

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

ZIV

Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für die Immobilienwirtschaft

Herausgegeben von:



Mit freundlicher Unterstützung von:



Impressum/ AGB/ Datenschutz
siehe ganz unten

Immobilienrecht:

BGH: Zur Verjährung von Bauträgerraten

Mietrecht:

BGH: Zerrüttung des Vertrauensverhältnisses als Kündigungsgrund

BGH: Zur Auskunftspflicht bzgl. der Vormiete und Vor-Vormiete

WEG-Recht:

BGH: Streit um privilegierte Vorhaben (1): Beschlussersetzung

BGH: Streit um privilegierte Vorhaben (2): Beschlussanfechtung

BGH: Beschlussersetzung vs. Beschlussfeststellung

Baurecht:

BGH: Gewährleistung in der Leistungskette von Bauunternehmen

BGH: Die Haftung des Architekten für seine Rechtberatung

Erscheinungsdaten 2024/2025:

- | | |
|--------------------------|------------|
| 1. (Januar/Februar): | 18.03.2024 |
| 2. (März/April): | 13.05.2024 |
| 3. (Mai/Juni): | 15.07.2024 |
| 4. (Juli/August): | 16.09.2024 |
| 5. (September/Okttober): | 18.11.2024 |
| 6. (November/Dezember): | 13.01.2025 |

1/2024

Seiten 1-15
19. Jahrgang

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

endlich kommen verstärkt BGH-Entscheidungen zum neuen WEG-Recht. In dieser Ausgabe finden Sie allein drei wichtige Entscheidungen, die Sie zur Kenntnis nehmen sollten. Sie sind auch in besonderem Maße ausführlich dargestellt, damit Sie den Gedanken des V. Zivilsenats folgen können. Nehmen Sie dazu auch unbedingt das Gesetz zu Hand.

Gleich zwei Entscheidungen (vom 9. Februar) befassen sich mit den privilegierten Bauvorhaben nach § 20 Abs. 2 WEG. Zum besseren Verständnis lesen Sie bitte die Entscheidungen in der hier vorgesehenen Reihenfolge. Sie werden sich wundern, wenn Sie erfahren, dass die

Rechtsprüfung der Vorhaben im Rahmen einer Beschlussanfechtung anders ausfällt, als im Rahmen einer Klage zur Beschlussersetzung. Ein unbedingtes Muss, um den vielfältigen Anforderungen zu genügen, die da auf den Verwalter mit Forderungen nach Ladeinfrastruktur und Barrierefreiheit zukommen. Übrigens kennen Sie den einen Sachverhalt bereits, weil die Entscheidung des Berufungsgerichts (LG Köln) bereits in der ZIV (2023, 18) zu lesen war.

Kennen Sie den Unterschied zwischen Beschlussersetzungsklage und Beschlussfeststellungsklage? Die Beschlussfeststellungsklage werden Sie nicht im Gesetz finden,

sondern nur im Urteil vom 10.11.23. Eine nicht ganz leicht verdauliche Entscheidung, die aber viel Informationen zu positiven und negativen Beschlüssen enthält und auch zur Frage, wie viel Angebote von Handwerkern denn nun notwendig sind, um ohne Rechtsfehler beschließen zu können.

Sie werden daneben aber auch noch eine andere Menge anderer interessanter Entscheidungen aus dem Immobilien-, Miet- und Baurecht finden. Wir wünschen wie immer eine interessante Lektüre.

Es grüßt herzlich
Ihr

Heinz G. Schultze
Sven Tanneberger
Reik Westerhoff

Kurze Meldungen

Streitwert Beschluss bauliche Änderung

Den Streitwert für eine bauliche Änderung nach § 20 WEG (Personenaufzug) setzte der BGH im Urteil vom 9.2.2024 mit 200.000 € an, dem Gesamtvolumen der geschätzten Baukosten, § 49 GKG. Unbeachtlich sei für die Wertfestsetzung, dass nur ein Grundlagenbeschluss Gegenstand der Beschlussersetzungsklage gewesen sei. Ferner sei eine Erhöhung durch Anfechtung des Negativbeschlusses nicht angezeigt. Es erfolge kein Zusammenrechnen der Werte von Beschlussanfechtung – und Beschlussersetzung, weil wirtschaftliche Identität vorliege [V ZR 244/22](#).

Anrechnung von Geschäftsgebühr auf Verfahrensgebühr

Der Anwalt erhält für die vorgerichtliche Tätigkeit nach VV 2300 RVG standardmäßig eine **Geschäftsge-**

bühr mit dem Faktor 1,3. Im nachfolgenden Klageverfahren erhält er eine **Verfahrensgebühr** nach VV 3100 RVG mit dem Faktor ebenfalls von 1,3. Er muss sich dann aber eine Gebühr auf die andere zur Hälfte (0,65) anrechnen lassen, bekommt in Summe also nur den Faktor 1,95. Was passiert, wenn der Anwalt viele vorgerichtliche Schreiben erstellt und dafür jeweils eine Geschäftsgebühr erhält, dann aber alle Fälle in einer Klage verfolgt werden? Das entschied der BGH mit Beschluss vom 24.10.23. Der Anwalt hatte in 22 Fällen vorgerichtlich Schadensersatz geltend gemacht. Der Schadensersatz wurde bezahlt, die vorgerichtliche Anwaltsgebühr aber nicht. Diese 22 Gebühren wurden eingeklagt. Der BGH rechnete für alle 22 Gebühren den 0,65-Anrechnungsbetrag aus und kam so in der Summe auf 780 €. Dieser Betrag war höher als die Verfahrensgebühr auf die Hauptforderung von 9.175,35 €,

so dass der Anwalt aufgrund der Anrechnung überhaupt keine Verfahrensgebühr im Rahmen des Kostenfestsetzungsverfahrens erhielt. Die Neuregelung des § 15a RVG kam dem Anwalt nicht zugute, weil sein Mandat vor der Gesetzesänderung am 1.1.2021 erteilt wurde. Nach der Neuregelung wäre der Anrechnungsbetrag anders ermittelt worden. Alle 22 Einzelwerte wären zu einem Gesamtstreitwert addiert worden und hierauf wäre einheitlich eine fiktive Geschäftsgebühr zur Anrechnung ermittelt worden. Dann hätte es für die Verfahrensgebühr noch Geld gegeben, [VI ZB 39/21](#).

Zur Auskunftspflicht bzgl. der Vormiete und Vor-Vormiete

Mit Urteil vom 19.7.2023 (VIII ZR 229/22- ZIV 2023, 77) entschied der BGH, dass mit „Vormiete“ im Sinne von § 556e BGB nur die Miete zu verstehen sei, die der Vermieter geschuldet habe. Die Vormiete könne

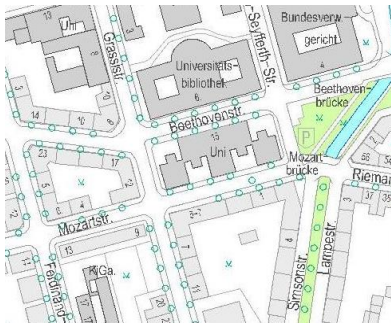
daher für das nachfolgende Mietverhältnis nur dann von Bedeutung sein, wenn sie ihrerseits wirksam vereinbart worden sei. Dazu sei zu prüfen, ob die Vor-Vormiete korrekt bemessen war. Im Urteil vom 29.11.2023 war dem BGH nun die ergänzende Rechtsfrage gestellt, ob in der Mitteilungsverpflichtung des

Vermieters in § 556g Abs. 1a Nr. 1 BGB auch die „zulässig vereinbarte“ und damit geschuldete Vormiete“ zu verstehen sei oder die tatsächlich gezahlte Miete. Der BGH entschied sich für letztere Lesart. Der Vermieter genüge seiner Auskunftspflicht, wenn er die – möglicherweise zu hohe – Vormiete mitteile. Anderes

sei dem Gesetz nicht zu entnehmen. Zudem würden so Streitigkeiten über die Richtigkeit der vom Vermieter erteilten Auskunft vermieden, [VIII ZR 75/23](#).

Immobilienrecht

Zur Verjährung von Bauträgerraten



Die Käufer erwarben 2013 eine Wohnung nebst PKW-Stellplatz im Gerichtsbezirk des Landgerichts Heidelberg zum Preis von 448.900 €. Der Vertrag enthielt einen Ratenplan mit 7 Raten, die nach Baufortschritt fällig werden sollten. Die Schlussrate (3,5%) des vereinbarten Kaufpreises sollte nach vollständiger Fertigstellung fällig werden.

