

- 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

Mietrecht:

BGH: Quotenabgeltungsklausel als Individualvereinbarung?

WEG-Recht:

BGH: Verwalterhaftung bei der Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum

BGH: Änderung des Kostenverteilungsschlüssels (1)

BGH: Änderung des Kostenverteilungsschlüssels (2)

BGH: „Schriftliche Versammlung“ während der Pandemie

Baurecht:

BGH: Bemessung der Bauhandwerkersicherung nach § 650f BGB

Versicherungsrecht:

KG Berlin: Kein Laden größerer Akkus im Holzregal

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 |

2/2024

Seiten 19-30
19. Jahrgang

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

eine neue Ausgabe der ZIV, wieder mit wichtigen und interessanten Gerichtsentscheidungen zum Immobilienverwaltungsrecht. Der BGH hat nach langer Zeit einmal wieder eine Entscheidung zu Quotenabgeltungsklauseln in Wohnraummietverträgen getroffen. Die Entscheidung ist auch und vor allem interessant aufgrund der Begründung des Berufungsgerichts, das auch die Kleinreparaturklausel als einen Fall der exklusiv dem Vermieter zugeschriebenen Aufgaben darstellte. Dieser Ansicht trat der BGH entgegen. Dennoch tickt die Uhr für die Kleinreparaturklausel. Denn der BGH entschied mit Urteil vom 18.3.2015 (VIII ZR 185/14 – ZIV 2015, 16), dass die

Übertragung der Schönheitsreparaturen über AGB nur zulässig erfolgen könne, wenn der Mieter sie frisch renoviert erhalten habe. Andernfalls werde er mit Instandsetzungskosten belastet, die der Vormieter verursacht habe. Nichts anderes kann für die Kleinreparaturklausel gelten. Der Mieter, der in „Jahr 1“ der Mietvertragszeit einen neuen Fenstergriff bezahlen muss leistet maßgeblich für den Vormieter mit. Es ist eine Frage der Zeit, bis dass ein solcher Fall bis nach Karlsruhe gespielt wird.

Es gibt aber auch aus dem WEG-Bereich interessante Entscheidung. Al-

len voran die Entscheidung zur Haftung des Verwalters im Rahmen von Instandsetzungsarbeiten. Die Messlatte ist hoch gelegt. Hier müssen sich Verwalter überlegen, wie sie damit umgehen. Wer nicht selbst bestens fachlich aufgestellt ist, sollte daher bei nicht nur simplen Bauarbeiten die Hinzuziehung von fachlich versiertem Personal (Ingenieur /Techniker) beschließen lassen, um die Rechnungsfreigabe zu organisieren.

Sie werden daher noch mehr interessante Informationen finden und so wünschen wir wie immer eine interessante Lektüre.

Es grüßt herzlich
Ihr

Heinz G. Schultze

Kurze Meldungen

5% Grenze muss sicher sein

Der BGH hat mit Urteil vom 15.2.2024 eine neue Entscheidung zu den Formulargrenzen einer Vertragsstrafenvereinbarung getroffen. Im Bauvertrag mit Einheitspreisen war für die Überschreitung u.a. des Fertigstellungstermins eine Vertragsstrafe von 0,2% für jeden Werktag des Verzugs vereinbart. Als Obergrenze waren 5% der im Auftragschreiben benannten Auftragssumme (ohne MwSt) vorgesehen. Diese Regelung verstößt nach Auffassung des VII. Zivilsenats gegen § 307 Abs. 1 BGB und ist damit unwirksam. Die Regelung benachteiligt den Auftragnehmer unangemessen. Als Vertragsstrafenobergrenze seien nach der Rechtsprechung des BGH 5% des Vergütungsanspruchs einzuhalten (vgl. BGH-Urteil vom 23.1.2003, VII ZR 210/01). Bei einem Einheitspreisvertrag könnte die Abrechnungssumme ge-

ringer ausfallen als die Auftragssumme, so dass die 5%-Grenze überschritten werde, [VII ZR 42/22](#).

Rückgabe im gereinigten Zustand

Nach einem Urteil des Landgerichts Berlin ist eine Klausel im Wohnraummietvertrag, wonach der Mieter die Mietsache im „gereinigtem Zustand (dazu gehören gereinigte Fenster und Türen, gewischte Böden sowie entkalkte Armaturen, etc.)“ zurückzugeben ist, nach § 307 Abs. 1 BGB unwirksam. Der Mieter müsse auch Reinigungsvorgänge jenseits einer ohnehin geschuldeten besenreinen Rückgabe erbringen. Hierdurch würden die Rechte des Mieters aus § 538 BGB ohne Kompensation und damit unangemessen eingeschränkt, [Urteil vom 13.2.2024, 67 S 186/23, NZM 2024, Heft 8, VI](#).

Sukzessive Halbteilung des Maklerlohns bei Vermittlung von Wohnimmobilien

Nach einem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 21.3.2024 erlaubt § 656c Abs. 1 BGB die sukzessive Doppelbeauftragung des Makler dergestalt, dass zunächst mit der einen Vertragspartei des Hauptvertrages eine Provision in Höhe von 50% der intendierten Gesamtprovision vereinbart wird und erst danach mit der anderen Partei eine Provision der anderen Hälfte.

Dem Kunden des Maklers kann in diesem Fall nach § 810 BGB ein Anspruch zustehen, in den Vertrag mit dem anderen Maklerkunden Einsicht zu nehmen, [I ZR 185/22](#).

