

- 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: Rechtswidriges Steuersparmodell mit Risiken

Mietrecht:

BGH: Verjährung der Aufrechnungsmöglichkeit (Mietkaution)

BGH: Videoüberwachung des Vermieters

BGH: Eigenbedarfskündigung für Familienangehörige

WEG-Recht:

BGH: Sind die Eigentümer noch in den Verwaltungsvertrag einbezogen?

BGH: Prozesskosten in der Hausgeldabrechnung

BGH: Die Hausgeldabrechnung wird beschlossen?

BGH: Reichweite der Delegationskompetenz (§ 27 WEG)

Gesetzgebung:

Bundestag: Virtuelle Eigentümerversammlung und Steckersolargeräte

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/Oktober): | 18.11.2024 |
| 6. (November/Dezember): | 13.01.2025 |

4/2024

Seiten 45-58
19. Jahrgang

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

Kürzlich kam der Hinweis an die Redaktion, man solle sich endlich vom alten WEG und der dortigen Nomenklatur lösen. Grund für die Monierung war, dass in den Artikeln noch immer anstatt „GdWE“ häufig die Bezeichnung „WEG“ benutzt wurde. Nun könnte man mit dem lateinischen Rechtsspruch *falsa demonstratio non nocet* (die falsche Bezeichnung schadet nicht) antworten. So ist es aber nicht. Die „WEG“ lebt

noch immer. So hat es der Gesetzgeber angeordnet, § 9a Abs. 1 Satz 3 (BT-DrS 19/18791, S. 46). Der Bundesgerichtshof verwendete in seinen Entscheidungen vor der Novelle auch intensiv den Begriff des (damals teilrechtsfähigen) „Verbandes“. Auch diesen Begriff verwendet er noch immer auch in Bezug auf das neue Recht (vgl. etwa BGH-Urteil vom 7.5.2021, V ZR 299/19, Rz. 6 a.E.). Also, die WEG-Novelle enthält

viele Änderungen, deren intendierte Vereinfachung nicht immer leicht auszumachen ist. Aber es sind nicht alle Zöpfe abgeschnitten worden.

In dieser Ausgabe findet sich wieder viel Rechtsprechung zum WEG, aber auch die Mietverwalter werden für sich etwas Neues finden. Wir wünschen daher wie immer eine interessante Lektüre.

Es grüßt herzlich
Ihr

Heinz G. Schultze

Kurze Meldungen

Anspruch auf Hausgeldabrechnung

Nach einem Urteil des BGH vom 19.4.2024 hat der einzelne Eigentümer gegen den Verwalter keinen Anspruch auf Erstellung einer Hausgeldabrechnung. Seit dem Inkrafttreten der WEG-Novelle zum 1.12.2020 richtete sich dieser Anspruch nur noch gegen die GdWE, [V ZR 167/23](#).

Das Jobcenter bezahlt, das Jobcenter fordert zurück

Wenn das Jobcenter die Mietzahlungen direkt- oder mittelbar über den Mieter nach dem SGB II übernimmt, steht ihm auch der Anspruch auf Rückzahlung bei Überzahlung der Miete (hier: nach Mietminderung wegen eines Mangels) zu. Der Mieter hatte über 11.500 € gegen den Vermieter als überzahlte Miete zurückgefordert. Das AG Köpenick hatte der Klage stattgegeben. Die Berufung hatte Erfolg. Das Berufungsurteil hielt beim BGH. Der Rückforderungsanspruch stünde dem Jobcenter nach § 33 Abs. 1 SGB II zu. Selbst wenn der Mieter einen Teil der Miete selbst aufgebracht hätte, müsste er die Rückzahlung an das Jobcenter abführen. Dies folge aus dem Grundsatz des Nachrangs

der Unterstützungsleistungen. Der Leistungsberechtigte müsse alle Möglichkeiten ausschöpfen, die Bedürftigkeit zu verringern, Urteil vom 5.6.2024, [VIII ZR 150/23](#).

Streitwert Verstoß gegen Mietpreisbremse

Der BGH sieht den Streitwert für den Verstoß gegen die Mietpreisbremse beim 42-fachen Wert des illegalen Überschreibungsbetrages, §§ 48 Abs. 1 GKG, 9 ZPO, Urteil vom 15.5.2024, [VIII ZR 52/23](#), Rn. 47.

Vertretungsmacht des WEG-Verwalters beim Grundbuchamt

Das OLG München hatte über eine Beschwerde zu entscheiden, die ihren Ursprung in einer Zwischenverfügung des Grundbuchamtes beim AG Laufen hatte. Danach muss der WEG – Verwalter gegenüber dem Grundbuchamt nur seine Verwalterstellung an sich nachweisen, nicht aber die Vollmacht, um eine Grundbuchumschreibung zu beantragen. Das Grundbuchamt sei nicht befugt zu prüfen, ob der WEG-Verwalter eine wirksame Bevollmächtigung zum Abschluss des Grundstückskaufvertrages hatte (vgl. § 9b Abs. 1 Satz 1 WEG). Für das dingliche

Rechtsgeschäft (Auflassung) und für die Anträge gegenüber dem Grundbuchamt zum Vollzug des Kaufvertrages greife die umfassende, gesetzliche Vertretungsbefugnis nach § 9b Abs. 1 WEG, [Beschluss vom 11.7.2024, 34 Wx 155/24e, NZM 2024, 723](#).

Strandkorb und Wäschespinne sind nicht hinnehmbar

Aus der Sicht des AG Dortmund sind weder eine Wäschespinne, noch ein Strandkorb im Bereich des Gemeinschaftseigentums eine hinnehmbare Nutzung des Gemeinschaftseigentums (Garten), weil die damit verbundene optische Beeinträchtigung zu gravierend sei. Es bestehe daher für jeden betroffenen Wohnungseigentümer ein eigenes Abwehrrecht nach § 1004 BGB i.V.m § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG, weil das Sondereigentum negativ betroffen sei, [Urteil vom 2.4.2024, 514 C 112/23, NZM 2024, Heft 16, IX](#).

Geschäftsordnungsbeschlüsse sind i.d.R. nicht anfechtbar

Nach einem Urteil des Landgerichts Karlsruhe sind Geschäftsordnungsbeschlüsse i.d.R. nicht anfechtbar.

