesgerichtshof dar, warum die Wohnungseigentümergeinschaft die Mangelbeseitigung von der Aufteilerin verlangen könne.

Die Wohnungseigentümergeinschaft besitze die erforderliche Prozessführungsbefugnis, um die kaufvertraglichen Ansprüche der Wohnungseigentümer gerichtlich durchzusetzen. Diese Prozessführungsbefugnis gründe allerdings nicht auf § 9a WEG, die hierfür in diesem Fall keine Grundlage böte. Vielmehr leite diese sich aus den 2014 und 2015 gefassten Wohnungseigentümerbeschlüssen ab.

Eine geborene Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (vormals § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG a.F.) bestünde nicht. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sei der Wohnungseigentümer grundsätzlich berechtigt, seine individuellen kaufvertraglichen Ansprüche gegenüber dem Veräußerer selbständig zu verfolgen, solange durch sein Vorgehen gemeinschaftsbezogene Interessen der Wohnungseigentümer oder schützenwerte Interessen des Veräußerers nicht beeinträchtigt werden, vgl. BGH-Urteil vom 12.4.2007, VII ZR 236/05 – [ZIV 2007, 32](#). Nur bei der Durchsetzung von Ansprüchen auf Minderung und kleinen Schadensersatz wurde eine geborene Ausübungsbefugnis angenommen,

weil diese zwingend gemeinschaftsbezogen seien und hierfür ein Beschluss zu fassen war.

Im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung konnte nach der bisherigen Rechtsprechung des BGH die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Ausübung der den einzelnen Erwerben aus den jeweiligen Verträgen zustehenden Rechte auf ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums durch Mehrheitsbeschluss an sich ziehen (gekorene Ausübungsbefugnis, vgl. BGH-Urteil vom 25.2.2016, VII ZR 156/13 – [ZIV 2016, 17](#); BGH-Urteil vom 15.1.2010, V ZR 80/09 – [ZIV 2010, 11](#); BGH-Urteil vom 12.4.2007, VII ZR 236/05 – [ZIV 2007, 32](#)). Darunter fielen die auf Beseitigung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum gerichteten werkvertraglichen Erfüllungs- oder Nacherfüllungsansprüche, und zwar selbst dann, wenn nur noch ein Erwerber ein durchsetzbares Recht auf ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums hatte (BGH-Urteil vom 15.1.2010, V ZR 80/09 – [ZIV 2010, 11](#)). Anerkannt sei dies gleichermaßen für die kaufvertraglichen Nacherfüllungsansprüche der Erwerber von gebrauchten Wohnungen gemäß § 437 Nr. 1, 439 BGB.

An dieser Rechtslage habe sich im Ergebnis nichts geändert, gleichwohl der Gesetzgeber mit dem Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) vom 16.10.2020 die Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft in § 9a WEG neu geregelt habe. Das Konzept, wonach zwischen geborener und gekorener Ausübungsbefugnis und Wahrnehmungsbefugnis

unterschieden wurde, sei aufgegeben worden. Die gesetzliche Änderung habe gleichwohl die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Vergemeinschaftung der auf das Gemeinschaftseigentum bezogenen Erfüllungs- und Nacherfüllungsansprüche unberührt gelassen. Die Ansprüche ergäben sich nicht aus dem gemeinschaftlichen Eigentum im Sinne von § 9a Abs. 2 WEG, sondern aus den jeweiligen Erwerbsverträgen. Sie erforderten auch keine einheitliche Rechtsverfolgung. Der Entzug der materiellen Ausübungsbefugnis mit der Folge des Verlustes auch der Prozessführungsbefugnis kraft Gesetzes stelle jedenfalls bei vertraglich begründeten Individualrechten einen gravierenden Eingriff in die Privatautonomie dar (Art. 2 Abs. 1 GG), die auch verbürge, dass eigene Rechte grundsätzlich selbst ausgeübt und prozessual durchgesetzt werden könnten. Auch als Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft könnten dem Wohnungseigentümer diese Befugnisse nicht ohne weiteres gegen seinen Willen entzogen werden, vgl. BGH-Urteil vom 24.7.2015, V ZR 167/14 – [ZIV 2015, 47](#). Eine Vergemeinschaftung werde andererseits durch die Regelung in § 9a Abs. 2 WEG auch nicht ausgeschlossen. Dies entspräche dem Willen des Gesetzgebers, die bisherige Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zum Bauträgerrecht beizubehalten (vgl. BT-DrS 19/18791, S. 46), nach der eine Vergemeinschaftung von Erfüllungs- und Nacherfüllungsansprüchen möglich war. Entsprechendes müsse für die Vergemeinschaftung von kaufrechtlichen Erfüllungs- und Nacherfüllungsansprüchen gelten.