Die Abnahme erfolgte Mitte 2014. Mit Bautenstandsmeldung vom 21.11.2014 erklärte die Bauträgerin die vollständige Fertigstellung der Wohnanlage und forderte von den Käufern die letzte offene Rate in Höhe von 15.711,50 €. Die Käufer verweigerten wegen Baumängeln die Bezahlung. Ende 2017 leitete die Bauträgerin das gerichtliche Mahnverfahren ein. Nach dem Widerspruch verfolgte die Bauträgerin das Verfahren nur schleppend. Am 2.1.2019 wurde

die Mahnakte an das Landgericht Heidelberg abgegeben. Im Rechtsstreit erhoben die Käufer die Einrede der Verjährung. Ferner erklärten sie Zurückbehaltung wegen Mängeln, deren Beseitigungskosten sie mit Druckzuschlag auf rund 33.545 € bezifferten. Das Landgericht wies die Klage der Bauträgerin ab, deren Berufung hatte keinen Erfolg. Das OLG vertrat die Auffassung, dass die Einrede der Verjährung durchgreife. Der Zahlungsanspruch der Bauträgerin sei verjährt. Der Anspruch unterliege der Regelverjährung von 3 Jahren nach § 195 BGB. Ein Teil des Entgelts stehe auch für die Übertragung des Miteigentumsanteils an dem Grundstück. Die Ansprüche insoweit verjährten bzgl. Leistung und Gegenleistung nach § 196 BGB in 10 Jahren. Die Vergütungsforderung könne man aber verjährungsrechtlich nicht aufteilen in eine Vergütungsforderung für die Werkleistung und eine solche für die Eigentumsverschaffung an einem Bruchteil des Grundstücks. Prägenden Charakter hätte der Bau der Wohnung, so dass die Verjährung einheitlich nach § 195 BGB zu beurteilen sei. Die Verjährung habe nach der Abnahme 2014

am 1.1.2015 begonnen und sei unter Berücksichtigung der Hemmung im laufenden Mahnverfahren am 19.7.2018 geendet. Die weitere gerichtliche Verfolgung habe den Verjährungseintritt nicht verhindert.

Mit der Revision zum Bundesgerichtshof verfolgte die Bauträgerin ihren Zahlungsanspruch weiter. Die Karlsruher Richter des Bausenates bestätigten die Rechtsansicht des Oberlandesgerichts Karlsruhe dahingehend, dass der Kaufpreiszahlungsanspruch des Bauträgers verjährungsrechtlich nicht aufteilbar sei. Der Bauträgervertrag sei ein einheitlicher Vertrag, der neben werkvertraglichen Elementen auch kaufvertragliche Elemente enthielte (vgl. BGH-Urteil vom 21.11.1985, BGHZ 96, 275). Grundsätzlich sei bei Bauträgerverträgen hinsichtlich der Errichtung des Bauwerks Werkvertragsrecht und hinsichtlich der Übertragung von Eigentum an dem Grundstück Kaufrecht anzuwenden (vgl. BGH, a.a.O., BGH-Urteil vom 12.7.1984, BGHZ 92, 123, BGH-Urteil vom 6.4.1979, BGHZ 74, 204, vgl. seit 1.1.2018 auch § 650u Abs. 1 BGB). Der

Vergütungsanspruch sei verjährungsrechtlich ein einheitlicher. Nach welchen Vorschriften sich die Verjährung richte, sei umstritten. Während eine Auffassung die Regelverjährung annehme (vgl. Koeble in Kniffka/Koeble u.a., Kompendium des Baurechts, 5. A., 10. Teil Rn. 669), nehme eine andere, überwiegend vertretene Auffassung (vgl. OLG München, Urteil vom 14.1.2015, 13 U 1188/14, Bast, Der Bauträgervertrag, 11. A. Kap. 3, Rn. 67, Pause/Vogel: Bauträgerkauf und Baumodelle, 7. A, Kap 4, Rn 365) an, dass die 10-jährige Verjährungsfrist des § 196 BGB anzuwenden sei. Dieser Auffassung schloss sich auch der BGH im Urteil an.

Die Verjährungsregelung in § 195 BGB stelle die Grundnorm des Verjährungsrechts dar. Sie sei nur anwendbar, wenn keine speziellere Vorschrift anwendbar sei. § 196 BGB stelle eine solche speziellere Regelung dar. Das Schwerpunktargument des Berufungsgerichts treffe nicht zu. Das Bauwerk werde mit der Errichtung wesentlicher Bestandteil des Grundstücks (§ 94 Abs. 1 BGB). Das Eigentum an dem Grundstück erstrecke sich daher auch auf das Eigentum an dem Bauwerk (§ 946 BGB). Die einheitliche Vergütung beziehe sich auf Werkleistungen und Grundstücksübertragung. Ohne Grundstücksübertragung habe aber die Werkleistung für den Erwerber auch keinen Wert. Man könne daher der Werkleistung nicht das

prägende Gewicht des Bauträgervertrages zuweisen.

Danach sei der Anspruch der Bauträgerin nicht verjährt. Die Verjährung beginne, wenn der Anspruch gerichtlich erfolgreich verfolgt werden könne. Dies sei regelmäßig der Zeitpunkt der Fälligkeit (§ 271 BGB). Diese sei 2014 eingetreten. Die 10-jährige Verjährungsfrist sei daher nicht abgelaufen.

Der Rechtsstreit wurde zurück an die Berufungsinstanz verwiesen, weil nun noch zu klären ist, ob die Zurückbehaltung des Kaufpreises wegen der gerügten Mängel wirksam ist, [VII ZR 231/22](#).

Mietrecht

Zerrüttung des Vertrauensverhältnisses als Kündigungsgrund



Im Gerichtsbezirk des Landgerichts Köln hatte sich ein konfliktträchtiges Wohnraummietverhältnis seit 2011 entwickelt. Die Mieter bewohnten in dem Mietshaus das erste Obergeschoss, die Vermieter das Erdgeschoss. Seit 2014 kam es immer wieder zu Auseinandersetzungen zwischen den Vertragsparteien wegen angeblicher Verstöße gegen die Haus- und Reinigungsordnung,

Lärmbelästigungen, fehlerhafter Befüllung der Mülltonnen und behindernden Zuparken der Einfahrt.

Im Mai 2020 erstatteten die Mieter gegen die Vermieter Strafanzeige wegen Verleumdung (§ 187 StGB). Darin erklärten sie, dass die Vermieter behauptet hätten, die Mieter hätten sich rassistisch über türkischstämmige Mitbürger geäußert und die Vermieter als asozial bezeichnet. Ferner habe die Vermieterin den Mieter mit „Du Penner“ tituliert. Wegen dieser Strafanzeige erklärten die Vermieter eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses. Das Mietverhältnis sei zerrüttet und eine Fortsetzung für die Vermieter unzumutbar. Die Mieter zo-

gen nicht aus. Die Räumungsklage der Vermieter hatte in den ersten beiden Instanzen keinen Erfolg. Die Vermieter legten Revision zum Bundesgerichtshof ein.

Der BGH bestätigte die Entscheidungen der Vorinstanzen im Urteil vom 29.11.2023. Nach der Generalklausel des § 543 Abs. 1 BGB könne das Mietverhältnis aus **wichtigem Grund** außerordentlich fristlos gekündigt werden. Ein solcher Grund läge vor, wenn dem Kündigungen, insbesondere wegen eines Verschuldens des anderen, eine Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zur regulären Beendigung des Vertrages nicht zugemutet werden könne. In § 569 Abs. 2 BGB würden diese Anforderungen

konkretisiert und eine nachhaltige Störung des Hausfriedens als ein möglicher, wichtiger Grund formuliert. Diese Störung sei gegeben, wenn eine Vertragspartei das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme (§ 241 Abs. 2 BGB) in schwerwiegender Weise verletze. Diese Bewertung vorzunehmen, obliege vorrangig dem Tatrichter und sei revisionsrechtlich nur eingeschränkt überprüfbar.

Auf die Zerrüttung kam es nach Auffassung der Richter des VIII. Zivilsenates beim BGH aber nicht maßgeblich an. Entgegen einer in Literatur und Rechtsprechung verbreiteten Rechtsansicht genüge die Zerrüttung des Vertragsverhältnisses nicht, um ein Wohnraummietverhältnis fristlos nach § 543 Abs. 1 BGB zu beenden. Denn diese Ansicht verstieße gegen die Rechtsprechung

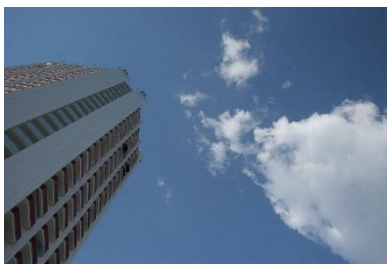
des Bundesgerichtshofs, wonach eine wichtiger Grund zur Kündigung von Dauerschuldverhältnissen nach den Vorschriften der §§ 626 Abs. 1, 543 Abs. 1, 314 Abs. 1 BGB nur gegeben sei, wenn der Grund, auf den die Kündigung gestützt werde, im Risikobereich der jeweils anderen Partei liege. So habe der XII. Zivilsenat für das Gewerberaummietrecht bereits entschieden, dass nicht allein darauf abgestellt werden dürfe, ob das Vertrauensverhältnis zwischen den Mietvertragsparteien zerstört worden sei. Relevant sei zusätzlich ein pflichtwidriges Verhalten der anderen Partei (vgl. BGH-Urteil vom 15.9.2010, XII ZR 188/08, [ZIV 2010, 69](#), BGH-Urteil vom 23.2.2002, XII ZR 5/00, BGH-Urteil vom 21.12.1977, WM 1978, 271, BGH-Urteil vom 10.7.1968, BGHZ 50, 312). Diese

Grundsätze würden auch für das Wohnraummietrecht gelten.