Sie würden mit Beendigung der Versammlung gegenstandslos (hier: Abstimmungsquorum). Wirke sich der Fehler inhaltlich aus, könne dies zu Anfechtbarkeit der betroffenen Beschlüsse führen. Nur wenn sich ein Geschäftsordnungsbeschluss über die gegenwärtige Versammlung hinaus auch auf künftige Versammlungen beziehe, sei eine Anfechtbarkeit

gegeben, **Urteil vom 5.12.2023, 11 S 126/22, NZM 2024, 661.**

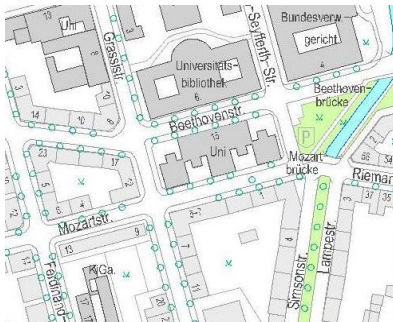
Keine Teilanfechtung möglich

Eine Teilanfechtung der Beschlüsse über die Vorschüsse bzw. Anpassung der Vorschüsse sowie die Einforderung von Nachschüssen ist nach einem Urteil des Landgerichts Frankfurt/M. nicht möglich, wenn ein verteilungsrelevanter Fehler

vorliegt. Die Anfechtung einzelner Positionen führe zwangsläufig zu einer Veränderung in den Einzelabrechnungen bzgl. der Abrechnungsspitze, so dass alle Wohnungseigentümer hiervon betroffen seien und daher die Anfechtung nicht beschränkt erfolgen könne, sondern immer nur insgesamt, **Urteil vom 7.12.2023, 2-13 S 27/23, NZM 2024, 658.**

Immobilienrecht

Rechtswidriges Steuersparmodell mit Risiken



Ein Wohnungseigentümer im Gerichtsbezirk Braunschweig verkaufte seine Sondereigentumseinheit an eine Privatkäuferin. Die Parteien vereinbarten einen Kaufpreis von 150.000 €. Um Grunderwerbssteuer zu sparen, wurde ein Kaufvertrag mit einem Kaufpreis von nur 120.000 € zusammen mit der Auflassung beurkundet. Die Käuferin übergab 30.000 € in bar und wickelte den restlichen Kaufpreis offiziell ab. Anschließend wurde sie im Grundbuch als Eigentümerin eingetragen.

Der Verkäufer gab wegen Mitwirkung bei der Steuerverkürzung bzgl. der Grunderwerbssteuer eine Selbstanzeige beim Finanzamt ab. Zwischen den Parteien wurde danach die Wirksamkeit des Kaufvertrages streitig.

Der Verkäufer forderte von der Käuferin die Bewilligung eines Widerspruchs gegen die Eintragung als Eigentümerin im Grundbuch. Diese wurde erteilt und der Widerspruch eingetragen. Im Anschluss hieran zahlte der Verkäufer 120.000 € an die Käuferin zurück. Die Käuferin wollte das Geld nicht. Sie forderte nachfolgend stattdessen wieder die Löschung des Widerspruchs, wofür sie rechtlich nun die Bewilligung des Verkäufers benötigte, die dieser verweigerte. Außerdem bot sie die Rückzahlung des Kaufpreises an.

Die Käuferin klagte daraufhin auf Erteilung der Löschungsbewilligung und auf Feststellung, dass der Verkäufer in Annahmeverzug hinsichtlich der erneuten Annahme des Kaufpreises sei. Während des Rechtsstreits nahm der Verkäufer die 120.000 € zum zweiten Mal entgegen, bewilligte aber nicht die Löschung des Widerspruchs. Die Käuferin erklärte bzgl. des Kaufpreises die Erledigung des Rechtsstreits. Das Landgericht Braunschweig wies die Klage insgesamt ab, weil der Kaufvertrag nichtig sei. Die Berufung zum OLG Braunschweig

hatte Erfolg. Das Berufungsgericht gab der Klage statt und stellte im Übrigen die Erledigung des Rechtsstreits fest. Hiergegen richtete sich die Revision zum Bundesgerichtshof.

Der V. Zivilsenat entschied den Rechtsfall mit Urteil vom 15.3.2024. Der Grundbuchberichtigungsanspruch der Klägerin hinsichtlich des eingetragenen Widerspruchs richte sich nach § 894 BGB. Die Käuferin sei aufgrund von Auflassung und Eintragung gemäß §§ 873 Abs. 1, 925 Abs. 1 BGB Eigentümerin der Sondereigentumseinheit geworden. Weder der Kaufvertrag noch die dingliche Auflassung zur Übertragung des Eigentums seien nichtig.

Der über **120.000 €** beurkundete Kaufvertrag sei wegen bewusst falscher Angabe des Kaufpreises ein Scheingeschäft und daher nach § 117 Abs. 1 BGB nichtig. Da er zur Verdeckung des mündlichen Kaufvertrages über **150.000 €** geschlossen wurde, richte sich dessen Wirksamkeit nach § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB, § 117 Abs. 2 BGB. Bei diesem mündlichen Kaufvertrag fehle es

an der notariellen Beurkundung, so dass er formnichtig sei, § 125 S. 1 BGB. Der Formmangel sei aber durch die erklärte Auflassung und Eintragung im Grundbuch nach § 311b Abs. 1 Satz 2 BGB geheilt (vgl. hierzu auch BGH-Urteil vom 13.5.2016, V ZR 265/14 – ZIV 2016, 35) worden.

Der Kaufvertrag sei ersatzweise auch nicht über §§ 134, 138 Abs. 1 BGB nichtig. Der Kaufvertrag verstoße weder gegen ein gesetzliches Verbot, noch gegen die guten Sitten. Der Vertrag wäre nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nur dann rechtlich anstößig, wenn die verbotene Steuerhinterziehung den Hauptzweck des Vertrages ausgemacht hätte (vgl. BGH-Urteil vom 26.6.1997, BGHZ 136, 125, BGH-Urteil vom 2.7.2003, XII ZR 74/01, BGH-Urteil vom 14.12.2016, IV ZR 7/15). An dieser Rechtsprechung halte der BGH auch unter Berücksichtigung der Entscheidungen des VII.

Zivilsenates zu Verstößen gegen das Gesetz zur Bekämpfung der Schwarzarbeit und illegalen Beschäftigung (Schwarz-ArbG) fest (vgl. BGH-Urteil vom 11.6.2015, VII ZR 216/14, ZIV 2015, 27; BGH-Urteil vom 10.4.2014, VII ZR 241/14 – ZIV 2014, 37).

Der Kaufvertrag sei ersatzweise auch nicht nichtig, weil die Schwarzgeldabrede für sich genommen nichtig sei und über § 139 BGB diese Teilnichtigkeit eine Gesamtnichtigkeit des Vertrages zur Folge habe. Es sei davon auszugehen, dass die Parteien den Vertrag auch ohne Schwarzgeldabrede geschlossen hätten.

Ob der Vertrag nach § 134 BGB i.V.m. § 16a Abs. 1 GwG nichtig sei, weil gegen das im Geldwäschegesetz normierte Barzahlungsverbot verstoßen wurde, sei rechtlich nicht zu prüfen, weil der Vertrag vor dem Wirksamwerden des Gesetzes zum

1.4.2023 geschlossen wurde (vgl. § 59 Abs. 11 GWG).

Auch das dingliche Rechtsgeschäft zur Erfüllung des Kaufvertrages sei nicht nichtig. Ein Erfüllungsgeschäft sei nur dann wegen Verstoß gegen ein Verbotsgesetz nichtig, wenn der Gesetzgeber gerade das Erfüllungsgeschäft unterbinden wolle. Die Regelung in § 370 AO schütze allein den staatlichen Steueranspruch. Es habe nicht zum Ziel, die – für sich genommen nicht anstößige – Übertragung von Grundeigentum zu verhindern.