In der Sache selbst sei das Berufungsurteil nicht ohne Rechtsfehler. Zutreffend habe das Berufungsgericht festgestellt, dass ein offenbarungspflichtiger Sachmangel bereits dann bestehe, wenn ein Altlastenverdacht gegeben sei (vgl. BGH-Urteil vom 21.7.2017, V ZR 250/15 – [ZIV 2017, 74](#), BGH-Urteil vom 8.7.2016, V ZR 35/15 – [ZIV 2016, 64](#)). Hierfür genüge schon der Fund der aufgefüllten Kiesgrube unter dem Innenhof. Das Berufungsgericht habe die Aufteilerin zur Sanierung verurteilt, sobald und soweit der Grenzwert von 0,5 mg/Kg BaP überschritten sei. Der Verurteilung wollte der Bundesgerichtshof aber nicht folgen.

Es seien Prüf- und Maßnahmewerte nach § 8 BBodSchG voneinander zu unterscheiden. Prüfwerte forderten dazu auf, eine einzelfallbezogene Prüfung durchzuführen und festzustellen, ob eine schädliche Altlast vorliege oder nicht. Maßnahmewerte seien dagegen Werte, bei deren Überschreitung (unter Berücksichtigung der jeweiligen Bodennutzung) i.d.R. von einer Altlast auszugehen sei und Maßnahmen zur Beseitigung zu veranlassen seien.

Liege die Konzentration eines Schadstoffes unterhalb des Prüfwertes, sei der Altlastenverdacht ausgeräumt, so das das Grundstück eine übliche Beschaffenheit und damit keinen Sachmangel aufweise. Eine Überschreitung des Prüfwertes habe allerdings nur zur Folge, dass der Anfangsverdacht (hier: verfüllte Kiesgrube) eines Altlastenstandortes erhärtet werde. Die Überschreitung begründe aber entgegen der Annahme des Berufungsgerichts keinen Sachmangel, der eine Beseitigungspflicht zur Folge habe. Die vom Verkäufer geschuldete Nachbesserung umfasse dann nur die Ausräumung des Verdachts durch Aufklärungsmaßnahmen.

Davon abgesehen, sei rechtlich zulässig gewesen, nicht von dem gesetzlich vorgeschriebenen Wert von 2 mg/Kg BaP auszugehen, sondern nach unten abzuweichen und einen geringeren Wert von 0,5 mg/Kg BaP als Prüfwert heranzuziehen. Die in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung festgelegten Prüfwerte sollen – unter Zugrundelegung der zurzeit des Erlasses der Verordnung (1999) bestehenden Erkenntnismöglichkeiten – die Schwellenwerte definieren, unterhalb derer man

nicht von einer gesundheitlichen Gefahr für den Menschen ausgeht. Diese Schwellenwerte sollten lediglich Beurteilungshilfen für die Gefährdungsabschätzung sein. Das Gericht habe daher zu Recht den vom Landesamt für Gesundheit und Lebensmittelsicherheit formulierten Prüfwert von 0,5 mg/Kg BaP herangezogen. Werde dagegen der Maßnahmewert überschritten, müsse man eine Abweichung von der üblichen Beschaffenheit konstatieren, die einen Sachmangel begründe. Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze finde die Annahme des Berufungsgerichts, es liege ein Sachmangel vor, keine genügende Stütze in den tatsächlichen Feststellungen. Denn das Gericht habe mit 0,5 mg/Kg BaP den Prüfwert angesetzt. Das Gericht habe es unterlassen, einen einzelfallbezogenen Maßnahmewert nach den vorstehenden Grundsätzen (Aktualisierung wegen veralteter Werte in der Verordnung) zu ermitteln und nachfolgend eine gutachterliche Prüfung der tatsächlichen Schadstoffbelastung des Grundstücks durchzuführen.

Der Rechtsstreit wurde daher zum Oberlandesgericht München zur weiteren Verhandlung zurückverwiesen, [V ZR 213/21](#).