Kein Vermögensbericht, keine Entlastung

Hat der Verwalter keinen Vermögensbericht vorgelegt, ist ein gleichwohl gefasster Entlastungsbeschluss rechtswidrig, urteilte das

Landgericht Frankfurt/M. am 9.11.2023. Die Einnahmen-/Ausgabenrechnung und die Gesamtabrechnung könnten den Vermögensbericht nicht ersetzen. Hier seien nur Forderungen gegen die Banken, nicht aber sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände der WEG ersichtlich, **2-13 S 3/23, NZM 2024, 297.**

Schönheitsreparaturen: Beweislast für fehlende bzw. laufende Renovierung

Im Beschluss vom 30.1.2024 musste sich der BGH mit einer mietvertraglichen Klausel auseinandersetzen,

wonach der Mieter beweibelastet für Umfang und Durchführung der während seiner Mietzeit durchgeführten - ihm auch mietvertraglich übertragenen - Schönheitsreparaturen sein sollte. Der VIII. Zivilsenat führte aus, dass er die Klausel auch ohne Rüge des Gegners des Klauselverwenders auf ihre Wirksamkeit prüfen müsse. Das Berufen auf eine Unwirksamkeit sei gerade nicht notwendig. Das Gericht habe auf der Basis des ihm vorgetragenen Sachverhalts eine AGB-Klausel autonom auf ihre Wirksamkeit zu prüfen (vgl. auch BGH-Urteil vom 4.7.1997, V ZR 405/96, NJW 1997, 3022). Der Senat

kam zur der Überzeugung, dass in der Klausel keine nach § 309 Nr. 12 BGB unzulässige Beweislastumkehr geregelt sei, weil sie ohnehin der gesetzlichen Beweislast entspräche. Dafür und für die streitige Frage, ob der Wohnraum zu Beginn des Mietverhältnisses unrenoviert oder in renovierungsbedürftigen Zustand übergeben wurde, trage der Mieter die Beweislast, wenn er sich deswegen auf die Unwirksamkeit der Übertragung der Schönheitsreparaturlast berufe, **VIII ZB 43/23.**

Mietrecht

Quotenabgeltungsklausel als Individualvereinbarung?



Mit Urteil vom 23.6.2004 (VIII ZR 361/03) erfolgte die Kehrtwende des Bundesgerichtshofs zu den Schönheitsreparaturklauseln mit starren Ausführungsfristen für die Durchführung der Renovierungsarbeiten, die er bis dahin als wirksam erachtete.

Neben der Schönheitsreparaturklausel kamen auch die Quotenabgeltungsklauseln in das Visier der gerichtlichen Beurteilung. Mit Urteil vom 26.9.2007 kasiierte der BGH denn auch eine Quotenabgeltungsklausel und erläuterte, wie eine wirksame Quotenabgeltungsklausel unter

Berücksichtigung der jüngeren Rechtsprechung zu den weichen Schönheitsreparaturfristen aussehen könnte (VIII ZR 143/06 – ZIV 2007,54). Frustrierend für die Praktiker erfolgte dann der Hinweisbeschluss vom 22.1.2014, in dem der BGH eben jene eigene Überlegungen zur Formulierung einer wirksamen Quotenabgeltungsklausel in Frage stellte (VIII ZR 352/12 – ZIV 2014, 5); bestätigt wurde diese Entscheidung durch Urteil vom 19.3.2015 (VIII ZR 242/13 – ZIV 2015, 16).

Nunmehr hat der BGH mit Urteil vom 6.3.2024 sich auch mit der Frage auseinandergesetzt, ob man eine Quotenabgeltungsklausel individualvertraglich noch vereinbaren kann.

Im Mietvertrag war die Übernahme der Verpflichtung zur Ausführung von Schönheitsreparaturen vereinbart. Ferner war geregelt:

Besteht das Mietverhältnis bei Auszug des Mieters schon länger als ein Jahr oder liegen die letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit länger als ein Jahr zurück, und endet das Mietverhältnis vor Fälligkeit der Schönheitsreparaturen, ist der Mieter verpflichtet, anteilige Kosten für die Schönheitsreparaturen – einschließlich vorausichtlicher Mehrwertsteuer – entsprechend dem Kostenvorschlag des Vermieters oder eines vom Vermieter eingeholten Kostenvoranschlags eines Fachbetriebes oder eines Bauingenieurs zu zahlen, die dem Grad der durch sie erfolgten Abnutzung der jeweiligen Teilbereiche der Wohnung entsprechen.

(...) Die Wohnung wird dem (...)Mieter ohne Gebrauchsspuren übergeben.

(..) Zwischen dem Mieter und dem Vermieter wurde bei Ver-

tragsschluss (...) individuell vereinbart, dass der Mieter die laufenden Schönheitsreparaturen und auch anteilige Schönheitsreparaturkosten trägt, wenn bei Beendigung des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen noch nicht fällig sind. (...) Zwischen den Parteien wurde ausdrücklich verhandelt. Der Vermieter war bereit, dem (...)Mieter insoweit entgegen zu kommen und die (...) übernommene Verpflichtung zur Tragung der Schönheitsreparaturen bzw. anteiligen Schönheitsreparaturkosten zu übernehmen, wenn der (...)Mieter im Gegenzug einen Betrag von 80,00 € zahlt. Die Miete wurde im Hinblick auf die Vereinbarung zwischen dem Vermieter und dem (...) um diesen Betrag im Mietvertrag herabgesetzt.

Wird die Wohnung zurückgegeben, bevor die Schönheitsreparaturen fällig sind, verpflichtet sich der (...) Mieter für das Entgegenkommen des Vermieters nochmals hinsichtlich der Verkürzung der Mindestlaufzeit auch anteilige Kosten für die Schönheitsreparaturen (...) entsprechend dem Kostenvoranschlag des Vermieters (...) zu zahlen, die dem Grad der durch sie erfolgten Abnutzung der jeweiligen Teilbereiche der Wohnung entsprechen.