Die Käuferin könne daher vom Verkäufer nach § 894 BGB die Löschung des Widerspruchs fordern. Sie sei rechtmäßig Eigentümerin geworden. Der Kaufpreis sei zurückgeflossen und damit läge Erfüllung vor, § 362 BGB. Der Rechtsstreit sei insoweit erledigt, [V ZR 115/22](#).

Mietrecht

Verjährung der Aufrechnungsmöglichkeit (Mietkaution)



Die Mieterin forderte von Ihrem Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses die Rückzahlung der geleisteten Mietsicherheit (Barkautiön). Sie war am

8.11.2019 aus der Wohnung ausgezogen. Der Anwalt des Vermieters rechnete gut 6 Monate später, mit Schreiben vom 20.5.2020 die Kautiön ab. Die Kautiön bezifferte er mit 785,51 €. Er behauptete, die Mietsache wise Beschädigungen auf, deren Beseitigung Kosten von 1.175 € verursachen würden. Er erklärte Aufrechnung, so dass kein Guthaben aus der Kautiön mehr verbliebe. Die Mieterin bestritt die Beschädigungen und forderte unter Erhebung der Ein-

rede der Verjährung die Rückforderung der geleisteten Kautiönsgelder.

Der Vermieter erklärte, er habe bereits am 26.2.2020 über die Kautiön abgerechnet. Der Zugang des Schreibens blieb streitig. Die Mieterin klagte schließlich auf Rückzahlung. Das Amtsgericht Erlangen gab der Klage statt. Die Berufung zum Landgericht Nürnberg-Fürth blieb erfolglos. Anders dagegen die Revision des Vermieters. In Karlsruhe

drang der Vermieter mit seinen Argumenten durch.

Nach § 548 BGB betrage die Verjährungsfrist für Ansprüche des Vermieters wegen einer Verschlechterung der Mietsache 6 Monate. Die Frist beginne in dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter die Mietsache zurück erhalte. Der Vermieter sei zudem verpflichtet, nach dem Mietende die Mietkaution abzurechnen. Die Abrechnung und ggf. Rückzahlung der Kaution habe innerhalb einer angemessenen Prüffrist zu erfolgen, vgl. BGH-Urteil vom 18.1.2006, VIII ZR 71/05 – [ZIV 2006, 31](#). Die Frist laufe ab, wenn feststehe, dass der Vermieter keine Ansprüche mehr habe, wegen denen er sich aus der Kaution befriedigen könne, vgl. BGH-Urteil vom 20.7.2016, VIII ZR 263/14 – [ZIV 2016, 66](#). Der Vermieter sei schließlich befugt, mit dem Rückzahlungsanspruch des Mieters Aufrechnung zu erklären, wobei unbeachtlich sei, ob die Ansprüche des Vermieters zwischen den Parteien streitig seien oder nicht, vgl. BGH-Urteil vom 24.7.2019, VIII ZR 141/17 – [ZIV 2019, 53](#) und BGH-Urteil vom 28.10.2020, VIII ZR 230/19 – [ZIV 2020, 87](#).

Habe der Vermieter Schadensersatzansprüche wegen einer Beschädigung der Mietsache nach §§ 535, 280 Abs. 1, § 241 Abs. 2, § 823 Abs. 1 BGB könne er mit dem Rückzahlungsanspruch des Mieters Aufrechnung erklären. Nach § 390 BGB könne mit einer

Forderung, der eine Einrede entgegenstehe, nicht aufgerechnet werden. Das gelte auch für die Einrede der Verjährung. Die Regelung in § 215 Alt 1 BGB mache hiervon eine Ausnahme. Die Aufrechnung sei trotz Verjährung nicht ausgeschlossen, wenn der Anspruch mit dem aufgerechnet werden soll, noch nicht verjährt war, als beide Forderungen erstmals aufrechenbar gegenüberstanden (§ 387 BGB). Eine Aufrechnungslage nach § 387 BGB setze voraus, dass die Ansprüche gleichartig seien.

Zu Recht habe das Berufungsgericht die Gleichartigkeit der Ansprüche verneint. Der Kautionsrückzahlungsanspruch des Mieters sei ein auf Geldzahlung gerichteter Anspruch. Der auf Schadensersatz gerichtete Anspruch des Vermieters sei nicht auf Geldzahlung gerichtet, sondern auf Naturalrestitution, also auf Wiederherstellung eines beschädigungsfreien Zustandes, § 249 Abs. 1 BGB. Der Anspruch auf Naturalrestitution wandle sich in einen Geldzahlungsanspruch um, wenn der Gläubiger (Vermieter) dies fordere. Die Ausübung der sog. Ersetzungsbefugnis sei eine Willenserklärung, die zur Folge habe, dass fortan nur noch Geldersatz für die Beschädigung gefordert werden könne.

Die auf die Ersetzung gerichtete Willenserklärung werde üblicherweise konkludent zusammen mit der Abrechnung der Mietsicherheit ausgeübt. Der Zugang der ersten Abrechnung

vom 26.2.2020 sei streitig, so dass aus der Sicht des Berufungsgerichts die Ersetzung erst in verjährter Zeit durch die Abrechnung vom 20.5.2020 erfolgt sei. Allerdings habe der BGH bereits 1987 entschieden (vgl. BGH-Urteil vom 1.7.1987, VIII ARZ 2/87), dass der Vermieter auch nach Ablauf der Verjährungsfrist von § 548 BGB mit dem Rückzahlungsanspruch einer Barkaution aufrechnen dürfe. Die Verjährungsfrist des § 548 BGB solle keinen Vorrang vor der Kautionsabrechnungsfrist haben. Die Barkautionsabrede sei regelmäßig dahingehend auszulegen, dass die Aufrechnung des Vermieters nicht an einer fehlenden Ausübung der Ersetzungsbefugnis in unverjährter Zeit scheitern solle. Der gesicherte Gläubiger solle hierdurch nicht zu einer frühzeitigen Durchsetzung seiner Forderung im Wege der Aufrechnung oder Klageerhebung gedrängt werden (vgl. BGH-Urteil vom 5.11.2015, VII ZR 144/14 – [ZIV 2015, 77](#)). Somit sei die notwendige Aufrechnungslage gegeben gewesen. Im Zugang der Abrechnung vom 20.5.2020 habe daher der Vermieter noch Aufrechnung erklären dürfen.

Der BGH verwies den Rechtsstreit zurück an das Landgericht, da dieses – aus dessen Sicht folgerichtig – keine Prüfung unternehmen habe, ob die Gegenansprüche wegen Beschädigung der Mietsache tatsächlich vorliegen, Urteil vom 10.7.2024, [VIII ZR 184/23](#).

Videoüberwachung des Vermieters

Der BGH war einmal mehr aufgerufen einen handfesten Streit zwischen Vermieter und Mieter zu entscheiden. Dabei ging es zum einen um die Frage, ob in einem Gerichtsverfahren die Videoaufnahmen einer Privatdetektivin, die für die Vermieterin tätig war, gegen die Mieterin gerichtlich verwertet werden dürfen und ob der Mieterin wegen Illegalität der Aufnahmen ein Schadensersatzanspruch gegen die Vermieterin zusteht.