Verwalter kann keine Eintragung einer Grunddienstbarkeit bewilligen

Die in Passau gelegene Wohnungseigentümergeinschaft beabsichtigte die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu ihren Gunsten zu bewirken. Die Verwalterin beauftragte hierfür einen Notar, der in deren Namen einen Antrag beim Grundbuchamt stellte. Das Grundbuchamt

erließ am 9.6.2022 eine Zwischenverfügung, in dem es das Fehlen der Genehmigungen sämtlicher in den Wohnungsbuchblättern eingetragener Eigentümer beanstandete. Der beauftragte Notar legte Grundbuchbeschwerde nach

§ 71 GBO ein und verwies auf einen rechtlich entgegenstehenden Beschluss des OLG Nürnberg vom 12.7.2021 (FGPrax 2021, 203), wonach der Verwalter die Genehmigungen der Wohnungseigentümer erklären könne. Die

Beschwerde wies das OLG München mit Beschluss vom 5.8.2022 zurück.

Das OLG München führte im Beschluss aus, dass die Bewilligungen der Wohnungseigentümer zur Eintragung notwendig seien, weil es ihr Recht sei, das von der Eintragung betroffen sei, § 19 GBO. Zwar werde die Wohnungseigentümergemeinschaft nach § 9b WEG durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten. Die Schlussfolgerung des OLG Nürnberg, der Verwalter könne in seiner Eigenschaft

als gesetzlicher Vertreter der Wohnungseigentümergemeinschaft die Bewilligung erklären, sei jedoch unzutreffend.

Die Aufgabe der Wohnungseigentümergemeinschaft sei die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nach § 18 Abs. 1 WEG. Das Eigentum verbleibe aber im Bruchteilseigentum der einzelnen Wohnungseigentümer. Die Vertretungsmacht des Verwalters erstrecke sich nach dem eindeutigen Wortlaut des § 9b Abs. 1 Satz 1 WEG nur auf

die Wohnungseigentümergemeinschaft. Eine Vertretung der Gemeinschaft der Bruchteilseigentümer sei gesetzlich nicht vorgesehen. Auch sei der Wohnungseigentümergemeinschaft nur die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zugewiesen, nicht aber die Entscheidung über das sachenrechtliche Grundverhältnis. Gegenstand der Ausübungsbefugnis seien folglich nur die Rechte, die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergäben, nicht aber die Verfügung hierüber, 34 Wx 301/22.

Probleme einer Mega-Versammlung für eine Mega-WEG

Eine Wohnungseigentümersammlung im Gerichtsbezirk Oldenburg tagte im September 2021 zum ersten Mal nach der Pandemie. 2020 hatte deshalb keine Versammlung stattgefunden. Es gab viel zu entscheiden, so dass über 30 Tagesordnungspunkte abzuhandeln waren. Und weil die Wohnungseigentumsanlage aus rund 1.700 Sondereigentumseinheiten bestand, wurde gleich die Kongresshalle in Lübeck angemietet. Die Eigentümersammlung fand an einem Samstag statt und begann gemäß Niederschrift um 10.53 Uhr und endete rund 9 Stunden später um 20 Uhr 20. In der fristgerechten Ladung wurde aufgrund der noch bestehenden Hygieneanforderungen darum gebeten, dass die Eigentümer der Häuser „A“ und „B“ 1 ¾ Stunden vor Beginn zu erscheinen.

Eine Eigentümerin focht 21 Beschlüsse an. Dabei stützte sie sich zum einen auf die lange

Dauer der Versammlung, monierte eine unverständliche Abrechnung und das Fehlen genügender Vergleichsangebote zu verschiedenen Beauftragungen.

Die Anfechtungsklage vor dem AG Oldenburg hatte keinen Erfolg. Im Urteil vom 13.6.2022 führte der Amtsrichter aus, dass die gestaffelten Einlasszeiten nicht zu beanstanden seien. Sie seien den besonderen Hygieneanforderungen während der Corona-Pandemie geschuldet und dienten damit auch der Sicherheit der Teilnehmer. Unstreitig sei kein Teilnehmer abgewiesen worden.

Die Beschlüsse litten auch nicht an einem Rechtsfehler, weil die Versammlung über 9 Stunden dauerte. Es gäbe insoweit keine gesetzliche Vorgabe. Es müsse aber berücksichtigt werden, dass die Gemeinschaft sehr groß sei und aufgrund des Ausfalls der ordentlichen Versammlung ein

Jahr zuvor sehr viele Tagesordnungspunkte zusammen gekommen seien. Die Versammlung habe an einem üblicherweise arbeitsfreien Wochentag stattgefunden und es habe genügend Pausen gegeben. Eine Verschiebung in den späten Abend oder die Nacht habe es nicht gegeben. Die in der Abrechnung vorgenommene Positionsbezeichnung „REST nicht abger. Wasser /Heiz.“ sei nicht zu beanstanden. Die Eigentümerin habe nicht dargelegt, dass die unter dieser Position abgerechneten Kosten falsch abgerechnet wurden und dadurch die Abrechnungsspitze tangiert worden sei.