Nach Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe der Wohnung rechnete die Vermieterin die Kautions der Mieter ab und zahlte nur einen Teilbetrag unter Verrechnung eines Kosten-

anteils für die Schönheitsreparaturen in Höhe von rund 1.200 € aus. Die Mieter forderten die Auszahlung dieses Teilbetrages. Als die Vermieterin dies verweigerte, klagten die Mieter vor dem AG Berlin Mitte. Die Klage wurde abgewiesen. Die Berufung hatte dagegen Erfolg. Das LG Berlin vertrat die Auffassung, dass die Regelung unabhängig von der Frage, ob eine AGB oder eine Individualvereinbarung vorliegt, unwirksam ist. Nach § 556 Abs. 4 BGB seien Vereinbarungen unwirksam, die von § 556 Abs. 1 BGB abwichen. Da weder die Vereinbarung einer Grundmiete, noch von Betriebskosten vorliege, könnten die (weiteren) Kosten zu den Schönheitsreparaturen ebenso wie andere Instandsetzungen, einschließlich Kleinreparaturen nicht wirksam abgewälzt werden.

Der BGH sah dies im Urteil vom 6.3.2024 anders. Er bestätigte allerdings nochmals, dass eine Quotenabgeltungsklausel via AGB nach § 307 Abs. 1 BGB wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam sei (BGH-Urteil vom 19.3.2015, VIII ZR 242/13 – ZIV 2015, 16). Demgegenüber sei eine individualvertragliche Vereinbarung grundsätzlich möglich. Das Berufungsgericht leite eine Unwirksamkeit unzutreffenderweise aus § 556 Abs. 1 BGB her. Es sei nicht zutreffend, dass der Mieter nach den gesetzlichen Vorschriften mit keinen anderen Kosten als Grundmiete und Betriebskosten belastet werden dürfe. Die

Pflicht zur Ausführung von Schönheitsreparaturen und zur Tragung diesbezüglicher anteiliger Kosten aufgrund einer vereinbarten Quotenabgeltungsklausel betreffe die Erhaltungspflicht des Vermieters aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB. Diese gesetzliche Bestimmung sei dispositiv (vgl. BGH-Urteil vom 8.7.2020, VIII ZR 163/18 – ZIV 2020, 55). Die Pflicht zur Ausführung von Schönheitsreparaturen könne deshalb sowohl im Wege von AGB als auch individualvertraglich auf den Mieter übertragen werden. Hinsichtlich der Quotenabgeltungsklausel würde allerdings die vorstehend beschriebene Grenze für AGB gelten. Der BGH verwies daher den Rechtsstreit zurück an das LG Berlin, damit das Berufungsgericht nun die tatsächlichen Feststellungen treffen kann, um zu klären, ob die Klausel wirklich individualvertraglich vereinbart worden ist. Dabei wies der VIII. Zivilsenat vorsorglich darauf hin, dass Ankreuzmöglichkeiten in einem Vertrag nicht genügen, um eine individuelle Vereinbarung anzunehmen (BGH-Urteil vom 17.2.2020, VIII ZR 67/09, BGHZ 184, 259). Vielmehr müsse der in Aussicht genommene Vertragspartner die Möglichkeit haben, eigene Textvorschläge zu unterbreiten. Auch die um 80 € reduzierte Miete im Gegenzug zur Übernahme der Schönheitsreparaturen schaffe für sich genommen noch keine individualvertragliche Regelung, [VIII ZR 79/22](#).

WEG-Recht

Verwalterhaftung bei der Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum



Der Bundesgerichtshof hat eine wegweisende Entscheidung zu den Rechtspflichten des WEG-Verwalters bei der Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum mit Urteil vom 26.1.2024 getroffen.

Im Jahre 2019 beschlossen die Eigentümer einer Essener Wohnungseigentümergeinschaft, die Dacheindeckung ihres Hauses zu erneuern. Ein Unternehmen erhielt den Zuschlag mit einem Auftragswert von gut 116.000 €. Der beauftragte Werkunternehmer legte eine Abschlagsrechnung für Material in Höhe von knapp 62.000 €. Diese wurde bezahlt. Nachfolgend leistete der Verwalter vom Konto der Wohnungseigentümergeinschaft weitere Zahlungen, denen allerdings keine Abschlagsrechnungen zugrunde lagen. Insgesamt bezahlte der Verwalter 104.500 € an den Unternehmer. Der Werkunternehmer stellte die Arbeiten nach einem Baufortschritt von 85-90% ein. Die Wohnungseigentümergeinschaft ließ die Arbeiten gutachterlich bewerten. Der Gutachter kam zu dem Ergebnis, dass die Werkleistung unbrauchbar sei und abgerissen werden müsse. Die Wohnungseigentümergeinschaft verklagte den

Werkunternehmer auf Rückzahlung der Werklohnvergütung und den WEG-Verwalter auf Schadensersatz in Höhe von 104.500 € Zug um Zug gegen Abtretung ihrer Ansprüche gegen den Werkunternehmer. Erstinstanzlich obsiegte die Gemeinschaft. Die Berufung des WEG-Verwalters hatte Erfolg.

Das Landgericht Dortmund verneinte einen Schadensersatzanspruch der Wohnungseigentümergeinschaft, weil es keine Verletzung der Verwalterpflichten aus dem gemeinsamen Verwaltervertrag erkannte. Insbesondere verfüge der WEG-Verwalter über keine bausachverständigen Fähigkeiten. Es könne nur der Maßstab angelegt werden, der der üblichen Sorgfalt eines Wohnungseigentümers entspreche.