Die Vermieterin war ein kommunales Wohnungsunternehmen in Berlin. Sie vermietete an eine Mieterin zwei Wohnungen in derselben Straße, die in benachbarten Häusern lagen. Die eine Wohnung verfügte über vier Zimmer, die andere über 5 Zimmer. Die Wohnverhältnisse waren nicht einfach zu durchschauen. Die Mieterin wohnte mit einem ihrer beiden Söhne in der kleineren Wohnung und der andere Sohn wohnte in der größeren Wohnung, in der auch die Mutter der Mieterin ihren Nebenwohnsitz unterhielt.

Die Vermieterin erfuhr von einem ihr bis dahin unbekannten Mieter, dass dieser mit drei anderen Mitbewohnern in der 5-Zimmer-Wohnung wohne. Die Vermieterin mahnte die Beklagte wegen unberechtigter Untervermietung ab. Wenig später kam es zu einem Polizeieinsatz in der 4-Zimmer-Wohnung, weil es zu einem eskalierenden Streit der Mieterin mit zwei Studentinnen, die zur Untermiete wohnten, kam. Hiervon erfuhr die Vermieterin, die abermals abmahnte. Es

folgten weitere inhaltlich entsprechende Abmahnungen der Vermieterin.

Die Vermieterin beauftragte schließlich eine Detektei, um Beweise für eine ungenehmigte Untervermietung der beiden Wohnungen zu sammeln. Die Detektei führte daraufhin versteckte Videoaufnahmen in der Zeit vom 9.11. bis 11.12.2017 durch, um zu dokumentieren, welche Personen in die Wohnungen ein- und ausgingen. Die Videokameras waren so angebracht, dass sie direkt die Zugangstüren der Wohnungen erfassten. Nachfolgend kam man zu dem Ergebnis, dass in der 5-Zimmerwohnung vorübergehend 6 Männer und eine Frau mit eigenem Schlüssel Zugang zur Wohnung hatten und in der 4-Zimmer-Wohnung drei Männer und eine Frau eigenen Zugang hatten. Die Vermieterin sah dies als genügenden Beweis für eine unberechtigte Untervermietung an und kündigte mit Schreiben vom 19.2.2018 die Mietverträge für beide Wohnungen fristlos und hilfsweise ordentlich.

Es kam zum Räumungsrechtsstreit bzgl. beider Mietverträge. Die Mieterin erhob Widerklage und forderte für unberechtigte Videoaufnahmen eine Geldentschädigung von zunächst 5.000 € und später von 10.000 €. Sie vertrat die Auffassung, dass die „Stasi-Praktiken“ der Vermieterin rechtswidrig seien. Das Amtsgericht gab der Räumungsklage statt und wies die Widerklage der Mieterin ab. Die Berufung der Mieterin hatte teilweise Erfolg. Das Landgericht wies alle Klagen ab, die Räumungsklage und die Widerklage auf Geldentschädigung. Beide Streitparteien

legten daraufhin Revision zum Bundesgerichtshof ein.

Die Richter des Karlsruher Mietrechtssenates beim BGH stützten das Urteil des Landgerichts in einem 41 Seiten starken Urteil vom 12.3.2024. Die Kündigungen der Vermieterin hätten die Mietverträge nicht beendet. Es bestünde daher kein Herausgabe- und Räumungsanspruch der Vermieterin. Die durch die Videoüberwachung gewonnen Erkenntnisse der Vermieterin verstießen gegen das Allgemeine Persönlichkeitsrecht der Mieterin in Gestalt des Rechtes auf informationelle Selbstbestimmung (Art. 2 Abs. 1 GG) und ihr Recht auf Unverletzlichkeit der Wohnung (Art. 13 Abs. 1 GG). Zurzeit der Fertigung der Videoaufnahmen sei noch das bis zum 24.5.2018 geltende Bundesdatenschutzgesetz a.F. (BDSG a.F.) in Kraft gewesen.

Das von einer Person aufgezeichnete Bild, das eine Identifikation der Person erlaube, unterfalle dem Begriff der personenbezogenen Daten im Sinne des BDSG (vgl. EuGH, Urteil vom 11.12.2014 – C – 212/13). Nach der gesetzlichen Regelung sei die Videoaufzeichnung nur zulässig, wenn die betroffenen Personen eine Einwilligung erteilt hätten oder ein gesetzlicher Erlaubnisatbestand greife, § 4 Abs. 1 BDSG a.F.. Eine Erlaubnis ergäbe sich nicht aus § 6b BDSG a.F., weil die Aufnahmen nicht in öffentlich zugänglichen Räumen gefertigt worden seien. Schon die Treppenhausbereiche vor den Wohnungseingangstüren gehörten nicht mehr hierzu. Sie seien nicht öffentlich zugänglich.

Betretensrechte hätten nur Besucher und Bewohner. Auch die Erlaubnistatbestände der §§ 28 und 29 BDSG a.F. seien nicht erfüllt. Die notwendige umfassende Abwägung der widerstrebenden Interessen führe im Streitfall zu dem Ergebnis, dass die Interessen der Mieterin überwiegen würden. Das liege u.a. daran, dass von der Videoüberwachung nicht nur die Mieterin betroffen gewesen sei, sondern auch alle anderen Nutzer und Besucher, die sich in diesem Bereich aufhielten. Der Vermieterin hätten mildere Mittel zur Verfügung gestanden, um an Informationen und Beweise zu gelangen. So hätte sie Nachbarn oder Hausbedienstete befragen können.

Die Beweiswürdigung nach § 286 Abs. 1 ZPO habe im Lichte der

Verfassung zu erfolgen. Der Richter habe in Ausübung staatlicher Gewalt nach Art. 1 Abs. 3 GG die Grundrechte bei der Urteilsfindung zu beachten. Daher dürften die Erkenntnisse, die im Rahmen einer rechtswidrig durchgeführten Videoüberwachung gewonnen wurden, nicht verwertet werden. Die Vermieterin sei nach dem Bestreiten der unberechtigten Untervermietung durch die Mieterin beweisfällig geblieben. Die Klage sei daher zu Recht abgewiesen worden.

Auch der Widerklage der Mieterin müsse der Erfolg versagt bleiben. Die Mieterin habe keinen Anspruch auf Geldentschädigung wegen Verletzung des Allgemeinen Persönlichkeitsrechts nach § 823 Abs. 1 BGB i.V.m. Art. 1 Abs. 1 GG und Art. 2 Abs. 1 GG. Nach

der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs begründe die Verletzung des Allgemeinen Persönlichkeitsrechts nur dann einen Anspruch auf Geldentschädigung, wenn es sich um einen so schwerwiegenden Eingriff handle und dieser nur durch eine Geldentschädigung und nicht in anderer Weise befriedigend aufgefangen werden könne. Daher sei im vorliegenden Fall keine Entschädigung notwendig. Der unantastbare Kern der privaten Lebensführung sei durch die Videoüberwachung nicht angetastet worden. Es genüge daher, dass die Rechtswidrigkeit der Videoüberwachung im vorliegenden Verfahren gerichtlich festgestellt worden sei und dazu führe, dass die hieraus gewonnen Erkenntnisse gerichtlich nicht verwertbar seien, [VI ZR 1370/20](#).