Es sei schließlich nicht erforderlich gewesen für die Beauftragungen drei Vergleichsangebote einzuholen. Die Einholung von Vergleichsangeboten diene dazu, den Eigentümern einen Überblick über die Marktlage zu verschaffen. Bei der Beauftragung eines Fachplaners für die

Gefährdungsanalyse sei es ähnlich wie bei der Beauftragung eines anderen Sachverständigen oder eines Anwalts. Die Einholung von Angeboten verschiedener Fachleute sei unüblich und auch angesichts der für jeden einzelnen Eigentümer zu erwartenden geringen Kostenlast auch nicht geboten.

Gleiches gelte für die Angebote zur Reinigung der Müllabwurfschächte. Ausweislich der Einladung habe die Verwaltung 3 Angebote nachgefragt, aber nur ein Angebot erhalten. Es widerspreche nicht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung in dieser Situation das einzige Angebot anzunehmen. Es sei gerichtsbe-

kannt, dass es in vielen Fällen erhebliche Schwierigkeiten gäbe, einen Handwerker zu finden, der freie Kapazitäten habe. Weitere Marktuntersuchungen seien auch aufgrund der für jeden einzelnen Eigentümer entstehenden, geringen Kosten nicht notwendig, 16 C 32/21, **ZMR 2022, 841**.

Versicherungsrecht

Wohngebäudeversicherer ist nicht Auftraggeber der Reparaturleistung



Der Versicherungsnehmer erlitt am 17.7.2017 einen Leitungswasserschaden in der Küche seiner Immobilie. Er zeigte den Schaden noch am selben Tag bei seiner Wohngebäude- und Hausratversicherung an. Nach einer Schadenprüfung durch die Versicherung beauftragte diese ein Sanierungsunternehmen mit der Schadensbeseitigung. Für deren Leistungen wendete die Versicherung gut 5.000 € auf und erstattete dem Versicherungsnehmer einen Hausratschaden in Höhe von rund 2.000 €.

Der Versicherungsnehmer konstatierte nachfolgend, dass die Sanierungsarbeiten nicht fachgerecht durchgeführt wurden. Bei der Sanierung des Küchenfußbodens seien darin verlegte Elektroleitungen und Heizungsrohre beschädigt worden, die zur erneuten Durchfeuchtung und zu

einem Kurzschluss führten. Hierdurch seien weitere Schäden von über 32.000 € entstanden. Diesen zusätzlichen Schaden forderte er bei seiner Versicherung ein, die eine Regulierung ablehnte. Die Klage vor dem LG Nürnberg blieb erfolglos. Die Berufung zum OLG Nürnberg wurde durch einstimmigen Beschluss des Senates vom 21.3.2022 nach § 522 ZPO zurückgewiesen, weil der Fall weder grundsätzliche Bedeutung habe, noch Aussicht auf Erfolg bestehe.

Der Senat begründete seinen Beschluss mit den unterschiedlichen Rechtspflichten der Beteiligten. Denn für die werkvertragliche Schlechtleistung des Schadensanierers habe die Versicherung nicht einzustehen. Sowohl bei der Wohngebäudeversicherung, als auch bei der Hausratversicherung bestehe die vom Versicherer nach § 1 VVG zu erbringende Leistung in einer Entschädigung durch Geldleistung. Der Versicherer schulde keine Naturalrestitution. Beauftrage ein Versicherer nach dem Eintritt des Versicherungsfalles einen

Werkunternehmer mit der Instandsetzung beschädigter Sachen oder Gebäudeteile, so handele er regelmäßig im Namen des Versicherungsnehmers. Auch wenn der Versicherer daneben unterstütze und organisiere, wolle er die Reparatur nicht als eigene vertragliche Verpflichtung erbringen und auf eigenes Risiko durchführen. Er wolle lediglich die Sanierung beschleunigen, um dem Versicherungsnehmer eine zeitnahe Schadensbeseitigung zukommen zu lassen. Das Werkunternehmen werde daher auch nicht im Pflichtenkreis der Versicherung tätig; es werde daher nicht als Erfüllungsgehilfe der Versicherung tätig, § 278 BGB. Das Verschulden des Werkunternehmers werde daher der Versicherung nicht zugerechnet.