Die Wohnungseigentümergeinschaft verfolgte ihre Klage daraufhin in Karlsruhe vor dem Bundesgerichtshof weiter. Die fünf Bundesrichter beurteilten den Sachverhalt konträr und kassierten das Berufungsurteil. Der Rechtsstreit wurde zurückverwiesen, weil für eine abschließende Entscheidung das Berufungsgericht nicht genügend Tatsachen zusammengetragen hatte.

Mit der vom Landgericht Dortmund gewählten Begründung könne ein Schadensersatzanspruch aus § 280 Abs. 1 BGB i.V.m. dem Verwaltervertrag nicht verneint werden, so der

Bundesgerichtshof in seinem Urteil.

Für die Beurteilung des Sachverhaltes sei das WEG in der bis zum 30.11.2020 geltenden Fassung anwendbar. Zwar sehe das WE-MoG keine Übergangsregelungen vor. Der Senat habe aber bereits mit Urteil vom 17.3.2023 (V ZR 140/22 – ZIV 2023, 33) entschieden, dass die alte Gesetzesfassung weiterhin auf die Sachverhalte anwendbar sei, die zur Zeit des Inkrafttretens des WE-MoG bereits abgeschlossen waren, was vorliegend der Fall sei.

Der Verwalter sei verpflichtet, Erhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum wie ein Bauherr zu überwachen. Bei der Bewirkung von Zahlungen sei er verpflichtet, wie ein Bauherr im Interesse der Wohnungseigentümer sorgfältig zu prüfen, ob bestimmte Leistungen erbracht und Abschlags- oder Schlusszahlungen gerechtfertigt seien; für ihn erkennbare Mängel habe er hierbei zu berücksichtigen (vgl. BGH-Urteil vom 19.7.2019, V ZR 75/18 – ZIV 2019, 88). Dabei sei zu prüfen, ob die jeweilige Abschlagszahlung dem Grunde und der Höhe nach gerechtfertigt sei. Dies sei nur möglich, wenn eine den Anforderungen von § 632a BGB bzw. § 16 Abs. 1 VOB/B genügende Rechnungsaufstellung vorläge, die eine solche Prüfung erlaube. Nur so könne der Verwalter die notwendige Klärung vornehmen, ob die geforderte Summe dem Auftrag und dem Leistungsstand der Arbeiten entspreche. Geliefertes Material –

hier im Wert von über 60.000 € - müsse übereignet werden oder alternativ hierfür Sicherheit geleistet werden. Diese Prüfungen seien offensichtlich vom Verwalter nicht erfolgt.

Der Bundesgerichtshof ergänzte, dass das Berufungsgericht zu prüfen habe, ob ein Verwalter sich auf eine fehlende Fachkenntnis zur Prüfung der Werkleistung überhaupt berufen könne. Dies sei jedenfalls zu verneinen, wenn der Verwalter es bei umfangreichen und kosten trächtigen Baumaßnahmen unterlassen habe, auf das Fehlen seiner Fachkompetenz hinzuweisen und nicht gleichzeitig eine Beschlussfassung vorzubereiten, die es den Wohnungseigentü-

mern erlaube, alternativ Sonderfachleute mit der Prüfungstätigkeit zu beauftragen.

Eine Haftung des Verwalters wegen pflichtwidriger Bezahlung von Abschlagszahlungen scheide allerdings so lange aus, wie eine vertragliche Leistung noch im Wege der (Nach-) Erfüllung durch den Nachunternehmer herbeigeführt werden könne. Abschlagszahlungen hätten nichts endgültiges, sondern stellten im Rahmen der Schlussabrechnung nur noch Rechnungspositionen dar.

Eine (Nach-)Erfüllung durch den Werkunternehmer sei allerdings ausgeschlossen, wenn das Vertragsverhältnis mit der Wohnungseigentümergeinschaft

in ein Abrechnungsverhältnis umgewandelt wurde (vgl. hierzu BGH-Urteil vom 19.1.2017, VII ZR 301/13 – ZIV 2017, 10). Der Schadensersatzanspruch gegen den Verwalter sei insoweit nach § 255 BGB eingeschränkt. Die Wohnungseigentümergeinschaft könne Schadensersatz nur Zug um Zug gegen Abtretung ihrer Ansprüche gegen den Werkunternehmer fordern.

Der Schaden bestehe betragsmäßig nicht in Höhe der geleisteten Abschlagszahlungen. Nach der sog. Differenztheorie sei ein Gesamtvermögensvergleich anzustellen, in dem auch ggf. vertragsgerecht erbrachte und noch verwertbare Werkleistungen und Baustoffe einzubeziehen seien, [V ZR 162/22](#).

Änderung des Kostenverteilungsschlüssels (1)

Die Dachflächenfenster eines Eigentümers in einer Darmstädter Wohnanlage waren defekt. Die Wohnungseigentümer beschlossen im August 2021 eine Fachfirma mit dem Austausch der Fenster zu beauftragen und den Eigentümer der betreffenden Wohnung – entgegen des bisher geltenden Kostenverteilungsschlüssels - mit den Kosten allein zu belasten. Hiergegen wandte sich der Eigentümer mit seiner Anfechtungsklage. Durch drei Instanzen hinweg blieb diese erfolglos.

Der Bundesgerichtshof stellte im Urteil vom 22.3.2024 fest, dass der Gesetzgeber den Gestaltungsrahmen der Änderungsbezugnis hinsichtlich der Kostenverteilung in § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG sehr weit gefasst habe. Die

Wohnungseigentümer hätten die Kompetenz, einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten abweichend vom gesetzlichen oder vereinbarten Kostenverteilungsschlüssel per Beschluss zu verteilen. Das gelte auch dann, wenn der Kreis der Kostenschuldner sich verändere, indem einzelne Wohnungseigentümer von der Kostentragung gänzlich befreit oder umgekehrt erstmals mit Kosten belastet werden (vgl. konträr zur alten Rechtslage, BGH-Urteil vom 1.6.2012, V ZR 225/11 ZIV 2012, 44).

