

- 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: Vorkaufsrecht des verschwundenen Vorkaufsberechtigten

BGH: Grenzüberbau und Mehrhauswohnanlage: Wem gehört die Tiefgarage?

Mietrecht:

BGH: Formelle Anforderungen der Mieterhöhungserklärung nach Modernisierung

WEG-Recht:

BGH: BGH ist jetzt großzügiger bei der Auslegung von Beschlüssen

BGH: Korrektur der Jahresabrechnung trotz bestandskräftigem Beschluss

BGH: Zustimmung zur Veräußerung in Alt-Vereinbarungen

BGH: Anfechtung eines Negativbeschlusses

Baurecht:

BGH: Verjährungshemmung durch Einreichung eines Mahnantrages

BGH: Verbraucher-Widerruf des Werkvertrages – Auf die Reihenfolge kommt es an

BGH: Zur Bemessung der Höhe der Bauhandwerkersicherung

Gesetzgebung:

Entwurf: WEG-/Miet-Reform: Virtuelle Versammlung und Balkonkraftwerke

1.1.2024: Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts (MoPeG)

Erscheinungsdaten 2023/2024:

- | | |
|-------------------------|------------|
| 1. (Januar/Februar): | 13.03.2023 |
| 2. (März/April): | 08.05.2023 |
| 3. (Mai/Juni): | 03.07.2023 |
| 4. (Juli/August): | 11.09.2023 |
| 5. (September/Oktober): | 06.11.2023 |
| 6. (November/Dezember): | 08.01.2024 |

5/2023

Seiten 54-70
18. Jahrgang

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

in der letzten Ausgabe hatten wir keine einzige Entscheidung des Bundesgerichtshofs in WEG-Sachen. Die Karlsruher Richter haben nachgelegt und so werden Sie in dieser Ausgabe gleich 7 Entscheidungen des BGH aus diesem Rechtsgebiet finden. Spannend ist auch die Lektüre zum Eigengrenzüberbau. Die immobilienrechtliche Gestaltung einer Mehrhausanlage mit Tiefgarage auf mehreren Grundstücken ist bei weitem kein Einzelfall. Es ist nur der erste, der es bis zum BGH schaffte.

Wichtig sind auch die am Horizont auftauchenden Gesetzesänderungen. Da ist zum einen das MoPeG zu nennen. Das Gesetz zur Modernisie-

rung des Personengesellschaftsrechts. Es betrifft vor allem eine Neukodifizierung der Gesellschaft bürgerlichen Rechts. Diese war längst überfällig, nachdem der Gesetzgeber die GbR bereits mit Urteil vom 29.1.2001 (II ZR 331/00) für teilrechtsfähig erklärt hatte. Dies vor allem, wenn man bedenkt, dass der Wohnungseigentümergeinschaft diese Ehre erst mit Beschluss vom 2.6.2005 (V ZB 32/05) zu Teil wurde, die entsprechende Kodifikation hingegen bereits zum 1.7.2007 in Kraft trat. Freilich, das WEG hatte den Vorteil, dass es sich bereits im Gesetzgebungsverfahren befand und aufgrund der BGH-Entscheidung nur noch umgestrickt werden musste. Die Folgewirkungen bei der

BGB-Gesellschaft sind auch ungleich weitreichender, weil die GbR praktisch die Urform der Personen(handels)gesellschaft ist. Ganze 132 Gesetze mussten in der Folge parallel geändert werden. Eine gewaltige Aufgabe vieler fleißiger Juristen in Berlin.

Last but not least zeichnet sich auch schon wieder eine Novellierung des WEG ab. Hier soll noch nicht alles verraten werden. Sie lesen es auf den nächsten Seiten, wenn Sie mögen.

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

Es grüßt herzlich
Ihr

Heinz G. Schultze

Kurze Meldungen

-Keine Vergleichsangebote bei taxmäßiger Vergütung

Was ist eine taxmäßige Vergütung? Alle Vergütungsregelungen, denen ein bestimmter, zuvor festgelegter Preisrahmen zugrunde liegt, also z.B. beim Taxi, beim Anwalt (RVG) oder bei Architekten und Ingenieuren (HOAI). Nach einem Urteil des AG Ahrensburg sind die Wohnungseigentümer nicht verpflichtet, Vergleichsangebote einzuholen, wenn sie einen Ingenieur mit der Begutachtung von Bauschäden beauftragen und dieser vereinbarungsgemäß nach HOAI abrechnet. Dies gäbe den Eigentümern den notwendigen Anhaltspunkt dafür, dass die Kosten im üblichen Rahmen lägen. Hinzu kam im zugrundeliegenden Fall, dass die Kosten mit 1.000 € unter der sog. Bagatellgrenze von (je nach Gericht) 3.000- 5.000 € lägen und auch aus diesem Grunde die Einholung von Vergleichsangeboten

nicht notwendig sei, Urteil vom 20.7.2021, 37a 1/21, [ZMR 2022, 408](#).

Beleidigung als WEG-Rechtsstreit?