Der Versicherer schulde insoweit nur eine sachgerechte Auswahl eines für die Sanierung geeigneten Unternehmens. Das insoweit eine Pflichtwidrigkeit der Versicherung vorzuwerfen sei, habe der Versicherungsnehmer nicht vorgetragen.

Die weitergehenden Beschädigungen am Hausrat des Versicherungsnehmers durch das Werkunternehmen seien zudem kein versicherter Schaden. Auch

insoweit sei daher die Klage unbegründet und das Urteil des Landgerichts zutreffend. Der Versicherungsnehmer müsse

sich daher direkt bei dem Schadensanierer um die Erstattung der weiteren Schäden bemühen, 8 U 3825/21, [VersR 2022, 1024](#).

Verwaltungsrecht

Brandschutzsicherheit: Verwaltungsakt geht vor Beschlusslage



Das OVG Lüneburg musste sich mit Beschluss vom 16.11.2022 mit einer wehrhaften Wohnungseigentümergeinschaft im Gerichtsbezirk Hannover auseinandersetzen. Die Wohnungseigentümer besaßen gemeinschaftlich ein Grundstück, welches mit einem 12-geschossigen Hochhaus bebaut war. Das rund 30 Meter hohe Haus wurde in den 1970er Jahren errichtet. Die Fassade des Hauses bestand aus Faserzementplatten, die zur Dämmung mit brennbaren Holzwoolleichtbauplatten unterfüttert war. Anlässlich der Brandkatastrophe im Londoner Grenfell Tower überprüfte die örtliche Baubehörde das Gebäude und ordnete mit Bescheid vom 8.7.2019 die Entfernung der brennbaren Fassadenkonstruktion mit Fristsetzung an. Ferner wurde die sofortige Vollziehbarkeit des Verwaltungsaktes angeordnet, so dass ein Rechtsbehelf gegen den Verwaltungsakt keine aufschiebende Wirkung haben würde. Daneben wurde für den

Fall der Nichtbeachtung der Anordnung ein Zwangsgeld angedroht. Ein verwaltungsgerichtliches Eilverfahren führte dazu, dass die Baubehörde die Ausführungsfristen für den Rückbau der Fassade verlängerte.

Die gesetzten Ausführungsfristen verstrichen im Sommer 2021 fruchtlos. Mit Bescheid vom 24.5.2022 setzte die Baubehörde das angedrohte Zwangsgeld von 100.000 € fest und drohte gleichzeitig für den Fall der weiteren Nichtbeachtung des Bescheides ein weiteres Zwangsgeld von 200.000 € an.

Hiergegen wandte sich die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit ihrem Widerspruch und beantragte vorläufigen Rechtsschutz beim Verwaltungsgericht. Dabei wurde u.a. gerügt, dass eine Duldungsverfügung gegen die einzelnen Wohnungseigentümer nicht ergangen sei. Das Verwaltungsgericht lehnte den Antrag mit Beschluss vom 5.9.2022 ab. Einer Duldungsverfügung bedürfe es nicht, weil den Eigentümern keine Abwehransprüche zum Eigentums- oder Besitzschutz zustünden. Die Regelung in § 9a Abs. 2 WEG weise die Zuständigkeit im Hinblick auf bauliche Veränderungen am Ge-

meinschaftseigentum der Wohnungseigentümergeinschaft zu.

Hiergegen wandte sich die Wohnungseigentümergeinschaft wiederum mit ihrer Beschwerde zum OVG Lüneburg. Das Oberverwaltungsgericht bestätigte den Beschluss des Verwaltungsgerichts mit Beschluss vom 16.11.2022. Zutreffend habe die Vorinstanz entschieden, dass der Zwangsgeldfestsetzung kein Vollstreckungshindernis entgegen stehe. Verstoße eine nach WEG aufgeteilte bauliche Anlage hinsichtlich der im Gemeinschaftseigentum stehenden Gebäudeteile (dazu gehöre auch die Fassade, § 1 Abs. 5 WEG) gegen öffentliches Baurecht, so sei richtiger Adressat einer bauaufsichtlichen Verfügung nach § 85 Abs. 2 NBauO die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, weil diese die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte ausübe und entsprechende Pflichten der Wohnungseigentümer wahrnehme (§ 9a Abs. 2 WEG). Die einzelnen Wohnungseigentümer seien insoweit von der Verwaltung ausgeschlossen. Demzufolge habe auch die Zwangsvollstreckung gegen die Wohnungseigentümergeinschaft und nicht gegen die Wohnungseigentümer zu erfolgen.