Angesichts dieser rechtlichen Anforderungen hätten die Vorinstanzen zutreffend entschieden, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses den Vermietern zugemutet werden könne. Ungeachtet der Frage der Wahrscheinlichkeit der getroffenen Aussagen genüge dies bei der im Rahmen von § 543 Abs. 1 BGB vorzunehmenden Abwägung nicht, um eine Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Vertragsverhältnisses anzunehmen. Das Vertragsverhältnis sei seit Jahren von wechselseitigen Anschuldigungen geprägt, ohne dass die Ursachen konkret den Mietern zugeordnet werden könne. Die Kündigung habe daher das Vertragsverhältnis nicht beendet, [VIII ZR 211/22](#).

WEG-Recht

Streit um privilegierte Vorhaben (1): Beschlussersetzung



Die Münchener Wohnanlage, in der der Streit entbrannte, besteht aus zwei in den Jahren 1911 und 1912 errichteten Jugendstilhäusern, die unter Denkmalschutz stehen. Im Hochparterre sind beide Häuser mit einem nachträglich errichteten Durchgang verbunden. Bei dem

hinteren Haus handelt es sich um das ehemalige Gesindehaus. Dessen Fassade ist eher schlicht gehalten, die Treppe im Treppenhaus ist nur einen Meter breit. Nur das Vorderhaus verfügt über einen Aufzug. Die Häuser umschließen einen circa 100 m² großen Innenhof, in dem die Mülltonnen, Fahrräder und Motorräder abgestellt werden. Zwei Eigentümer im 3. und 4. OG des Gesindehauses beantragten bei der Eigentümerversammlung vom 26.7.2021 die Planung eines allgemein zugänglichen Personenaufzugs für das Hinterhaus.

Hilfsweise beantragten sie die Errichtung eines Außenaufzuges am Treppenhaus des Hinterhauses auf eigene Kosten, um den Zugang für Menschen mit Behinderung zu erleichtern. Sie selbst hatten kein Handicap. Beide Anträge wurden abgelehnt.

Die Eigentümer erhoben daher eine Beschlussersetzungsklage zum Amtsgericht München. Die Klage wurde abgewiesen. Die hiergegen gerichtete Berufung hatte Erfolg. Das Landgericht entschied, dass beschlossen sei,

am Hinterhaus auf der zum Innenhof gelegenen Seite einen Personenaufzug zu errichten. Die Wohnungseigentümergeinschaft legte Revision zum Bundesgerichtshof ein.

Im Urteil vom 9.2.2024 bestätigten die fünf Karlsruher Richter die Entscheidung des Landgerichts. Die Eigentümer hätten einen Anspruch auf Errichtung eines Personenaufzugs nach § 20 Abs. 2 Nr. 1 WEG. Die Begründetheit der Beschlussersetzungsklage nach § 44 Abs. 1 WEG erfordere nicht, dass ein Anspruch auf die Durchführung einer mit der Klage konkret verlangten Maßnahme bestünde. Es sei regelmäßig schon ausreichend, wenn die Voraussetzungen für die Ersetzung eines sog. *Grundlagenbeschlusses* vorlägen, mit dem zunächst nur über das „Ob“ der Maßnahme entschieden werde, während die Art und Weise der Ausführung (das „Wie“) der Ausgestaltung durch die Eigentümer vorbehalten bleibe (vgl. BGH-Urteil vom 16.9.2022, V ZR 69/21 – [ZIV 2022, 77](#)).

Die angestrebte Errichtung eines Personenaufzugs für das Hinterhaus stelle eine angemessene bauliche Veränderung dar, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung diene (§ 20 Abs. 2 Nr. 1 WEG). Dabei sei unerheblich, dass die Eigentümer selbst nicht gehbehindert seien. Die Errichtung sei „**angemessen**“ im Sinne von § 20 Abs. 2 WEG. Das Kriterium der Angemessenheit diene nach dem Willen des Gesetzgebers nur dazu, eine im Einzelfall unangemessene Forderung eines Wohnungseigentümers zurückweisen zu können, um die Möglichkeiten baulicher

Änderungen nicht ausufern zu lassen (vgl. BT-DrS. 19/18791, S. 63). Eine bauliche Änderung, die einem der in § 20 Abs. 2 Nr. 1-4 WEG aufgeführten Zweck diene, sei regelmäßig auch angemessen. Unangemessen könnten die bauliche Maßnahme nur sein, wenn sie Nachteile generiere, die über die Folgen hinausgingen die typischerweise mit der Durchführung einer privilegierten baulichen Veränderung verbunden seien. Unbeachtlich seien daher die erforderlichen Eingriffe in die Bausubstanz, Nutzungseinschränkungen des Gemeinschaftseigentums und optische Veränderungen der Anlage. Ferner sei bzgl. der Angemessenheit nur relevant, was sich für die Gesamtheit der Wohnungseigentümer negativ auswirke. Beeinträchtigungen einzelner Wohnungseigentümer würden nicht bei der Angemessenheit, sondern bei der Veränderungssperre des § 20 Abs. 4 WEG (unbillige Beeinträchtigung eines Wohnungseigentümers) berücksichtigt. Auch die Kosten der baulichen Veränderung seien grundsätzlich ohne Bedeutung für die Frage, ob ein Anspruch bestünde. Denn sie seien von den bauwilligen Eigentümern nach § 21 Abs. 1 WEG zu bestreiten. Der Begriff „Kosten“ in § 21 WEG sei weit auszulegen. Erfasst seien daher auch Folgekosten des Gebrauchs und der Erhaltung (z.B. Wartungskosten, Überwachungskosten, erhöhte Versicherungsprämien, Reparaturkosten, Betriebskosten).

Im Rahmen der Angemessenheit sei regelmäßig nur zu prüfen, ob es eine bauliche Maßnahme gibt, die adäquat das bauliche Ziel vermittele, aber mit geringeren Einschränkungen verbunden sei. Ein

solches „milderes Mittel“ gäbe es offensichtlich im vorliegenden Fall nicht. Hierfür seien die klagenden Eigentümer darlegungs- und beweisbelastet.

Unbeachtlich sei zudem, ob bei der erwünschten baulichen Änderung sämtliche öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten würden. Dies sei keine Frage der Angemessenheit der baulichen Maßnahme, sondern eine Frage, ob die **Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung** eingehalten würden, § 18 Abs. 2 WEG. Diese Grundsätze erforderten, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften bei der baulichen Veränderung eingehalten würden, (vgl. BGH-Urteil vom 15.10.2021, V ZR 225/20 – [ZIV 2021, 76](#)). Sei ein unter § 20 Abs. 2 WEG fallendes Verlangen eines Wohnungseigentümers bauordnungsrechtlich unzulässig, widerspräche dies den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung. Ein Anspruch auf Beschlussfassung könne dann bereits aus diesem Grund ausgeschlossen sein, ohne dass es auf die Angemessenheit der baulichen Veränderung ankomme. Allerdings sei es genügend, die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften im Rahmen der Beschlussfassung über die Durchführung der Maßnahme zu prüfen. Dies gelte jedenfalls dann, wenn es sich um umfangreiche bauliche Änderungen – wie die Errichtung eines Personenaufzugs – handle und zunächst die Ersetzung eines Grundlagenbeschlusses begehrt werde. Denn die bauliche Änderung erfordere insbesondere bei genehmigungspflichtigen Bauvorhaben eine konkrete Fachplanung.

Dabei seien u.a. die Alternativen der Bauausführung auch im Hinblick auf die einzuhaltenden öffentlich-rechtlichen Vorgaben zu ermitteln, an denen die Durchführung einer privilegierten Maßnahme aber regelmäßig nicht scheitern werde.

Nur wenn von vorneherein feststehe, dass das bauliche Verlangen unter jeder in Betracht kommenden Ausführung gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften verstieße, bestehe kein Anspruch auf Beschlussfassung. Andernfalls wäre der nach § 20 Abs. 2 WEG formulierte Anspruch auf eine rechtlich unmögliche Leistung gerichtet (§ 275 BGB). Hierfür wäre die GdWE darlegungs- und beweisbelastet.