Soweit die Wohnungseigentümer eine Veränderung der Kostenverteilung beschließen, müsse die Änderung den Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Wohnungseigentümer

angemessen sein und dürfe nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führen. Würden Instandsetzungskosten durch den Beschluss erstmals einzelnen Eigentümern auferlegt, entspräche dies ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die Kostenverteilung den Gebrauch oder die Möglichkeit des Gebrauchs berücksichtige. Das sei vorliegend erfolgt. Der Gestaltungsspielraum sei auch nicht dadurch überschritten worden, dass die Wohnungseigentümer nicht das günstigste Angebot zur Beauftragung ausgewählt hätten.

Schließlich sei der Beschluss nicht zu beanstanden, nur weil die Eigentümer ausschließlich über den konkreten Instandsetzungsbedarf eine Regelung zur

Kostenverteilung getroffen hätten, ohne eine generelle Regelung für gleichgelagerte Fälle – etwa hinsichtlich des Austausches anderer Dachflächenfenster anderer Eigentümer – vorzusehen. Die neue gesetzliche Regelung sehe entsprechende Be-

schränkungen nicht vor. Entgegen der Auffassung des Klägers führe die Beschlussfassung auch zu keiner Selbstbindung mit der Folge eines Gleichbehandlungszwangs sowie zu einer verdeckten Änderung der Teilungserklärung. Es sei nur eine Einzelfallentscheidung getroffen worden,

die keine Vorgaben für künftige Fälle gestalte. In künftigen Fällen hätten die Eigentümer abermals eine Entscheidung unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles zu treffen, [V ZR 87/23](#).

Änderung des Kostenverteilungsschlüssels (2)

Ein Wohnungseigentümer im Gerichtssprengel des AG Hannover war auch Teileigentümer von mehreren Doppelstockgeragstellplätzen (Doppelparker). Die Gemeinschaftsordnung sah vor, dass die Kosten der Erhaltung der Bauteile des Gemeinschaftseigentums dieser Doppelparker (zur Abgrenzung Gemeinschafts-Sondereigentum vgl. BGH-Urteil vom 21.10.2011, V ZR 75/11 – ZIV 2011, 71) nach den Miteigentumsanteilen sämtlicher Wohnungs- und Teileigentümer zu verteilen sind.

Aufgrund eines Defekts der im Gemeinschaftseigentum stehenden hydraulischen Hebeanlage wurde bei der Eigentümerversammlung 2021 der Beschluss gefasst, den Defekt beseitigen zu lassen und den Kostenverteilungsschlüssel für sämtliche Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an diesen Bauteilen allein den Teileigentümern nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zuzuweisen. Hiergegen wandte sich der Eigentümer mit seiner Beschlussanfechtung, der in allen drei Instanzen der Erfolg versagt blieb.

Der Bundesgerichtshof führte in seinem Urteil vom 22.3.2024

aus, dass eine abweichende Kostenverteilung im Sinne des Gesetzes nicht nur vorläge, wenn ein anderer Verteilungsschlüssel gewählt würde, sondern auch wenn bei gleichbleibendem Verteilungsschlüssel der Kreis der von der Kostenverteilung erfassten Wohnungseigentümer verändert werde. Dieses weite Verständnis der Norm entspreche dem gesetzgeberischen Ziel des § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG.

Entgegen der Auffassung des Eigentümers sei die Zulässigkeit einer Änderung des Umlageschlüssels auch nicht an das Vorliegen eines sachlichen Grundes als eigene, von der ordnungsgemäßen Verwaltung unabhängige Voraussetzung geknüpft. Dies habe der BGH bereits unter der Geltung des alten Rechts so gesehen (vgl. BGH-Urteil vom 1.4.2011, V ZR 162/10 – ZIV 2011, 33, BGH-Urteil vom 2.10.2020, V ZR 282/19 – ZIV 2020, 91). Die Wohnungseigentümer dürften grundsätzlich jeden Maßstab wählen, der den Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Wohnungseigentümer angemessen sei und insbesondere nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führe. Dabei

dürften nicht zu strenge Anforderungen an diese Voraussetzungen geknüpft werden.

Entgegen der Ansicht des Eigentümers sei die Änderung des Verteilungsschlüssels nicht rechtswidrig, weil er unter Geltung des vormaligen Verteilungsschlüssels Beiträge zur Instandhaltungsrücklage geleistet habe. Es bestünde kein Anspruch des einzelnen Eigentümers auf die Nutzung der Erhaltungsrücklage für eine bestimmte Erhaltungsmaßnahme.

Auch das Rückwirkungsverbot sei nicht verletzt. Zwar seien Rückwirkungen, die zu einer nachträglichen Neubewertung eines bereits abgeschlossenen Sachverhalts führten, grundsätzlich unzulässig. Sei der Vorgang dagegen noch nicht abgeschlossen, sei eine Rückwirkung – falls nicht spezialgesetzliche Regelungen dem widersprächen – hinzunehmen, wenn sich bei typisierender Betrachtung noch kein schutzwürdiges Interesse herausgebildet habe (vgl. BGH-Urteil vom 1.4.2011, V ZR 162/10 – ZIV 2011, 33), [V ZR 81/23](#).