Die Rechte der Wohnungseigentümer beschränkten sich im Hinblick auf das gemeinschaftliche Eigentum auf die Mitwirkung an der entsprechenden Beschlussfassung im Innenverhältnis (§ 19 Abs. 1 WEG).

Aufgrund der wirksamen und vollziehbaren – und daher zwin-

gend zu befolgenden – bauaufsichtlichen Anordnung stünde für die WEG verbindlich und ohne Rücksicht auf eine fehlende oder sogar gegenläufige Beschlussfassung der Wohnungseigentümer fest, dass ein Handeln dringend geboten sei. Die Handlungspflicht folge unmittelbar aus der Anordnung selbst und überwinde etwaige Hindernisse

aufgrund einer fehlenden oder entgegenstehenden internen Willensbildung (vgl. OVG Saarland, Beschluss vom 17.8.2022, 2 B 104/22, NVwZ 2022, 1572), **1 ME 106/22**.

Verbraucherpreisindex (VPI)

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

1.1.2003. Für ältere Zeiträume kann die Ermittlung der Änderung vor allem dann Schwierigkeiten bereiten, wenn die Vertragsparteien es in der Vergangenheit versäumt haben, eine Anpassung durchzuführen oder ein anderer Index verwandt wurde. Das Statistische Bundesamt bietet unter dem folgenden [Link](#) einen Onlinerechner zur Berechnung von Schwellenwerten und Veränderungsraten von Wertsicherungsklauseln, die auf Verbrauchpreisindizes basieren.

Hinsichtlich des vormals vom Bundesamt für Statistik ermittelten Index für die Lebenshaltung eines 4-Personen-Arbeitnehmer-Haushalts wird auf die Umrechnungsmöglichkeit gemäß BGH-Urteil vom 4.3.2009 (XII ZR 141/07), [ZIV 2009, 47](#) verwiesen. Soweit der Vertrag noch älter ist und/oder andere Indizes verwendet wurden, berechnet das Statistische Bundesamt gegen eine Entgelt von 30 € auch diese Teuerungsrate.

Basis: 2015

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Januar	98,5	99,0	100,6	102,0	103,4	105,2	106,3	111,5		
Februar	99,2	99,3	101,2	102,3	103,8	105,6	107,0	112,5		
März	99,7	100,0	101,4	102,9	104,2	105,7	107,5	115,3		
April	100,2	100,1	101,8	103,1	105,2	106,1	108,2	116,2		
Mai	100,4	100,6	101,8	103,9	105,4	106,0	108,7	117,3		
Juni	100,4	100,7	102,1	104,0	105,7	106,6	109,1	117,4		
Juli	100,6	101,1	102,5	104,4	106,2	106,1	110,1	118,4		
August	100,6	101,0	102,6	104,5	106,0	106,0	110,1	118,8		

September	100,4	101,0	102,7	104,7	106,0	105,8	110,1	121,1		
Oktober	100,4	101,2	102,5	104,9	106,1	105,9	110,7	122,2		
November	99,7	100,5	102,1	104,2	105,3	105,0	110,5	121,6		
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	1.1.2023 bis 30.6.2023	1,62	6,62	10,62

* Zur Änderung siehe Text oben.

Impressum:

Verantwortlich für den Inhalt: Die Verwalterakademie GmbH

Dufourstraße 23, 04107 Leipzig

Telefon: 0341/ 96 44 30

[Hinweis zu Verlinkungen](#)

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

Urheberrechtsschutz

Urheber des Bildmaterials:

Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung 2013

Udo Buttkus

Heinz G. Schultze

Allgemeine Geschäftsbedingungen für den Bezug der ZIV

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

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

Datenschutzbestimmungen

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

Diese Datenschutz-Information gilt für die Datenverarbeitung durch:

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

E-Mail: verwalter@verwalterakademie.de

Telefon: 0341/94038004

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

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

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

3. Betroffenenrechte

Sie haben das Recht:

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

4. Widerspruchsrecht

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

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

5. Datensicherheit

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

6. Aktualität und Änderung dieser Datenschutzerklärung

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

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

[ZURÜCK](#)