Eigenbedarfskündigung für Familienangehörige

Wer gehört zur Familie? Diese Frage müssen sich manche Vermieter spätestens im Rahmen der Eigenbedarfskündigung stellen. Der Bundesgerichtshof gab im Urteil vom 10.7.2024 eine Antwort. Im zugrundeliegenden Sachverhalt war eine Kündigung nach dem sog. Münchener Modell (vgl. hierzu BGH-Urteil vom 21.3.2018, VIII ZR 104/17 – ZIV 2018, 22) ausgesprochen worden.

Die Mieter bewohnten seit 2009 eine Wohnung in Berlin. Bei der Vermieterin handelte es sich um eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die die Wohnung gekauft hatte und als Eigentümerin am 5.3.2014 im Grundbuch eingetragen wurde. Die beiden Gesellschafter der GbR waren Cousins.

Nachdem einer der beiden verstorben war, traten im Wege der Gesamtrechtsnachfolge dessen drei Kinder als Erben in die Gesellschaft ein.

Mit Schreiben vom 16.8.2021 kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs. Einer der Kinder (Erben) hatte geheiratet und wollte die Wohnung nun mit seiner Frau beziehen. Die Kündigung wurde streitig und landete schließlich in der Mietrechtsabteilung des Amtsgerichts Berlin-Mitte. Dort wurde die Räumungsklage abgewiesen. Die Berufung zum Landgericht Berlin hatte Erfolg. Hiergegen wandten sich nun wiederum die Mieter zum Bundesgerichtshof, mit Erfolg.

Der Bundesgerichtshof führte in den Urteilsgründen aus, dass die ausgesprochene Kündigung das Mietverhältnis nicht beendet habe. Grundsätzlich könne eine Personengesellschaft als Vermieterin eine Kündigung auf Eigenbedarf eines ihrer Gesellschafter stützen, § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB. Allerdings scheitere die Kündigung an dem fehlenden Ablauf des 10-jährigen Kündigungsmoratoriums nach § 577a Abs. 1a Nr. 1, Abs. 2 BGB i.V.m. § 2 der Kündigungsschutzklausel – Verordnung des Landes Berlin. Hiernach könne eine Personengesellschaft sich erst nach Ablauf von 10 Jahren auf berechnigte Kündigungsinteressen nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 oder 3 BGB berufen. Die Frist beginne nach Eintragung des Eigentumswechsels der Wohnimmobilie. Sie habe daher

am 5.3.2014 begonnen und war zurzeit der Kündigung 2021 noch nicht abgelaufen.

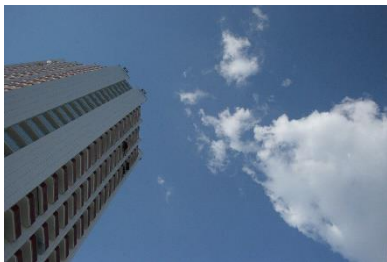
Das Gesetz privilegieren als Ausnahme Familien- und Haushaltsangehörige nach § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs privilegieren der Gesetzgeber damit die persönliche Nähebeziehung von Familienangehörigen und das unabhängig davon, ob tatsächlich eine persönliche Bindung bestehe (vgl. BGH-Urteil

vom 2.9.2020, VIII ZR 35/19 – ZIV 2020, 19, BGH-Urteil vom 27.1.2010, VIII ZR 159/09 – [ZIV 2010, 2](#)). Die Abgrenzung werde dabei simultan zu den Regelungen eines Zeugnisverweigerungsrechts aus persönlichen Gründen (§ 383 ZPO, § 52 StPO) vorgenommen. Ein Zeugnisverweigerungsrecht stünde neben Verlobten, Ehe- und Lebenspartnern nur denjenigen zu, die in gerader Linie verwandt, verschwägert oder in der Seitenlinie bis zum dritten Grad verwandt oder

bis zum zweiten Grad verschwägert sind oder waren. Cousins seien dagegen in der Seitenlinie nur im vierten Grad miteinander verwandt. Die Privilegierung der gesetzlichen Regelung greife daher im konkreten Fall nicht. Die Entscheidung des Amtsgerichts (Klageabweisung) wurde daher vom BGH wieder hergestellt, [VIII ZR 276/23](#).

WEG-Recht

Sind die Eigentümer noch in den Verwaltungsvertrag einbezogen?



Diese Frage hatte der Bundesgerichtshof aufgrund einer Revision gegen ein Urteil des Landgerichts Dresden zu beantworten. Das Gebäude einer Wohnungseigentümergeinschaft im Gerichtsbezirk des AG Chemnitz erlitt einen Wasserschaden. Die Versicherung errechnete die Entschädigungsleistung für die Sachschäden im Sonder- und Gemeinschaftseigentum und überwies den Betrag im November 2022 an die WEG. Ein Eigentümer, selbst Rechtsanwalt, forderte die Verwalterin unter Fristsetzung vergeblich auf, den auf sein Sondereigentum entfallenden Anteil der Versicherungsleistung

auszukehren. Nach erneuter Aufforderung zahlte die Verwalterin. Der Eigentümer forderte nun die Bezahlung seiner anwaltlichen Gebührenrechnung und klagte diese schließlich ein. Die gegen die Verwalterin gerichtete Klage blieb vor dem Amts- und Landgericht erfolglos. Nun legte der Eigentümer Revision ein.

Im Urteil vom 5.7.2024 führten die Richter des V. Zivilsenates aus, dass zwischen dem Eigentümer und der Verwalterin keine vertraglichen Beziehungen bestünden. Der Verwaltervertrag sei geschlossen worden zwischen der WEG und der Verwalterin. Es gäbe daher keine Leistungspflichten der Verwalterin gegenüber dem Eigentümer. Spätestens seit der WEG-Novelle mit Wirkung zum 1.12.2020 obliege die Verwaltung auch im Innenverhältnis ausschließlich der GdWE (§ 18 Abs. 1 WEG), die die zugewiesenen Aufgaben durch

ihre Organe erfülle. Internes Organ für die Ausführung sei der Verwalter (vgl. BGH-Urteil vom 21.7.2023, V ZR 90/22 – [ZIV 2023, 61](#)).

Ein Anspruch ergäbe sich auch nicht aus § 280 Abs. 1, § 241 Abs. 2 BGB i.V.m. den Grundsätzen des Vertrages mit Schutzwirkung zugunsten Dritter. Nach der Rechtsprechung zum WEG a.F. entfaltete der Verwaltervertrag eine Schutzwirkung zugunsten der einzelnen Wohnungseigentümer (vgl. BGH-Urteil vom 19.7.2019, V ZR 75/18 – [ZIV 2019, 88](#), BGH-Urteil vom 8.2.2019, V ZR 153/18 – [ZIV 2019, 30](#)). Ob diese Schutzwirkung auch unter dem Einfluss des neuen Wohnungseigentumsgesetzes noch gelte, sei umstritten. Der BGH kläre die Rechtsfrage nun dahingehend, dass die Schutzwirkung für die einzelnen Wohnungseigentümer unter Anwendung des neuen WEG's nicht mehr bestehe.