„Schriftliche Versammlung“ während der Pandemie

Die Pandemie mit ihren Kontaktverboten warf bei nahezu allen Gesellschaften, aber vor allem bei Eigentümergemeinschaften die Problematik auf, wie man die Sitzungen, namentlich die Eigentümerversammlung durchführt, ohne gegen die spezialgesetzlichen Vorschriften zum Infektionsschutz zu verstoßen. Kreative Lösungen waren gefragt, weil Online-Versammlungen nicht zugelassen waren. Eine Lösung war das schriftliche Umlaufverfahren, das allerdings den Nachteil hatte, nur bei Allstimmigkeit rechtlich zu funktionieren. Also bemühte man sich das Problem durch eine Beschränkung der Teilnehmerzahl zu lösen (vgl. AG Kassel, Urteil vom 27.8.2020, 800 C 2563/20 – ZIV 2020, 71) oder indem die Versammlung unter freiem Himmel mit Abstand abgehalten wurde (vgl. AG Wedding, Urteil vom 13.7.2020, 9 C 214/20 – ZIV 2020, 72) oder es wurde eine Art „Vertreterversammlung“ initiiert, bei der Verwalter die Versammlung unter Verwendung von schriftlichen Vollmachten allein abhielt. Die letztgenannte Variante arbeitete sich nach einer Beschlussanfechtung vor dem AG Frankfurt/M. durch Instanzen bis zum Bundesgerichtshof hinauf, der mit Urteil vom 8.3.2024 entschied.

Die Verwalterin lud zur Eigentümerversammlung und informierte: „Die Versammlung findet schriftlich am 24.11.2020 statt. Bitte (...) senden Sie uns die Vollmacht sowie das ausgefüllte Weisungsdokument zu“. Nur 5 von 24 Wohnungseigentümern kamen der Aufforderung nach und bevollmächtigten die Ver-

walterin. In der Eigentümerversammlung war nur die Verwalterin anwesend. Sie fasste Beschlüsse und versandte anschließend das Protokoll der Versammlung. Zwei Miteigentümer klagten gegen alle Beschlüsse. Die Beschlussmängelklage wurde gegen die übrigen Wohnungseigentümer gerichtet. In der mündlichen Verhandlung erklärten sie einen Parteiwechsel und verklagten nun die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Das Amtsgericht wies die Klage wegen Versäumung der Anfechtungsfrist ab. Das Berufungsgericht bestätigte die Ansicht insoweit. Die Klagefrist könne nur gewahrt werden, wenn die Anfechtungsklage gegen den richtigen Beklagten gerichtet sei. Das sei aber im Ergebnis unschädlich, weil auch nach Versäumung der Anfechtungsfrist Nichtigkeitsgründe geprüft werden könnten. Die bei der „Versammlung“ gefassten Beschlüsse seien zudem nichtig, weil das individuelle Recht eines Wohnungseigentümers auf persönliche Teilnahme an der Eigentümerversammlung verletzt worden sei.

Gegen das Urteil wurde von der GdWE Revision zum Bundesgerichtshof eingelegt. Der BGH kasiierte das Berufungsurteil. Zutreffend habe das Landgericht Frankfurt entschieden, dass aufgrund der Versäumung der Klagefrist in § 45 Abs. 1 WEG nur Nichtigkeitsgründe (§ 23 Abs. 4 WEG) zu prüfen seien (vgl. BGH-Urteil vom 27.11.2020, V ZR 71/20 – ZIV 2021, 26). Der in der mündlichen Verhandlung durchgeführte Parteiwechsel sei erst

nach Ablauf der Anfechtungsfrist erfolgt.

Nicht zutreffend sei allerdings die Rechtsansicht des Berufungsgerichts, dass die gefassten Beschlüsse nichtig seien.

Eine Eigentümerversammlung ohne Teilnahmemöglichkeit sehe das Wohnungseigentumsgesetz nicht vor. Dennoch sei eine „Eigentümerversammlung“ abgehalten worden. Denn auch eine Vertreterversammlung sei eine Versammlung, in der Beschlüsse gefasst und verkündet werden könnten. Die Beschlüsse müssten von dem Verwalter in einer Niederschrift aufgenommen werden (§ 24 Abs. 6 WEG), die von ihm zu unterzeichnen sei. Dabei handele es sich aber nicht um ein Gültigkeitserfordernis. Soweit als Mindestanforderung an eine Beschlussfassung weiter gefordert werde, dass eine Kundgabe der Stimmabgabe in der Versammlung etwa durch schriftliche Abfassung oder durch Aufzeichnung auf einem Ton- oder Datenträger zu erfolgen habe (vgl. BayObLGZ 1995, 407, OLG München, NZM 2008, 577) finde ein solches Erfordernis im Gesetz keine Stütze.

Allerdings sei eine Vertreterversammlung wegen des Rechts eines jeden Wohnungseigentümers physisch an der Versammlung teilzunehmen nur dann zulässig, wenn sämtliche Wohnungseigentümer in ein solches Vorgehen eingewilligt hätten und zu der Teilnahme und Stimmabgabe bevollmächtigt hätten. Das sei nicht der Fall gewesen. Eine Pflicht der Wohnungseigentümer, eine solche

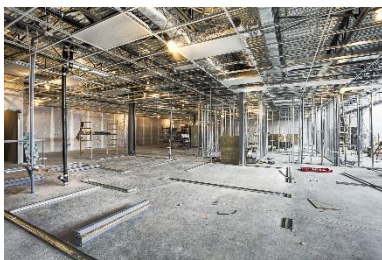
Vollmacht zu erteilen, habe nicht bestanden. Die Verletzung der Vorschriften zur Durchführung der Eigentümerversammlung nach §§ 23, 24 WEG begründe dennoch keine Nichtigkeit der gefassten Beschlüsse. Nach § 23 Abs. 4 WEG sei ein Beschluss nichtig, der gegen eine Rechtsvorschrift verstoße, auf deren Einhaltung rechtswirksam nicht verzichtet werden könne. Das träfe auf den vorliegenden Fall nicht zu. Bei der Beschlussfassung sei sowohl das Teilnahme- als auch das Mitwirkungsrecht für den einzelnen Wohnungseigentümer verzichtbar. Die Wohnungseigentümer seien weder zur Teilnahme noch zur Stimmabgabe verpflichtet (vgl. BGH-Urteil vom 17.10.2014, V ZR 9/14 – ZIV 2014, 60).