Schließlich sei eine weitere rechtliche Hürde zu nehmen. Nach § 20 Abs. 4 WEG dürften bauliche Änderungen nicht verlangt, gestattet oder beschlossen werden, wenn die Maßnahme einen Eigentümer gegenüber anderen **unbillig benachteilige** oder die Wohnanlage **grundlegend umgestalte** (sog. Veränderungssperre). Ob eine grundlegende Umgestaltung gegeben sei, könne nur unter Berücksichtigung aller Umstände einzelfallbezogen erfolgen. Die Beurteilung des Tatrichters sei revisionsrechtlich insoweit nur eingeschränkt überprüfbar. Der Gesetzgeber habe allerdings bei der Novellierung des WEG klar gestellt, dass der Begriff nunmehr viel enger zu verstehen sein soll, als er in der Vorläufernorm im WEG in der Fassung bis zum 30.11.2020 verstanden wurde. Auch sei in der Regel nicht von einer grundlegenden Umgestaltung auszugehen, wenn die bauliche Änderung der Umsetzung

eines der in § 20 Abs. 2 Nr. 1-4 WEG genannten Vorhaben diene. Dies gelte unabhängig davon, ob die Anspruchsvoraussetzungen dieser Norm im Einzelnen vorlägen oder ob die bauliche Veränderung angemessen sei. Der Senat bestätigte auch insoweit das Landgericht und erklärte, dass der Anbau eines Außenaufzuges die Wohnanlage nicht grundlegend umgestalte. Da das Vorderhaus der Wohnanlage das herrschaftliche Gepräge vermittele, sei der Außenaufzug am Hinterhaus (dem Gesindehaus) nicht weiter störend. Auch eine unbillige Benachteiligung sei nicht zu erkennen. Für die Auslegung von § 20 Abs. 4 WEG könne auf die bisherige Rechtsprechung des Senates zu § 22 Abs. 2 herangezogen werden (vgl. BT-DrS 19/18791, S. 66). Danach setze eine **unbillige Benachteiligung** voraus, dass die beabsichtigte Maßnahme in Abwägung der Vorteile mit den Benachteiligungen einem verständigen Wohnungseigentümer nicht abverlangt werden dürften (vgl. BGH-Urteil vom 15.5.2020, V ZR 64/19 – ZIV 2020, 42, BGH-Urteil vom 20.7.2018, V ZR 56/17 – ZIV 2018, 65). Bei dieser Abwägung seien auch die weiteren in §§ 20, 21 WEG enthaltenen, gesamtgesellschaftlichen Wertentscheidungen des Gesetzgebers zu berücksichtigen. Nur eine besonders schwere Benachteiligung könne daher der baulichen Umsetzung eines privilegierten Zwecks schaden. Auch hier habe das Landgericht eine zutreffende Wertung vorgenommen. Die mit der Errichtung des Aufzuges verbundene Verschattung sowie etwaige Lärmstörungen führten nicht zu einem erheblichen Nachteil für die anderen Wohnungseigentümer. Dies gelte

auch für den Verlust der Mitnutzungsmöglichkeit des Aufzuges an sich und der Innenhoffläche, die durch die Errichtung verloren ginge. Die Errichtung eines Personenaufzuges im Innenhof führe zwar dazu, dass die bauwilligen Eigentümer hinsichtlich dieser Teilfläche des Gemeinschaftseigentums qua bauliche Änderung eine Art „Sondernutzungsrecht“ erwerben würden. Im Urteil vom 13.1.2017 (V ZR 96/16 – ZIV 2017, 7) habe der Senat in einer ähnlich gelagerten Fallkonstellation und unter Geltung des WEG in der bis zum 30.11.2020 geltenden Fassung entschieden, dass diese Folge mit § 13 Abs. 2 Satz 1 WEG a.F. unvereinbar sei. Die übrigen Eigentümer dürften nicht qua baulicher Änderung von der Nutzung eines Teiles des gemeinschaftlichen Eigentums ausgeschlossen werden. Die Errichtung eines Personenaufzuges habe der BGH in der damaligen Entscheidung in der Folge als rechtswidrig qualifiziert. Der V. Zivilsenat erklärte, dass unter der Geltung des novellierten WEG's an dieser Entscheidung nicht mehr festgehalten werden könne. Die Zuweisung einer ausschließlichen Nutzungsbefugnis sei nunmehr regelmäßige Folge eines auf der Grundlage von § 20 Abs. 1 WEG gefassten Beschlusses. Dies ergäbe sich aus § 21 WEG, wonach die bauwilligen Eigentümer allein die Kosten der begehrten baulichen Maßnahme zu tragen hätten, andererseits ihnen aber auch alleinig die Nutzung gebührten, § 21 Abs. 1 S. 2 WEG i.V.m. § 100 BGB, soweit ein ausschließlicher Gebrauch faktisch möglich ist. Die WEG wird nun die Umsetzung des Grundlagenbeschlusses angehen müssen, [V ZR 244/22](#).

Streit um privilegierte Vorhaben (2): Beschlussanfechtung

Die Wohnanlage im Gerichtsbezirk von Bonn gliedert sich in drei Häuser. In jedem Haus befinden sich vier Wohnungen, zwei im Erdgeschoss, zwei im ersten Obergeschoss. Den Wohnungen im Erdgeschoss sind Sondernutzungsrechte am Garten zugeordnet. Nach der Teilungserklärung dürfen im Garten Terrassen errichtet werden, die maximal 1/3 der Grundfläche des Gartens einnehmen dürfen. In den Erdgeschosswohnungen führt eine an eine Loggia angebaute Treppe mit 4 Stufen in den Garten. Mehrere Eigentümer hatten von dem Recht zur Terrassenerrichtung Gebrauch gemacht. Eine gehbehinderte Eigentümerin beantragte auf der Eigentümerversammlung vom 14.10.2021 eine bauliche Änderung.

Die gehbehinderte Eigentümerin befasste die Eigentümerversammlung mit ihren Änderungswünschen, die da im Einzelnen waren:

- (1.) Errichtung einer Erdaufschüttung in einer Höhe von 65 cm hinter dem Haus, um die Terrasse ebenerdig zur Wohnung zu gestalten.
- (2.) Ersetzung des Doppelfensters im Wohnzimmer durch Balkontüren, um von dort auf die Terrasse ebenerdig zu gelangen.
- (3.) Errichtung einer Rampe von der Terrasse in den Garten.

Die Eigentümerin berief sich auf die Privilegierung des Vorhabens nach § 20 Abs. 2 Nr. 1 WEG. Die

Eigentümerversammlung genehmigte die bauliche Änderung mehrheitlich.

Der Beschluss wurde angefochten. Die Eigentümerin trat dem Rechtsstreit auf der Seite der beklagten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) bei. Das Amtsgericht Bonn erklärte den Beschluss für rechtswidrig. Das Landgericht Köln wies die Berufung mit Urteil vom 26.1.2023 zurück (vgl. [ZIV 2023, 18](#)). Maßgeblich begründete das Landgericht seine Entscheidung mit der erheblichen optischen Veränderung der Wohnanlage. Die Wohnanlage habe das Gepräge eines allenfalls mittleren Wohnstandards. Durch die höhergelegte Terrasse würde dieser Teil der Wohnanlage ein moderneres und luxuriöses Gepräge erhalten. Eine abweichende Bewertung erfordere auch § 20 Abs. 2 Nr. 1 WEG nicht, weil es alternative Möglichkeiten zur Herstellung eines barrierefreien Zugangs gäbe, deren Einwirkungen geringfügiger ausfielen.

Die Wohnungseigentümerin legte Revision zum BGH ein. Der BGH entschied im Urteil vom 9.2.2024, dass nicht nur die GdWE als Beklagte, sondern auch die Eigentümerin in ihrer Rolle als Streithelferin Revision einlegen könne. Das Urteil des Landgerichts Köln hielt den Angriffen der Revision nicht stand.

Fraglich sei zunächst, so die Richter des V. Zivilsenats, ob ein stattgebender Beschluss zur baulichen Änderung eines privilegierten Vorhabens den Voraussetzungen des § 20 Abs. 2 WEG entsprechen müsse oder nicht.

Dies werde in Rechtsprechung und Literatur unterschiedlich gesehen. Nach der einen Auffassung (vgl. Schmidt ZWE 2023, 179) sei ein stattgebender Beschluss rechtswidrig, wenn die Voraussetzungen des privilegierten Vorhabens in § 20 Abs. 2 WEG nicht erfüllt seien. Nach einer anderen Auffassung, sei dies bei einer Stattgabe des Beschlussantrages unerheblich. Dieser Auffassung folgte der BGH. Ein stattgebender Beschluss, der die Voraussetzungen des § 20 Abs. 2 WEG nicht erfülle, sei jedenfalls von der Beschlusskompetenz nach § 20 Abs. 1 WEG gedeckt. Ein solcher Beschluss müsse nur die Grenzen von § 20 Abs. 4 WEG einhalten und dürfe im Übrigen nicht an einen (allgemeinen) Beschlussmangel leiden. Die bauliche Umgestaltung dürfe nicht die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einem Wohnungseigentümer ohne seine Einwilligung gegenüber anderen unbillig benachteiligen. Ob die bauliche Maßnahme „angemessen“ im Sinne von § 20 Abs. 2 WEG sei oder der Barrierereduzierung im Sinne von § 20 Abs. 2 Nr. 1 WEG diene, sei dagegen unerheblich. Dies seien Rechtsfragen, die nur relevant würden, wenn ein Wohnungseigentümer gerichtliche Beschlussersetzung fordere, weil die Eigentümerversammlung seines Erachtens nach den Antrag rechtswidrigerweise abgelehnt habe (vgl. hierzu Urteil vom 9.2.2024, V ZR 244/22 – in dieser Ausgabe). Die Regelung in § 20 Abs. 2 WEG (auch die in § 20 Abs. 3 WEG) vermittele keine gesonderte Beschlusskompetenz der Eigentümerversammlung (diese gründe vielmehr auf § 20 Abs. 1 WEG, vgl. auch BGH-Urteil

vom 9.2.2024, V ZR 244/22, Rn. 10), sondern verschaffe einem Eigentümer nur den Anspruch auf Beschlussfassung.