An der Leistungsnähe der Eigentümer bestehe kein Zweifel. Nach wie vor beträfe das Verwalterhandeln vornehmlich die einzelnen Wohnungseigentümer. Sie kämen mit den Gefahren und Auswirkungen des Verwalterhandels unmittelbar in Berührung. Nach der alten Gesetzeslage oblag die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Eigentümern, dem Verwalter und ggf. dem Beirat. Für die Schäden, die diese Personen im Zusammenhang mit der Verwaltung verursachten, haftete die GdWE im Innenverhältnis nicht. Sie musste sich das schädigende Verhalten nicht zurechnen lassen (vgl. BGH-Urteil vom 13.12.2019, V ZR 43/19 – [ZIV 2020, 23](#)). Mit Inkrafttreten des

WEMoG habe es einen Paradigmenwechsel auch insoweit gegeben. Nach § 18 WEG obliege die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums sowohl im Außen- als auch im Innenverhältnis ausschließlich der GdWE. Diese erfülle die ihr zugewiesenen Aufgaben durch ihre Organe; internes Organ für die Ausführung sei der Verwalter. Verletzte die GdWE schuldhaft die ihr obliegenden Verwalterpflichten, und verursache sie dabei einen Schaden, begründe dies einen Schadensersatzanspruch des Eigentümers gegen die GdWE. Der Anspruch ergäbe sich regelmäßig aus § 280 Abs. 1 i.V.m. § 18 Abs. 2 WEG. Hierbei müsse sich die GdWE das Verhalten ihres Verwalters nach § 31 BGB analog

und das Verhalten ihrer Erfüllungsgehilfen nach § 278 Abs. 1 BGB zurechnen lassen.

Regelmäßig sei in dieser Situation dann der Regress die Folge der Pflichtwidrigkeit des Verwalterhandels, um dem Grundsatz der ordnungsgemäßen Verwaltung zu entsprechen.

Von dieser Wertung unberührt bleibe, dass der Verwalter den einzelnen Wohnungseigentümern weiterhin uneingeschränkt deliktsrechtlich einzustehen habe. Die unterlassene Auszahlung der Versicherungsleistung begründe allerdings keinen Anspruch nach § 823 Abs. 1 BGB. Die Entscheidung des Landgerichts Dresden sei daher zutreffend ergangen, BGH, [V ZR 34/24](#).

Prozesskosten in der Hausgeldabrechnung

Im Urteil vom 19.7.2024 gab der Bundesgerichtshof Informationen zur Verteilung von Prozesskosten nach einer Beschlussanfechtung.

Die Wohnungseigentümergeinschaft bestand aus 8 Wohnungen. In einem Vorprozess mit hier nicht relevantem Inhalt fochten drei Eigentümerinnen einen Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft erfolgreich an. Die GdWE hatte nach der Kostengrundentscheidung des Gerichts die Kosten des Rechtsstreits zu tragen. Die Eigentümerinnen erwirkten einen Kostenfestsetzungsbeschluss über rund 3.600 € und ließen sich die Kosten ihrer Rechtsverfolgung erstatten. Die GdWE ihrerseits musste rund 2.800 € für ihren Anwalt aufbringen, so dass

rund 6.400 € Verfahrenskosten bei der WEG zu Buche standen.

In der Eigentümerversammlung vom 27.4.2022 fassten die Eigentümer den Beschluss, die der GdWE entstandenen Verfahrenskosten von rund 6.400 € auf alle Eigentümer per Sonderumlage zu verteilen. Dabei kam der in der Gemeinschaftsordnung vorgesehene Verteilungsschlüssel nach Einheiten zum Tragen, so dass auf jeden Eigentümer rund 800 € entfielen.

In Versammlungsniederschrift war dem Beschluss folgende Information vorangestellt: „*Seit 1.12.2020 richten sich Klagen von Miteigentümern immer gegen die GdWE insgesamt. Somit müssen alle Eigentümer, ein-*

schließlich der Kläger für die Kosten des Verfahrens aufkommen, im Verhältnis der Anteile gemäß Teilungserklärung.“

Gegen diesen Beschluss erhoben die Eigentümerinnen abermals Anfechtungsklage zum AG Rostock. Die Klage wurde abgewiesen. Die hiergegen gerichtete Berufung hatte Erfolg. Den Eigentümerinnen dürften nicht mit den Kosten des Rechtsstreits (Vorprozess) belastet werden, weil dadurch die Kostengrundentscheidung des Gerichts, wonach die obsiegenden Eigentümerinnen die Kosten des Rechtsstreits NICHT zu tragen hätten, ausgehebelt werde. Das Landgericht lies die Revision zum BGH zu. Die GdWE legte Revision ein und obsiegte im Urteil des Bundesgerichtshofs vom 19.7.2024.

Bis zum Inkrafttreten des WE-MoG zum 1.12.2020 richteten sich Beschlussanfechtungs- und Beschlussersetzungsklagen nicht gegen den teilrechtsfähigen Verband, sondern gegen die übrigen Wohnungseigentümer. Die Prozesskosten, die für die Verteidigung der Beklagten aufgewendet werden mussten, waren daher keine Kosten der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums. Dennoch sei es dem Verwalter gestattet gewesen, hierfür vorläufig Gemeinschaftsgelder einzusetzen (vgl. BGH-Urteil vom 17.10.2014, V ZR 26/14 – ZIV 2014, 80). Die Korrektur habe dann in der Jahresabrechnung stattgefunden, so dass der obsiegende Kläger nicht an den verauslagten Kosten beteiligt wurde (vgl. BGH-Beschluss vom 15.3.2007, V ZB 1/06- ZIV 2007, 16, BGH-Urteil vom 8.2.2019, V ZR 153/18 – ZIV 2019, 30). Anders verhielt es sich, wenn der Verband Beitrags- oder Schadensersatzansprüche gerichtlich geltend machte. Diese Kosten wurden als Kosten der Verwaltung im Sinne von § 16 Abs. 2

WEG eingestuft. Das hatte zur Folge, dass auch nach dem WEG a.F. der im Hausgeldprozess obsiegende Kläger im Innenverhältnis an den Kosten des Rechtsstreits beteiligt wurde (vgl. BGH-Urteil vom 4.4.2014, V ZR 168/13 – ZIV 2014, 34).

Seit dem 1.12.2020 seien nun Beschlussmängelklagen nicht mehr gegen die übrigen Wohnungseigentümer, sondern gegen die GdWE zu richten. Die Prozesskosten seien daher Kosten der Verwaltung nach § 16 Abs. 2 WEG, die – soweit keine anderweitigen Regelungen getroffen seien – nach dem allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel zu verteilen seien. Die Kostengrundentscheidung des Gerichts führe nicht dazu, dass § 16 Abs. 2 WEG keine Anwendung finde. Die Entscheidung beträfe nur das Verhältnis der Prozessparteien. Wie die Prozessparteien im Innenverhältnis die Kosten aufteilen, entscheide das Gericht nicht (vgl. BGH-Urteil vom 4.4.2014, V ZR 168/13 – ZIV 2014, 34). Den

Eigentümern sei es unbenommen, einen hiervon abweichenden Verteilungsschlüssel für künftige Wirtschaftspläne, Sonderumlagen und Abrechnungen zu beschließen. Eine derartige Entscheidung bedürfe einer gesonderten Beschlussfassung vor der Erhebung der Sonderumlage (vgl. BGH-Urteil vom 8.6.2018, V ZR 195/17 – ZIV 2018, 80).