Der BGH habe die Nichtigkeit von Beschlüssen – ohne dass im Fall darauf ankam – lediglich für den Fall erwogen, dass ein Wohnungseigentümer in böswilliger Absicht von der Teilnahme ausgeschlossen werden sollte (vgl. BGH-Urteil vom 20.7.2012, V ZR 235/11 – ZIV 2012, 54). Ob daran wegen der damit verbundenen Beurteilungsunsicherheiten festzuhalten sei, stellte der V. Zivilsenat in Frage. Jedenfalls führten aber solche Rechtsverstöße während der Corona-Pandemie nicht zur Nichtigkeit dieser Beschlüsse. Der Verwalter habe sich während der Pandemie in einer unauf löslichen Konfliktsituation befunden. Er habe vor dem Dilemma gestanden, entweder das Wohnungseigentumsgesetz oder das Infektionsschutzrecht zu missachten. Ein Sondergesetz

(§ 6 COVMG) habe lediglich die Fortgeltung des Wirtschaftsplans und den Fortbestand der Verwalterstellung angeordnet. In dieser Ausnahmesituation habe die Durchführung einer Vertreterversammlung aus Praktikabilitäts erwägungen stattgefunden, um den Eigentümern die Möglichkeit einzuräumen, ohne physisches Zusammentreffen gleichwohl Entscheidungen treffen zu können. Dadurch seien auch keine wesentlichen Rechte verletzt worden, weil jeder Wohnungseigentümer auch die Möglichkeit gehabt habe, gegen die gefassten Beschlüsse gerichtlich vorzugehen. Ob in der Durchführung einer Vertreterversammlung subsidiär auch ein Anfechtungsgrund liege, lies der Senat offen, [V ZR 80/23](#).

Baurecht

Bemessung der Bauhandwerkersicherung nach § 650f BGB



Ein Bauunternehmen schloss im Gerichtssprengel des Landgerichts Stuttgart mit der Bauherrin einen Generalübernehmervertrag zur Errichtung eines Gesundheitscampus mit Kindertagesstätte zu einem Pauschal festpreis von 9.340.000 € brutto. Nachdem die erste Abschlagsrechnung in Höhe von 520.000 € nur in Höhe von 270.000 € be-

zahlt wurde, forderte die Bauunternehmerin eine Bauhandwerkersicherung nach § 650 f BGB in Höhe von 9.977.000 €. Nachdem diese nicht fristgerecht gestellt wurde, kündigte die Bauunternehmerin den Vertrag aus wichtigem Grund. Die Bauherrin stellte keine Sicherheit, weil sie das Sicherungsbegehren als rechtsmissbräuchlich einstufte. Sie wurde in der Folge vor dem Landgericht Stuttgart auf Stellung einer Sicherheit in Höhe von 498.850 € verklagt. Das Landgericht gab der Klage in Höhe von 216.700 € statt. Die Berufung der Bauherrin blieb ohne Erfolg. Sie legte Revision ein.

Im Urteil vom 18.1.2024 stellte der BGH fest, dass die Bauunternehmerin zu Recht gekündigt habe. Die Forderung nach Stellung einer Sicherheit sei berechtigt gewesen. Die gesetzlich normierten Voraussetzungen des § 650f Abs. 1 BGB seien gegeben. Die Bauunternehmerin habe Sicherheit für noch nicht gezahlte Vergütung aus einem Bauvertrag nach § 650a BGB gefordert.

Die Bauherrin sei daher zur Stellung einer Bauhandwerkersicherung in Höhe von 9.977.000 € (9.340.000 abzüglich bereits gezahlter Vergütung in Höhe von 270.000 €) verpflichtet gewesen. Eine Versagung des Rechts auf

Stellung einer Sicherheit nach § 650f BGB sei nur in Fällen eines groben Rechtsmissbrauchs nach § 242 BGB denkbar. Dafür gäbe es aber keine tatsächlichen Anhaltspunkte. Einzig die Höhe der gewährten Bauhandwerkersicherung sei vom Berufungsgericht unzutreffend ermittelt worden. Rechtsfolge der Kündigung sei, dass die Unternehmerin nach § 650f Abs. 5 BGB die vereinbarte Vergütung verlangen könne, sich aber dasjenige anrechnen lassen müsse, was sie

infolge der Aufhebung des Vertrages an Aufwendungen erspart habe oder erworben habe, weil sie die infolge der Kündigung freigebliebenen Kapazitäten gewinnbringend nutzen konnte. Auch ein böswilliges Unterlassen sei insoweit zu berücksichtigen. Die Unternehmerin habe die Wahl, diese Ersparnisse konkret darzulegen oder könne sich auf die Pauschalierung in § 650f Abs. 5 BGB berufen und 5% der vereinbarten Vergütung fordern. Von dieser Möglichkeit habe die

Unternehmerin Gebrauch gemacht. Der vereinbarte Nettopauschalpreis betrage 7.848.739,50 €. Die Pauschale von 5% belaufe sich daher auf 392.436,98 €. Hierauf habe die Bauherrin bereits anfänglich 270.000 € bezahlt, so dass noch ein Sicherungsanspruch von 134.680,68 € ergäbe. Auf diesen Betrag wurde schließlich die Bauherrin vom BGH verurteilt, [VII ZR 34/23](#).