Davon abgesehen habe das Berufungsgericht fehlerhaft angenommen, dass die in Aussicht genommene bauliche Änderung zu einer wesentlichen Umgestaltung der Wohnanlage führe, § 20 Abs. 4 WEG. Die Beurteilung sei zwar in erste Linie Aufgabe des sog. Tatrichters und sei daher revisionsrechtlich nur eingeschränkt überprüfbar. Der Senat könne nur prüfen, ob der Rechtsbegriff der „grundlegenden Umgestaltung“ zutreffend erfasst und ausgelegt wurde und die für die Beurteilung wesentlichen Umstände berücksichtigt wurden und Denkgesetze sowie Erfahrungssätze beachtet wurden

(vgl. BGH-Urteil vom 23.3.2028, V ZR 307/16 – [ZIV 2018, 29](#)). Im konkreten Fall habe der Tatrichter beim Landgericht Köln die vom Gesetzgeber verfolgten Ziele nicht genügend in den Blick genommen. Eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage sei bei einer Maßnahme, die der Verwirklichung eines Zweckes i.S.v. § 20 Abs. 2 WEG dienen zu mindest nur ausnahmsweise anzunehmen. Warum diese Ausnahme in konkreten Fall anzunehmen sei, könne man der Berufungsentscheidung nicht entnehmen. Zudem komme es entgegen der Auffassung der Vorinstanz auf die Angemessenheit der baulichen Änderung nicht an (s.o.). Der BGH hob daher das Urteil auf und verwies den Rechtsstreit zurück nach Köln, weil

noch weitere Sachverhaltsaufklärung erforderlich sei. Für die erneute Entscheidung in Köln erteilte der V. Zivilsenat noch rechtliche Hinweise. Dabei wies das Bundesgericht darauf hin, dass nach den bisherigen Feststellungen eine unbillige Benachteiligung (§ 20 Abs. 4 WEG) anderer Wohnungseigentümer aktuell nicht ersichtlich sei. Der Umstand, dass die Eigentümer im Obergeschoss keine Möglichkeit hätten, ihre Wohnung entsprechend aufzuwerten, begründe diese Benachteiligung nicht. Diese Ungleichbehandlung sei von Anfang angelegt, auch durch die in der Teilungserklärung begründeten Sondernutzungsrechte für die Eigentümer der Erdgeschosswohnungen, [V ZR 33/23](#).

Beschlussersetzung vs. Beschlussfeststellung

Der Bundesgerichtshof musste sich im Urteil vom 10.11.2023 mit einer streitigen Beschlussfassung zu einer Balkonsanierung befassen. Dabei ging es auch um die Rechtsfrage, ob der Kläger eine Beschlussfeststellungsklage oder eine Beschlussersetzungsklage erhoben hatte. Eine Beschlussfeststellungsklage hat zum Inhalt festzustellen, dass ein Beschluss überhaupt gefasst wurde, etwa wenn streitig ist, ob der Verwalter das Beschlussergebnis verkündet hat oder nicht. Eine Beschlussersetzungsklage setzt demgegenüber voraus, dass gar kein (positiver) Beschluss gefasst wurde, der Kläger aber glaubt, einen Anspruch zu haben, dass ein Beschluss mit einem bestimmten Inhalt hätte gefasst werden müssen.

Im zugrundeliegenden Rechtsstreit bewohnten die beiden Eigentümer eine Wohnung in einer Mehrhausanlage in Frankfurt/M.. Sie stellten erhebliche Bauschäden an ihrem Balkon fest und meldeten die Schäden dem Verwalter. Der Verwalter nahm einen entsprechenden Tagesordnungspunkt für die nächste Eigentümerversammlung auf. Im ersten Anlauf kam es nach der Eigentümerversammlung zu einem Rechtsstreit. Im Urteil des Amtsgerichts Frankfurt wurde der Verwalter angewiesen für die Sanierung drei Angebote von Fachhandwerksfirmen einzuholen. Der Verwalter hatte dann für die Sanierung insgesamt 5 Angebote eingeholt, allerdings von 5 verschiedenen Gewerken (Hand-

werker verschiedener Fachrichtungen), für jedes Gewerk gab es aber nur ein Angebot.

Ein weiterer Anlauf zur Beschlussfassung über die Annahme dieser 5 Angebote wurde zur Eigentümerversammlung am 30.9.2021 unternommen. Die Gemeinschaftsordnung bestimmte, dass Sanierungsarbeiten, die einem Haus der Mehrhausanlage zugeordnet werden können, nur von diesen Eigentümern zu bezahlen sind und nur von diesen Eigentümern beschlossen werden. Die Mehrheit der Eigentümer der Wohnungseigentumsanlage stimmte gegen den Beschlussantrag. In dem Haus, in dem die Sanierung durchgeführt werden sollte, stimmte allerdings die Mehrheit

der Eigentümer für den Antrag. Der Verwalter verkündete die Ablehnung des Beschlussantrages.

Die Eigentümer des schadhafte Balkons fochten den **Negativbeschluss** an und beantragten zudem **positiv** festzustellen, dass der Beschluss entgegen der Verkündung des Verwalters **zustande gekommen** sei. Hilfsweise beantragten sie, einen entsprechenden Beschluss gerichtlicherseits zu ersetzen. Das Amtsgericht Frankfurt gab der Beschlussanfechtung statt und beseitigte so den Negativbeschluss, wies aber die Klage im Übrigen ab. Damit war der Negativbeschluss zwar beseitigt, positiv aber auch kein Beschluss gefasst. Die hiergegen gerichtete Berufung blieb erfolglos.

Die Feststellung eines positiven Beschlussergebnisses setze voraus, so das Landgericht, dass der Beschluss den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entspreche. Das sei nicht der Fall. Die beklagte Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) rüge zu Recht das Fehlen von Alternativangeboten. Dies sei bei einem Kostenvolumen von schätzungsweise 65.000 € nicht tolerierbar.

Die hiergegen gerichtete Revision zum Bundesgerichtshof hatte keinen Erfolg. Der BGH bestätigte die rechtlichen Würdigungen zur Beschlussanfechtung des Negativbeschlusses. Die Mehrheit der Eigentümer im Hause der Eigentümer mit dem defekten Balkon habe für den Beschlussantrag und nur sie zur Abstimmung insoweit berufen gewesen. Der Versammlungslei-

ter habe daher fehlerhaft ein negatives Beschlussergebnis verkündet.

Der Senat qualifizierte die Klage als sog. Beschlussfeststellungsklage (nur hilfsweise wurde die Beschlussersetzung begehrt). Der BGH habe die Konstruktion dieser Klageart auch ohne gesetzliche Normierung wenn auch nicht ohne Kritik in der Literatur anerkannt. Bei dieser Klageart sei das Gericht von Amts wegen **grundsätzlich** darauf beschränkt, über das Zustandekommen des Beschlusses zu befinden, ohne ein Ermessen hinsichtlich des Beschlussinhaltes ausüben zu können. Es sei daher auch daran gehindert, den Beschluss von sich aus auf etwaige Rechtsmängel zu prüfen. Nur Nichtigkeitsgründe seien hiervon ausgeschlossen, weil sie das Zustandekommen des Beschlusses tangierten.

Der Beschlussfeststellungsantrag bzgl. des Zustandekommens des Beschlusses zur Sanierung sei unbegründet. Scheinbar im Widerspruch zu den vorstehend formulierten Prüfungsgrenzen stellte der V. Zivilsenat fest, dass die Feststellung des Zustandekommens des Beschlusses daran scheitere, dass der Beschluss nicht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entspreche und damit rechtswidrig wäre.

Ob die Prüfung von Anfechtungsgründen jenseits der Nichtigkeit **ausnahmsweise** zulässig sei, werde von den Fachkreisen in Rechtsprechung und Literatur unterschiedlich beurteilt. Nach herrschender Meinung sei dem Prozessgericht grundsätzlich möglich, nicht nur Nichtigkeitsgründe zu prüfen, sondern auch

solche der Rechtswidrigkeit. Dies gebiete schon die Prozessökonomie, um einen weiteren Rechtsstreit zu vermeiden. Dieser Ansicht schloss sich auch der BGH im Urteil vom 10.11.2023 mit der Maßgabe an, dass die Rechtmäßigkeit des Beschlusses allerdings nur auf entsprechende Rüge der GdWE vom Prozessgericht zu prüfen sei. Eine Prüfung von Amts wegen widerspräche der Dispositionsbefugnis der Eigentümer, denen es freistünde, auch einen rechtswidrigen Beschluss bestandskräftig werden zu lassen.

Damit stellte sich die Frage, wer im Prozess rechtliche Mängel einredeweise einführen könne. Hierfür gäbe es verschiedene Wege. Die Wohnungseigentümer könnten beschlussweise dem Verwalter Weisungen hinsichtlich der Prozessführung erteilen und einzelne Eigentümer könnten dem Rechtsstreit auf Seiten des Verbandes nach § 66 ZPO beitreten und selbst die Einreden geltend machen. Eine Verspätung sei nicht ohne Weiteres zu besorgen, da der Verwalter einerseits nach § 44 Abs. 2 WEG verpflichtet sei, die Eigentümer unverzüglich von einem Rechtsstreit zu informieren, andererseits die Eigentümer an Fristen des § 45 WEG nicht gebunden sei, da noch gar kein Beschluss gefasst sei, der den Lauf der Fristen auslösen könne.

Im Ergebnis habe daher das Berufungsgericht zu Recht die beehrte Beschlussfeststellung abgelehnt. Es widerspreche dem vorausgegangenem Urteil des Amtsgericht, das den Verwalter anwies, 3 Angebote zum Preisvergleich einzuholen.