Unbeachtlich sei schließlich, dass die Kosten im Rahmen einer Sonderumlage neben dem Wirtschaftsplan aufgebracht worden seien. Eine Sonderumlage sei eine Ergänzung des Wirtschaftsplans zur Deckung besonderer oder unvorhergesehener Ausgaben. Er könne auch neben dem Wirtschaftsplan für das Kalenderjahr beschlossen werden und müsse nicht in diesen integriert werden. Werde eine Sonderumlage erhoben, werde keine Kostenverteilungsfrage geklärt, sondern es würden lediglich unter Anwendung des geltenden Kostenverteilungsschlüssels Geldmittel beschafft, [V ZR 139/23](#).

Die Hausgeldabrechnung wird beschlossen?

So einige lieb gewordenen Gewohnheiten mussten die Verwalter mit der WEG-Novelle 2020 ablegen. Irgendwie wollte man die Hausgeldabrechnung wie eh und je beschließen und dann verlangte die Gesetzesänderung eine sprachliche Umorientierung, die holperiger nicht sein konnte. Nur ein Blick ins Gesetz verhalf zur Sicherheit, wie denn nun der neue Hausgeldbeschluss formuliert werden muss. Mit diesem Problem plagte sich offen-

bar auch ein Verwalter im Gerichtsbezirk Böblingen herum, der am 28.7.2021 diesen Antrag zur Beschlussfassung stellte:

Die Gesamtabrechnung und die daraus resultierenden Einzelabrechnungen des Hausgeldes für den Zeitraum 1.1.2020 bis 31.12.2020 werden in der Fassung mit Druckdatum vom 11.5.2021 genehmigt. Die Abrechnungsspitzen sind zum 1.9.2021 fällig.

Gegen den Beschluss reichte ein Eigentümer eine Beschlussanfechtungsklage ein. Das Amtsgericht Böblingen wies die Klage ab. Die hiergegen gerichtete Berufung hatte teilweise Erfolg. Das Landgericht Stuttgart erachtete den Beschluss insoweit als nichtig, als dort die Gesamt- und Einzelabrechnungen genehmigt worden seien. Hierfür gäbe es keine Beschlusskompetenz. Mit der Revision verfolgte die GdWE

das Ziel, das amtsgerichtliche Urteil auf Klageabweisung wieder herzustellen.

Im Urteil vom 19.7.2024 führte der Bundesgerichtshof aus, dass das Landgericht zutreffend gesehen habe, dass seit der WEG-Novelle die Eigentümer nur noch über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse Beschluss fassten. Gegenstand des Beschlusses nach § 28 Abs. 2 WEG seien die sog. Abrechnungsspitzen. Das zugrundeliegende Zahlenwerk, aus dem

diese Zahlungspflichten abgeleitet würden, seien nicht mehr – wie zuvor nach § 28 Abs. 3 WEG a.F. – Gegenstand der Beschlussfassung, sondern diene nur noch der Vorbereitung der Beschlussfassung.

Ein nach dem 30.11.2020 gefasster Beschluss, durch den die „Gesamtabrechnung und die daraus resultierenden Einzelabrechnungen des Hausgeldes“ genehmigt würden, sei nächstliegend dahingehend auszulegen, dass die Wohnungseigentümer damit nur

die Höhe der in die Einzelabrechnungen ausgewiesenen Nachschüsse oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse festlegen wollten. Beschlüsse seien objektiv aus sich heraus auszulegen. Hierbei sei zu berücksichtigen, dass die Wohnungseigentümer im Zweifel keinen rechtswidrigen Beschluss fassen wollten. Der Beschluss sei daher dahingehend auszulegen, dass er sich auf die Genehmigung der Abrechnungsspitzen beschränke, [V ZR 102/23](#).

Reichweite der Delegationskompetenz (§ 27 WEG)

Eine Wohnungseigentümergemeinschaft im Gerichtsbezirk des AG Wuppertal ließ sich von einem Bausachverständigen einen Sanierungsplan mit Prioritätenordnung für die gemeinsame Immobilie erstellen. Vornan stand die Erneuerung und Instandsetzung einzelner Fenster. Anschließend wurde der Beschluss gefasst, den Sachverständigen auch mit der Einholung von Angeboten und der Erstellung einer Preisübersicht zu beauftragen.

Im darauffolgenden Jahr informierte die Verwalterin die Eigentümer bei der Eigentümerversammlung, dass von einer Ausnahme abgesehen alle Anbieter ihre Angebote zurückgezogen hätten. Ein Unternehmer teilte mit, dass er 2022 keinen Auftrag mehr annehmen könne und nicht zusichern könne, die genannten Preise von 4.500 bis 5.000 € je Wohnung im folgenden Jahr aufrecht erhalten zu können. Die Eigentümer fassten daraufhin folgenden Beschluss:

„Die Verwaltung wird ermächtigt, die Erneuerung der Fensteranlagen nach folgenden Maßgaben zu beauftragen: Es soll ein Austausch nach Dringlichkeit erfolgen. Vorab sollen nochmal drei Angebote eingeholt werden. Der Umfang des jährlichen Budgets soll bei 35.000 € brutto liegen. Die Fenster sollen der Optik der bisherigen Fensteranlagen entsprechen.“

Hiergegen wandten sich mehrere Wohnungseigentümer mit ihrer Anfechtungsklage. Das Amtsgericht Wuppertal wies die Klagen ab. Eine hiergegen gerichtete Berufung war erfolgreich. Das Landgericht Düsseldorf kassierte das amtsgerichtliche Urteil und wies die Klage ab. In Düsseldorf vertrat man die Auffassung, dass der Beschluss insbesondere hinsichtlich der Kosten nicht hinreichend bestimmt sei. Den in § 27 Abs. 2 WEG eingeräumte Ermessensspielraum hätten die Wohnungseigentümer überschritten.

Die hiergegen gerichtete Revision zum BGH hatte Erfolg. Der Bundesgerichtshof führte in den Urteilsgründen aus, dass er schon zur Rechtslage vor dem Inkrafttreten des WEMoG die Auffassung vertreten habe, dass die Wohnungseigentümer auf der Grundlage ihres Selbstorganisationsrechts dem Verwalter durch Beschluss erweiterte Entscheidungskompetenzen für Erhaltungsmaßnahmen einräumen könnten. Wesentlich sei dabei, dass die Kompetenzverlagerungen für die Wohnungseigentümer nur zu einem begrenzten und überschaubaren finanziellen Risiko führe (vgl. BGH-Urteil vom 11.6.2021, V ZR 215/20 – [ZIV 2021, 59](#)).