Versicherungsrecht

Kein Laden größerer Akkus im Holzregal



Eine gewerbliche Mieterin vermietete eine Teilfläche von 64 m² ihres Büros an ein anderes Unternehmen unter. Am 19.11.2019 kam es zu einem Brand, weil sich 18-Volt Lithium-Ionenakkumulatoren beim Ladevorgang entzündeten und das Feuer auf das Holzregal übergiff, in dem sich die Akkus zum Laden befanden. Der Brand dehnte sich weiter aus und verursachte schließlich einen Schaden von rund 73.000 €. Die Gebäudeinhaltsversicherung der Vermieterin regulierte den Schaden, den sie im Wege des Forderungsübergangs nach § 86 VVG anschließend bei der Mieterin geltend machte. Das Landgericht

Berlin verurteilte die Mieterin zum Schadensersatz.

Hiergegen wendete sich die Mieterin mit ihrer Berufung zum KG Berlin. Das KG Berlin wies die Berufung durch einstimmigen Senatsbeschluss vom 11.1.2024 nach § 522 ZPO zurück. Die Mieterin habe beim Ladevorgang schuldhaft Vertrags- und Verkehrssicherungspflichten schadenskausal verletzt.

Die Grundsätze der Rechtsprechung des BGH bzgl. des Regressverzichts des Versicherers bei der Gebäudeversicherung im Fall leicht fahrlässiger Schädigung durch den Mieter (vgl. BGH-Urteil vom 7.6.2023, IV ZR 252/22 - ZIV 2023, 48, BGH-Urteil vom 8.11.2000, IV ZR 298/99) sei auf die Geschäftsinhaltsversicherung nicht anwendbar.

Nach ständiger Rechtsprechung des BGH sei derjenige, der eine

Gefahrenlage schaffe, grundsätzlich verpflichtet, die notwendigen und zumutbaren Vorkehrungen zu treffen, um eine Schädigung anderer möglichst zu verhindern. Dass Lithium-Ionen-Akkus eine Gefahrenquelle für Brandentstehungen darstellten, sei hinlänglich bekannt. Das Laden von mehreren Lithium-Ionen-Akkus auf einem Holzregal in Büroräumen sei pflichtwidrig gewesen. Die Mieterin hätte den Ladevorgang in einer brandhemmenden Umgebung und auf nicht brennbarem Untergrund (z.B. Fliesen oder Beton) durchführen müssen. Auch hätte es einen genügenden Abstandes zu brennbaren Gegenständen bedurft sowie der Bereitstellung von Löschmitteln. Außerdem hätten die Mitarbeiter der Mieterin für den Brandfall entsprechend instruiert werden müssen. Der Hinweis der Mieterin, wonach das Laden von Tablets und

Mobiltelefonen auf Schreibtischen üblich sei, erfordere keine andere Beurteilung. Im Streitfall

ging es um wesentlich leistungsfähigere und zudem mehrere Akkus mit 18 Volt, die in ihrer Ge-

fährlichkeit mit denen eines Mobiltelefons nicht vergleichbar seien, 8 U 24/22, Grundeigentum 2024, 347.

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 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: 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	118,1			
März	97,2	98,5	100,3	102,1	108,1	116,1	118,6			
April	97,5	99,4	100,4	102,4	108,8	116,6	119,2			
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 gegen-

über einem Schuldner, der Verbraucher ist, allerdings nur, wenn hierauf in der Rechnung besonders hingewiesen wurde, (§ 286 Abs. 3 S. 1 BGB). Im Streitfall muss allerdings der Gläubiger den Zugang der Rechnung (nötigenfalls auch den darauf enthaltenen Verbraucherhinweis) bzw. den Zugang der Mahnung beweisen.

Während des Verzugs ist eine Geldschuld zu verzinsen (§ 288 Abs. 1 S. 1 BGB). Der Verzugszinssatz beträgt für das Jahr fünf Prozentpunkte bzw. für Rechtsgeschäfte, an denen Verbraucher nicht beteiligt sind, **neun** Prozentpunkte (nur bei Entgelten) über dem Basiszinssatz (§ 288 Abs. 1 S. 2 bzw. Abs. 2 BGB).

Diese Regelung gilt erst seit

29.7.2014. Davor belief sich dieser Zinssatz auf 8 %, Art. 229 § 34 EGBGB. Nähere Informationen hierzu erhalten Sie auch in der [ZIV 2014, S. 51](#).

Der Basiszinssatz verändert sich zum 1. Januar und 1. Juli eines jeden Jahres um die Prozentpunkte, um welche die Bezugsgröße seit der letzten Veränderung des Basiszinssatzes gestiegen oder gefallen ist. Bezugsgröße ist der Zinssatz für die jüngste Hauptrefinanzierungsoperation der Europäischen Zentralbank vor dem ersten Kalendarstag des betreffenden Halbjahres (§ 247 Abs. 1 S. 2, 3 BGB).

Zahlungsverzug: Höhe der Verzugszinsen

Zeitraum	Basiszinssatz %	Verzugszinssatz %	Entgelt ohne Verbraucherbeteiligung %	Zeitraum	Basiszinssatz %	Verzugszinssatz %	Entgelt ohne Verbraucherbeteiligung %
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 Buttke
Heinz G. Schultze

Allgemeine Geschäftsbedingungen für den Bezug der ZIV

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

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

Datenschutzbestimmungen

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

Diese Datenschutz-Information gilt für die Datenverarbeitung durch:

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