Das Urteil sei Gegenstand des Parteivortrages des hiesigen Rechtsstreits und daher zu berücksichtigen. Das Vorgericht habe insoweit anstelle der Wohnungseigentümer entschieden, dass drei Vergleichsangebote einzuholen seien. Die Wohnungseigentümer seien freilich nicht daran gehindert, eine bereits geregelte gemeinschaftliche Angelegenheit neu und anders zu regeln. Dies sei Ausfluss ihrer autonomen Beschlusszuständigkeit. Dabei spiele es keine Rolle, aus welchen Gründen sie eine erneute Beschlussfassung für angebracht hielten. Das gelte allerdings nicht, wenn der Erstbeschluss gerichtlich ersetzt worden sei. Denn aufgrund des rechtskräftigen Urteils des Amtsgerichts Frankfurt im Vorprozess stehe fest, dass die Eigentümer

des defekten Balkons einen Anspruch auf Instandsetzung hätten und einen Anspruch darauf hätten, dass die zur Entscheidung berufenen Eigentümer über die Vergabe der Werkleistungen auf der Grundlage von drei vom Verwalter einzuholenden Vergleichsangeboten entschieden.

Die Wirkung der materiellen Rechtskraft des Urteils sei allerdings zeitlich beschränkt. Denn das Urteil berücksichtige nur Tatsachen, die bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung in den Rechtsstreit eingeführt wurden. Ergäben sich danach wesentliche Veränderungen des Sachverhalts, die eine andere rechtliche Bewertung rechtfertigten, binde das Urteil insoweit nicht mehr durch seine materielle Rechtskraft. So könne der Grund für

eine geringere Anzahl von Angeboten darin begründet sein, dass trotz nachweislich ausreichender Anfragen keine weiteren Angebote abgegeben worden seien. Ob diese gleiche Wirkung auch eintrete, wenn sich nachträglich die Rechtslage ändere, ließ der BGH offen. Im vorliegenden Rechtsstreit seien jedenfalls keine Tatsachen vorgetragen worden, die eine Neubewertung hinsichtlich der Anzahl der zur Beschlussfassung vorzulegenden Angebote erforderlich machten. Da diese zur Beschlussfassung nicht vorlagen, war es dem Gericht verwehrt positiv die Fassung des entsprechenden Sanierungsbeschlusses zu erklären, auch wenn die erforderliche Mehrheit bei der Eigentümerversammlung gegeben war, [V ZR 51/23](#).

Baurecht

Gewährleistung in der Leistungskette von Bauunternehmen



Die Auftraggeberin (AG) erteilte einem auf Holzbau spezialisierten Unternehmen (AN) den Auftrag, eine Dachaufstockung und energetische Sanierung von 9 Wohngebäuden vorzunehmen. Die AN beauftragte wiederum einen Unternehmer für Heizung und Sanitär (Nachunternehmer (NU)) die von der AN vorgefertig-

ten Holzbaumodule mit Sanitärsystemen zu bestücken. Nach der Fertigstellung der Arbeiten zeigte sich, dass der NU die Abwasseranschlüsse nicht nach den Regeln der Technik ausgeführt hatte und in der Folge ein Geruchsproblem entstand.

Es kam zu einem ersten Rechtsstreit zwischen der AG und der AN, in der die AN verurteilt wurde, einen Vorschuss für die zur Mangelbeseitigung erforderlichen Arbeiten in Höhe von rund 39.000 € zu leisten. Zudem wurde sie verurteilt, bereits aufgewendete Mangelbeseitigungskosten von rund 8.000 € an die

AG zu bezahlen. Die AN bezahlte den Gesamtbetrag von rund 47.000 € an die AG im Januar 2015.

Diesen Betrag forderte nun die AN vom NU. Das Landgericht Neuruppin verurteilte den NU zur Zahlung von nur rund 35.000 € Schadensersatz, weil das Gericht der AN einen Mitverschuldensanteil von rund 12.000 € zu rechnete. Hiergegen legte die AN Berufung zum OLG Brandenburg ein und obsiegte hier vollständig. Ihr wurde der Gesamtbetrag von rund 47.000 € zugesprochen.

Das Berufungsgericht sah einen Anspruch nach § 634 Nr. 4 BGB i.V.m. § 280 Abs. 1, 3, § 281 BGB auf Schadensersatz wegen mangelhafter Werkleistung in Höhe des vollen Betrages, den die AN infolge dieser Mängel aufgrund des rechtskräftigen Urteils an die AG bezahlen musste. Das Berufungsgericht erachtete den Einwand des NU, in Höhe von rund 39.000 € sei nur ein Vorschussanspruch zugesprochen worden, als rechtlich irrelevant. Richtig sei zwar, dass der Vorschussbetrag von der AG abzurechnen sei und tatsächlich am Ende eine teilweise Rückzahlung des Zahlungsbetrages anfallen könne. Dem Einwand der AN, die AG habe den Betrag vollständig zur Mangelbeseitigung verbraucht, habe der NU nicht widerlegt.

Der NU legte gegen das Urteil Revision zum Bundesgerichtshof ein. Der VII. Zivilsenat entschied mit Urteil vom 9.11.2023, dass das landgerichtliche Urteil keinen Bestand haben könne. Noch zutreffend sei entschieden worden, dass die AN einen Schadensersatzanspruch nach § 634 Nr. 4 BGB i.V.m. § 280 Abs. 1, 3, § 281 BGB habe. In dieser Situation habe die AN zunächst einen Freistellungsanspruch gegen den NU. Sie könne verlangen, dass der NU sie von dem ihrerseitigen Kostenvorschussverpflichtung befreie.

Mit Urteil vom 22.2.2018 (VII ZR 46/17 – [ZIV 2018, 33](#)) habe der VII. Zivilsenat unter Aufgabe seiner bisherigen Rechtsprechung

entschieden, dass der Besteller, der das Werk behalte und den Mangel nicht beseitigen lasse, im Rahmen seines Schadensersatzanspruchs statt der Leistung (kleiner Schadensersatz) gegen den Unternehmer seinen Schaden NICHT nach den voraussichtlich erforderlichen, aber noch nicht aufgewendeten „fiktiven“ Mangelbeseitigungskosten bemessen dürfe, weil es sonst zu einer Überkompensation komme. Diese Rechtsprechung sei grundsätzlich auch in der Abwicklung von Mangelansprüchen in der Leistungskette zu berücksichtigen. Allerdings handele es sich bei der Erstattung eines Vorschussanspruchs gerade nicht um die Leistung auf noch nicht aufgewendeter „fiktiver“ Mangelbeseitigungskosten. Vielmehr mache die AN im Wege des Schadensersatzes eine konkrete Vermögenseinbuße geltend, die ihr durch die Zahlung des Kostenvorschusses entstanden sei.

Das Berufungsgericht habe aber den schadensersatzrechtlichen Grundsatz der Vorteilsausgleichung nicht berücksichtigt. Danach seien die dem Geschädigten zugeflossenen Vorteile auf den Schadensersatzanspruch anzurechnen. Es gelte ein Bereicherungserbot, das dafür Sorge, dass der Geschädigte nach dem Schadensereignis wirtschaftlich nicht besser stehen dürfe als zuvor. Im Rahmen der Abwicklung des Kostenvorschussanspruchs könne es dazu kommen, dass nach der Abrechnung ein Anspruch auf Rück-

zahlung eines Teiles davon entstehe. Dieser Vorteil dürfe nicht bei der AN verbleiben. Der NU müsse daher nur gegen Abtretung dieses Anspruchs seinerseits leisten, § 255 BGB. Vor der Abtretung stehe ihm insoweit ein Zurückbehaltungsrecht nach § 273 BGB zu. Das gelte nur dann nicht, wenn der Gewährleistungsberechtigte bereits den Kostenvorschuss abgerechnet habe und sich daraus keine Rückzahlungsforderung ergeben habe. Ergäbe sich ein Guthaben, das ausgeglichen wurde, reduziere dies unmittelbar die Höhe des beanspruchten Schadensersatzanspruchs.

Die Darlegungs- und Beweislast für anspruchsmindernd zu berücksichtigende Vorteile trage nach allgemeinen Grundsätzen zwar der Schädiger. Der Geschädigte habe insoweit aber eine Rechtspflicht, seinerseits die notwendigen Informationen bekannt zu geben (sog. Sekundäre Darlegungslast), weil der Schädiger zwangsläufig in diese Teile des Sachverhalts keinen Einblick habe.

Im vorliegenden Rechtsstreit sei noch nicht abschließend geklärt worden, ob die AG der AN bereits eine Abrechnung erteilt hat und mit welchem Ergebnis diese schloss. Für die Aufklärung dieser tatsächlichen Frage wurde das Urteil aufgehoben und der Fall zurück an das Berufungsgericht verwiesen, [VII ZR 92/20](#).

Die Haftung des Architekten für seine Rechtsberatung

Wer sich aus dem Fenster lehnt, kann auch rausfallen, hätte man auch titeln können. Tatsächlich hat die nachfolgend zu berichtende Entscheidung einen ernsten Hintergrund und ist auch für andere Dienstleister in der Immobilienwirtschaft interessant, weil der BGH den Kreis der zulässigen Rechtsberatung außerhalb der Anwaltschaft anscheinend enger zieht, als dies zu erwarten wäre.