Durch das WEMoG habe der Gesetzgeber die Kompetenz der Wohnungseigentümer, eigene Entscheidungskompetenzen durch Beschluss auf den Verwalter zu übertragen erheblich erweitert (vgl. BT-DrS 19/18791, S.

30). Nach § 27 Abs. 2 WEG könnten die Wohnungseigentümer die gesetzlichen Rechte und Pflichten des Verwalters einschränken oder erweitern. Sie könnten daher definieren, welche Maßnahmen und Aufgaben verantwortlich auf den Verwalter übertragen werden. Eine inhaltliche Einschränkung könne dem Gesetz nicht entnommen werden. Den Eigentümern stünde diesbezüglich ein weiter Ermessensspielraum zu. Die Grenze bildeten auch insoweit die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung, § 19 Abs. 1 WEG.

Wo die Grenze des Ermessens im Einzelnen verlaufe, bedürfe im konkreten Fall keiner Klärung. Im

Hinblick auf Erhaltungsmaßnahmen entspräche eine Delegation regelmäßig den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die Eigentümer selbst die grundlegende Entscheidung über deren Vornahme getroffen hätten und der Verwalter nur über die Ausführung im Einzelnen entscheiden solle. Dafür müsse dem Verwalter auch kein Entscheidungsmaßstab vorgegeben werden. Der Verwalter selbst sei auch an die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung gebunden. Dabei müsse er nicht notwendigerweise dem preiswertesten Anbieter den Zuschlag geben oder demjenigen, der die technisch hochwertigste Leistung angeboten habe. Er müsse

vielmehr unter mehreren sich bietenden Optionen unter Beachtung des Gebotes der Wirtschaftlichkeit nach pflichtgemäßem Ermessen das Angebot auswählen, dass dem Interesse der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen gerecht werde. Das wirtschaftliche Risiko werde für die Wohnungseigentümer dadurch nicht unüberschaubar, da die Erteilung von Aufträgen zur Erhaltung nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung entspräche, wenn die Aufbringung der erforderlichen Mittel gesichert sei (vgl. BGH-Urteil vom 17.10.2014, V ZR 9/14 – ZIV 2014, 60), [V ZR 241/23](#)).

Gesetzgebung

Bundestag: Virtuelle Eigentümerversammlung und Steckersolargeräte



Der deutsche Bundestag hat in seiner 181. Sitzung am 4.7.2024 (vgl. Plenarprotokoll [20/181](#), S. 23577) das Gesetz zur Zulassung virtueller Eigentümerversammlungen beschlossen (vgl. BT-DrS 20/9890 in der geänderten Fassung [BT-DrS 20/12146](#)). Danach können Wohnungseigentümer mit einer Mehrheit von $\frac{3}{4}$ der abgegebenen Stimmen beschließen, dass die Versammlungen in

den nächsten drei Jahren virtuell stattfinden oder stattfinden können, § 23 Abs. 1a WEG-n.F.. In § 48 Abs. 6 WEG n.F. wird ferner geregelt, dass mindestens einmal im Jahr ein Präsenz-Versammlung stattfinden muss, wenn der Beschluss zur Virtualen Eigentümerversammlung vor dem 1.1.2028 gefasst wird. Das gilt nur dann nicht, wenn diese Vorgabe durch einstimmigen Beschluss zurückgewiesen wird. Das Gesetz stellt zudem fest, dass ein Verstoß hiergegen keine Nichtigkeit oder Anfechtbarkeit der auf einer virtuellen Versammlung gefassten Beschlüsse zur Folge hat.

Gleichzeitig wurde das Gesetz zur Erleichterung des Einsatzes

von sog. Steckersolargeräten beschlossen. Danach avanciert die Installation von Steckersolargeräten zu den beanspruchbaren baulichen Änderungen des Wohnraummieters nach § 554 BGB und wird künftig gleichgestellt mit Maßnahmen der Barrierereduzierung, der Schaffung von Ladeinfrastruktur und dem Einbruchschutz. In § 20 Abs. 2 WEG wird simultan eine Nr. 5 angefügt, die die Stromerzeugung mit Steckersolargeräten zu einem privilegierten Vorhaben baulicher Änderung macht. Das Gesetz muss noch den Bundesrat erfolgreich passieren. Die Beschlussfassung ist für den 27.9.2024 (TOP 9, [BR-DrS 419/24](#)) vorgesehen.

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	119,3			
Juni	98,3	99,9	100,5	102,9	109,8	116,8	119,4			
Juli	98,7	100,3	99,7	103,4	110,3	117,1	119,8			
August	98,8	100,2	99,7	103,5	110,7	117,5	119,7			
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 Verbraucher-beteiligung %	Zeitraum	Basiszinssatz %	Verzugszinssatz %	Entgelt ohne Verbraucher-beteiligung %
1.1. bis 30.6.2002	2,57	7,57	10,57	1.1. bis 30.6.2014	-0,63	4,37	7,37
1.7. bis 31.12.2002	2,47	7,47	10,47	1.7. bis 28.07.2014	-0,73	4,27	7,37
1.1. bis 30.6.2003	1,97	6,97	9,97	29.7. bis 31.12.2014*	-0,73	4,27	8,27
1.7. bis 31.12.2003	1,22	6,22	9,22	1.1. bis 30.6.2015	-0,83	4,17	8,17
1.1. bis 30.6.2004	1,14	6,14	9,14	1.7. bis 31.12.2015	-0,83	4,17	8,17
1.7. bis 31.12.2004	1,13	6,13	9,13	1.1. bis 30.6.2016	-0,83	4,17	8,17
1.1. bis 30.6.2005	1,21	6,21	9,21	1.7. bis 31.12.2016	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2005	1,17	6,17	9,17	1.1. bis 30.6.2017	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2006	1,37	6,37	9,37	1.7. bis 31.12.2017	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2006	1,95	6,95	9,95	1.1. bis 30.6.2018	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2007	2,7	7,7	10,7	1.7. bis 31.12.2018	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2007	3,19	8,19	11,19	1.1. bis 30.6.2019	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2008	3,32	8,32	11,32	1.7. bis 31.12.2019	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2008	3,19	8,19	11,19	1.1. bis 30.6.2020	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2009	1,62	6,62	9,62	1.7. bis 31.12.2020	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2009	0,12	5,12	8,12	1.1 bis 30.6.2021	-0,88	4,12	8,12

1.1. bis 30.6.2010	0,12	5,12	8,12	1.7. bis 31.12.2021	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2010	0,12	5,12	8,12	1.1. bis 30.6.2022	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2011	0,12	5,12	8,12	1.7. bis 31.12.2022	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2011	0,37	5,37	8,37	bis 30.6.2023	1,62	6,62	10,62
1.1. bis 30.6.2012	0,12	5,12	8,12	1.1. 1.7. bis 31.12.2023	3,12	8,12	12,12
1.7. bis 31.12.2012	0,12	5,12	8,12	1.1.2024 bis 30.6.2024	3,62	8,62	12,62
1.1. bis 30.6.2013	-0,13	4,87	7,87	1.7.2024 bis 31.12.2024	3,37	8,37	12,37
1.7. bis 31.12.2013	-0,38	4,62	7,62				

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, 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](#)