Der Bauherr beauftragte einen Architekten mit der Architektenleistungen der Leistungsphasen 1-8 gemäß § 33 HOAI zur Errichtung eines Fabrikations- und Verwaltungsgebäudes. Der Architekt stellte dem Bauherren einen Bauvertragsentwurf mit einer von ihm formulierten Skontoklausel zur Verfügung. Den Vertrag verwendete der Bauherr gegenüber vier Bauunternehmen. In dem Bauvertrag befand sich eine Skontoklausel. Diese nutzte der Bauherr zum Abzug von Skonti gegenüber einem der Unternehmer und sparte sich so die Bezahlung von rund 105.000 €. Der Bauunternehmer forderte die Bezahlung auch dieses restlichen Werklohns von 3% mit der Begründung, die verwendete Skontoklausel verstoße gegen Bestimmungen des AGB-Rechts und sei nach § 307 Abs. 1 BGB nichtig. Es kam auch wegen weiterer Differenzen zu einem Rechtsstreit. Im Rahmen eines Vergleichs zahlte der Bauherr dem Bauunternehmen das gezogene Skonto aus.

Die rund 105.000 € forderte er nun vom Architekten, weil dessen Klausel unwirksam sei. Das Landgericht gab der Klage statt.

Das Berufungsgericht hob die Entscheidung auf und wies die Klage ab. Das Oberlandesgericht Stuttgart vertrat die Auffassung, dass ein Anspruch des Bauherren nach § 634 Nr. 4, § 280 Abs. 1 BGB nicht bestehe. Richtig sei zwar, dass die verwendete Skontoklausel nach § 307 Abs. 1 BGB unwirksam sei. Eine Pflichtverletzung sei jedoch nicht zu konstatieren. Nach Anlage 11 zu § 33 HOAI (2009) gehöre zur Leistungsphase 7 die Mitwirkung bei der Auftragserteilung. Unter Mitwirkung sei u.a. die Vorbereitung und Anpassung von Verträgen zu verstehen. Man könne insoweit von einem Architekten nicht die vertieften Rechtskenntnisse wie von einem Anwalt erwarten. Es gehöre daher nicht zu den Rechtspflichten des Architekten rechtssichere Verträge zur Verfügung zu stellen; dies habe auch dem Bauherren einleuchten müssen. Außerdem habe der Architekt vorgetragen, dass er die Klausel von einem Anwalt habe prüfen lassen, ohne dass dieser Einwände erhoben habe.

Hiergegen richtete sich die Revision des Bauherrn zum BGH. Die Richter des VII. Zivilsenats kasiierten die Entscheidung aus Stuttgart mit Urteil vom 9.11.2023.

Schon der von dem Berufungsgericht gehäußerte Erfahrungssatz, es habe einleuchten müssen, dass ein Architekt nicht über genügende Rechtskenntnisse verfüge sei unzutreffend. Das OLG habe außer Acht gelassen, dass die Zurverfügungstellung von Vertragsmustern durch den Architekten eine nach § 3 RDG unzulässige Rechtsdienstleistung

gewesen sei. Der Verstoß gegen § 3 RDG entziehe zwar einem Schadensersatzanspruch aus § 634 Nr. 3, § 280 Abs. 1 BGB die erforderliche vertragliche Grundlage, da er jedenfalls insoweit zur Nichtigkeit des Architektenvertrages nach § 134 BGB führe, als dieser unerlaubte Rechtsdienstleistungen umfasse. Es komme aber eine Haftung aus § 311 Abs. 2 Nr. 1, § 241 Abs. 2, § 280 Abs. 1 BGB bzw. aus § 823 Abs. 2 BGB i.V.m. § 3 RDG in Betracht.

Nach § 3 RDG sei die selbständige Erbringung außergerichtlicher Rechtsdienstleistungen nur in dem Umfang zulässig, in dem sie durch das Rechtsdienstleistungsgesetz oder durch oder aufgrund anderer Gesetze erlaubt werde. Die vom Architekten erbrachte Rechtsberatung sei weder durch § 5 Abs. 1 RDG noch durch Anlage 11 der Leistungsphase 7 zu § 33 HOAI erlaubt.

Nach § 2 Abs. 1 RDG sei eine Rechtsdienstleistung jede Tätigkeit in konkreten fremden Angelegenheiten, soweit sie eine rechtliche Prüfung des Einzelfalles erfordere. Auf die Schwierigkeit der Rechtsfrage komme es nicht an. Die Rechtsdienstleistung sei dem Architekten nicht durch § 5 Abs. 1 RDG gestattet gewesen. Danach seien Rechtsdienstleistungen im Zusammenhang mit einer anderen Tätigkeit erlaubt, wenn sie als Nebenleistung zum Berufs- oder Tätigkeitsbereich gehöre. Ziel dieser Regelung sei es, einerseits diejenigen, die in einem nicht spezifisch rechtsdienstleistenden Beruf tätig seien, in ihrer Berufsaus-

übung nicht zu behindern, andererseits, den erforderlichen Schutz der Rechtssuchenden vor unqualifiziertem Rechtsrat zu gewährleisten (vgl. BGH-Urteil vom 31.3.2016, I ZR 88/15). Die vom Architekten zur Verfügung gestellten Verträge mit der (unwirksamen) Skontoklausel stelle keine Nebenleistung dar, die zum Berufs- oder Tätigkeitsbild des Architekten gehöre. Der Architekt habe die Pflicht, die Leistungen zu erbringen, die erforderlich seien, um die mit dem Bauherren vereinbarten Planungs- und Überwachungsleistungen zu erbringen. Das erfordere nicht unerhebliche Rechtskenntnisse des Werkvertragsrechts des BGB und der VOB/B sowie der einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht. Insoweit solle der Architekt in seiner Berufsausübung durch das Rechtsdienstleistungsgesetz nicht behindert werden.

Der Architekt sei aber nicht der Rechtsberater des Bauherrn. Eine allgemeine Rechtsberatung

werde vom Berufsbild des Architekten nicht gedeckt, da es insoweit an einer hinreichenden juristischen Qualifikation fehle. Das Zurverfügungstellen einer dem Interesse des Bauherren entsprechenden Skontoklausel erfordere qualifizierte Rechtskenntnisse, wie sie grundsätzlich nur in der Anwaltschaft vorhanden seien. Es bedürfe daher des Schutzes der Bauherrschaft vor unqualifiziertem Rechtsrat.

Auch sei die Rechtsberatung nicht durch Anlage 11 zu § 33 HOAI (Mitwirken bei der Auftragsvergabe) gestattet. Die HOAI sei eine Rechtsverordnung. Der Ermächtigungsgrundlage sei nicht zu entnehmen, dass sie auch Erlaubnistatbestände gestatten wollte, dem Architekten Rechtsdienstleistungen zu gestatten. Da eine Rechtsverordnung vorliege, müsse das Ermächtigungsgesetz nach Art. 80 Abs. 1 GG Inhalt, Zweck und Ausmaß der dem Ordnungsgeber erteilten Ermächtigung erkennen lassen. Halte sich der Ordnungsgeber nicht an den vor-

gegebenen Rahmen, sei die Verordnung insoweit unwirksam (vgl. BVerfG, Urteil vom 6.7.1999, 2 BvF 3/90). Die HOAI sei daher verfassungskonform so auszulegen, dass § 33 HOAI keinen Erlaubnistatbestand von § 3 RDG formuliere. Hinzu komme, dass das RDG ein Gesetz sei und damit in der Normenpyramide oberhalb der HOAI als Rechtsverordnung stehe. Die HOAI sei daher im Lichte des RDG auszulegen und nicht umgekehrt.

Das Berufungsgericht könne daher keinen Bestand haben. Da die tatsächlichen Feststellungen dem Bausenat noch nicht genügten, beschränkten sich die Karlsruher Richter darauf, das Urteil aufzuheben und die Akte zurück nach Stuttgart zu senden. Dabei unterließen sie es nicht darauf hinzuweisen, dass im weiteren Rechtsstreit möglicherweise erneut die Frage aufgeworfen werde, ob die verwendete Klausel nach § 307 BGB unwirksam sei. Der BGH gab daher noch mit auf den Weg: Die verwendete Klausel sei unwirksam, [VII ZR 190/22](#).

Verbraucherpreisindex (VPI) – Basis 2020

Die Tabelle des Verbraucherpreisindex basiert auf dem Indexbasisjahr 2020. Mit Schreiben vom [23.2.2023](#) informierte das Statistische Bundesamt, dass die Umstellung auf das Basisjahr 2020 erfolgt. Die Zahlen sind also mit den Zahlen in der Tabelle der letzten Ausgabe der ZIV (Basis: 2015) nicht mehr ohne Umrechnung vergleichbar.

Vorstehende Darstellungen beziehen sich auf Verträge mit Indexanpassung seit dem 1.1.2003.

Für ältere Zeiträume kann die Ermittlung der Änderung vor allem dann Schwierigkeiten bereiten, wenn die Vertragsparteien es in der Vergangenheit versäumt haben, eine Anpassung durchzuführen oder ein anderer Index verwandt wurde. Das Statistische Bundesamt bietet unter

dem folgenden [Link](#) einen Onlinerechner zur Berechnung von Schwellenwerten und Veränderungsraten von Wertsicherungsklauseln, die auf Verbraucherpreisindizes basieren.

Hinsichtlich des vormals vom Bundesamt für Statistik ermittelten Index für die Lebenshaltung eines 4-Personen-Arbeitnehmer-Haushalts wird auf die Umrechnungsmöglichkeit gemäß BGH-Urteil vom 4.3.2009 (XII ZR 141/07), [ZIV 2009, 47](#) verwiesen-

Soweit der Vertrag noch älter ist und/oder andere Indizes verwendet wurden, berechnet das Statistische Bundesamt gegen eine Entgelt von 30 € auch diese Teuerungsrate.

Basis: 2020

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Januar	96,4	97,7	99,8	101,0	105,2	114,3	117,6			
Februar	96,7	98,1	100,1	101,6	106	115,2				
März	97,2	98,5	100,3	102,1	108,1	116,1				
April	97,5	99,4	100,4	102,4	108,8	116,6				
Mai	98,2	99,6	100,4	102,6	109,8	116,5				
Juni	98,3	99,9	100,5	102,9	109,8	116,8				
Juli	98,7	100,3	99,7	103,4	110,3	117,1				
August	98,8	100,2	99,7	103,5	110,7	117,5				
September	99	100,2	99,7	103,8	112,7	117,8				
Oktober	99,1	100,2	99,9	104,3	113,5	117,8				
November	98,5	99,5	99,7	104,5	113,7	117,3				
Dezember	98,5	100	99,8	104,7	113,2	117,4				

Alle Angaben ohne Gewähr

Verzugszinssätze

Der Gläubiger kann nach dem Eintritt der Fälligkeit seines Anspruchs den Schuldner durch eine Mahnung in Verzug setzen (§ 286 Abs. 1 S. 1 BGB). Der Mahnung gleichgestellt sind die Klageerhebung sowie der Mahnbescheid (§ 286 Abs. 1 S. 2 BGB). Einer Mahnung bedarf es nicht, wenn für die Leistung eine Zeit nach dem Kalender bestimmt ist, die Leistung an ein vorausgehendes Ereignis anknüpft, der Schuldner die Leistung verweigert oder besondere Gründe den sofortigen Eintritt des Verzugs rechtfertigen (§ 286 Abs. 2 BGB). Bei Entgeltforderungen

tritt Verzug spätestens 30 Tage nach Fälligkeit und Zugang einer Rechnung ein; dies gilt gegenüber einem Schuldner, der Verbraucher ist, allerdings nur, wenn hierauf in der Rechnung besonders hingewiesen wurde, (§ 286 Abs. 3 S. 1 BGB). Im Streitfall muss allerdings der Gläubiger den Zugang der Rechnung (notwendigenfalls auch den darauf enthaltenen Verbraucherhinweis) bzw. den Zugang der Mahnung beweisen.

Während des Verzugs ist eine Geldschuld zu verzinsen (§ 288 Abs. 1 S. 1 BGB). Der Verzugszins-

satz 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 Prozent-

punkte, 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).

gen oder gefallen ist. Bezugsgröße ist der Zinssatz für die jüngste Hauptrefinanzierungsoperation der Europäischen

Zentralbank vor dem ersten Kalendertag des betreffenden Halbjahres (§ 247 Abs. 1 S. 2, 3 BGB).

Zahlungsverzug: Höhe der Verzugszinsen

Zeitraum	Basiszins-satz %	Verzugszinssatz %	Entgelt ohne Verbraucher-beteiligung %	Zeitraum	Basiszins-satz %	Verzugszinssatz %	Entgelt ohne Verbrau-cher-be-teiligung %
1.1. bis 30.6.2002	2,57	7,57	10,57	1.7. bis 31.12.2013	-0,38	4,62	7,62
1.7. bis 31.12.2002	2,47	7,47	10,47	1.1. bis 30.6.2014	-0,63	4,37	7,37
1.1. bis 30.6.2003	1,97	6,97	9,97	1.7. bis 28.07.2014	-0,73	4,27	7,37
1.7. bis 31.12.2003	1,22	6,22	9,22	29.7. bis 31.12.2014*	-0,73	4,27	8,27
1.1. bis 30.6.2004	1,14	6,14	9,14	1.1. bis 30.6.2015	-0,83	4,17	8,17
1.7. bis 31.12.2004	1,13	6,13	9,13	1.7. bis 31.12.2015	-0,83	4,17	8,17
1.1. bis 30.6.2005	1,21	6,21	9,21	1.1. bis 30.6.2016	-0,83	4,17	8,17
1.7. bis 31.12.2005	1,17	6,17	9,17	1.7. bis 31.12.2016	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2006	1,37	6,37	9,37	1.1. bis 30.6.2017	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2006	1,95	6,95	9,95	1.7. bis 31.12.2017	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2007	2,7	7,7	10,7	1.1. bis 30.6.2018	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2007	3,19	8,19	11,19	1.7. bis 31.12.2018	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2008	3,32	8,32	11,32	1.1. bis 30.6.2019	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2008	3,19	8,19	11,19	1.7. bis 31.12.2019	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2009	1,62	6,62	9,62	1.1. bis 30.6.2020	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2009	0,12	5,12	8,12	1.7. bis 31.12.2020	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2010	0,12	5,12	8,12	1.1 bis 30.6.2021	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2010	0,12	5,12	8,12	1.7. bis 31.12.2021	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2011	0,12	5,12	8,12	1.1. bis 30.6.2022	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2011	0,37	5,37	8,37	1.7. bis 31.12.2022	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2012	0,12	5,12	8,12	1.1. bis 30.6.2023	1,62	6,62	10,62
1.7. bis 31.12.2012	0,12	5,12	8,12	1.7. bis 31.12.2023	3,12	8,12	12,12
1.1. bis 30.6.2013	-0,13	4,87	7,87	1.1.2024 bis 30.6.2024	3,62	8,62	12,62

Alle Angaben ohne Gewähr

* Zur Änderung siehe Text oben.

Impressum:

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

Telefon: 0341/ 96 44 30
[Hinweis zu Verlinkungen](#)

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

Urheberrechtsschutz

Urheber des Bildmaterials:

Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung 2013
Udo Buttkus
Heinz G. Schultze

Allgemeine Geschäftsbedingungen für den Bezug der ZIV

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

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

Datenschutzbestimmungen

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

Diese Datenschutz-Information gilt für die Datenverarbeitung durch:

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

E-Mail: verwalter@verwalterakademie.de

Telefon: 0341/94038004

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

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

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

3. Betroffenenrechte

Sie haben das Recht:

- gemäß Art. 15 DSGVO Auskunft über Ihre von uns verarbeiteten personenbezogenen Daten zu verlangen. Insbesondere können Sie Auskunft über die Verarbeitungszwecke, die Kategorie der personenbezogenen Daten, die Kategorien von Empfängern, gegenüber denen Ihre Daten offengelegt wurden oder werden, die geplante Speicherdauer, das Bestehen eines Rechts auf Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung oder Widerspruch, das Bestehen eines Beschwerderechts, die Herkunft ihrer Daten, sofern diese nicht bei uns erhoben wurden, sowie über das Bestehen einer automatisierten Entscheidungsfindung einschließlich Profiling und ggf. aussagekräftigen Informationen zu deren Einzelheiten verlangen;
- gemäß Art. 16 DSGVO unverzüglich die Berichtigung unrichtiger oder Vervollständigung Ihrer bei uns gespeicherten personenbezogenen Daten zu verlangen;
- gemäß Art. 17 DSGVO die Löschung Ihrer bei uns gespeicherten personenbezogenen Daten zu verlangen, soweit nicht die Verarbeitung zur Ausübung des Rechts auf freie Meinungsäußerung und Information, zur Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung, aus Gründen des öffentlichen Interesses oder zur Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen erforderlich ist;

- gemäß Art. 18 DSGVO die Einschränkung der Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten zu verlangen, soweit die Richtigkeit der Daten von Ihnen bestritten wird, die Verarbeitung unrechtmäßig ist, Sie aber deren Löschung ablehnen und wir die Daten nicht mehr benötigen, Sie jedoch diese zur Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen benötigen oder Sie gemäß Art. 21 DSGVO Widerspruch gegen die Verarbeitung eingelegt haben;
- gemäß Art. 20 DSGVO Ihre personenbezogenen Daten, die Sie uns bereitgestellt haben, in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesebaren Format zu erhalten oder die Übermittlung an einen anderen Verantwortlichen zu verlangen;
- gemäß Art. 7 Abs. 3 DSGVO Ihre einmal erteilte Einwilligung jederzeit gegenüber uns zu widerrufen. Dies hat zur Folge, dass wir die Datenverarbeitung, die auf dieser Einwilligung beruhte, für die Zukunft nicht mehr fortführen dürfen und
- gemäß Art. 77 DSGVO sich bei einer Aufsichtsbehörde zu beschweren. In der Regel können Sie sich hierfür an die Aufsichtsbehörde Ihres üblichen Aufenthaltsortes oder Arbeitsplatzes oder unseres Kanzleisitzes wenden.

4. Widerspruchsrecht

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

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

5. Datensicherheit

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

6. Aktualität und Änderung dieser Datenschutzerklärung

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

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

[ZURÜCK](#)