Im Urteil vom 22.9.2023 mussten sich fünf Bundesrichter mit der Rechtsfrage beschäftigen, ob das WEG-Gericht oder das allgemeine Zivilgericht zuständig ist, wenn sich Wohnungseigentümer beleidigen und sich deswegen gerichtlich in Anspruch nehmen. Die WEG bestand aus zwei Ehepaaren. Die Eigentümer stritten viel, auch gerichtlich. Einmal mehr kam es zum Rechtsstreit, als ein Eigentümer den anderen wie folgt begrüßte: „Sie sind sowieso eine Lachfigur, Sie Idiot“. Der andere behauptete, er sei dazu durch Beschimpfungen und Bedrohungen hingerissen worden. Es kam zu Streit, der schließlich mit der Rechtsfrage vor dem BGH landete,

ob überhaupt der gesetzliche Richter in der Vorinstanz entschieden habe, weil eigentlich ein Streit zwischen Wohnungseigentümern vorliege und damit eine WEG-Streitigkeit. Der BGH entschied wie folgt. Für Beleidigungen, die bei Eigentümer- oder Beiratssitzungen fallen, ist das WEG-Gericht zuständig, sonst das Zivilgericht, [V ZR 254/22](#).

Streitwert Erhaltungsmaßnahme

Nach einem Beschluss des BGH ist bei der Beschlussanfechtung bzgl. einer beschlossenen Erhaltungsmaßnahme der voraussichtliche Gesamtwert der Baumaßnahme als Streitwert anzusetzen. Dies gelte auch, wenn nur der Grundlagenbeschluss zur Durchführung der Erhaltungsmaßnahme angefochten werde, Beschluss vom 15.6.2023, [V ZR 222/22](#).

Streitwert Zustimmung zur Veräußerung

Der BGH sieht den Streitwert bei Klagen auf Zustimmung zur Veräußerung (§ Abs. 1 WEG) bei 20% des Verkaufspreises, Urteil vom 21.7.2023, [V ZR 90/22](#).

Zur Untervermietung einer 1-Zimmer-Wohnung

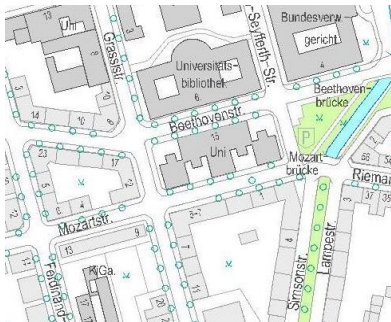
Auch bei einer Einzimmerwohnung kann ein mieterseitiger Anspruch

auf Genehmigung der Untervermietung bestehen. Der Mieter, der einen mehrmonatigen Auslandsaufenthalt antreten wollte, bekam seinen Untervermietungswunsch nicht genehmigt. Er beabsichtigte persönliche Dinge in der Wohnung zu belassen und einen Schlüssel zu behalten. Der Bundesgerichtshof führte im Urteil vom 13.9.2023 aus, dass § 553 BGB nicht zu entnehmen sei, dass der Mieter einen Raum für sich

behalten müsse. Andernfalls liefe der Anwendungsbereich der Norm für Einzimmerwohnungen leer. Der Mieter habe daher einen Anspruch auf Genehmigung, Urteil vom 13.9.2023, [VIII ZR 109/22](#).

Immobilienrecht

Vorkaufsrecht des verschwundenen Vorkaufsberechtigten



noch zu vermessenden Teil der Freifläche. Nach Vermessung der veräußerten Teilfläche wurde das ursprüngliche Flurstück zerlegt; in den Bestandsverzeichnissen des Grundbuchs waren nur zwei Flurstücke eingetragen, das auf 568 m² verkleinerte Flurstück 3/12 mit dem aufstehenden Gebäude und das Flurstück 3/31 mit einer Fläche von 74m².

gung des dinglich Vorkaufsberechtigten nach § 19 GBO. Ändere sich der Bestand des Gesamtgrundstücks sei somit auch das dem Sondereigentümer zustehende Miteigentumsrecht betroffen. Hinzu komme noch, dass die herausvermessen Teilfläche sich auch auf die Fläche des eingeräumten Sondernutzungsrechts beziehe.

Einen interessanten Fall zum Vorkaufsrecht erhielt der V. Zivilsenat beim Bundesgerichtshof vom Oberlandesgericht Nürnberg zugespielt. Die Wohnungseigentümergeinschaft bestand aus vier Sondereigentumseinheiten. Drei Wohnungen und einer Gewerbeeinheit. Die drei Wohnungen standen im Eigentum dreier Eigentümer, sie alle drei zusammen waren gemeinschaftliche Eigentümer der Gewerbeeinheit.

Der Gewerbeeinheit war im Außenbereich eine Sondernutzungsfläche zugeordnet. Außerdem gab es zugunsten des ursprünglich einmal aufteilenden Eigentümers ein Vorkaufsrecht an der Gewerbeeinheit. Die drei Eigentümer verkauften einen

Die Verkäufer beantragten die Aufhebung des Sondereigentums beim Grundbuchamt. Das Grundbuchamt wies in einer Zwischenverfügung darauf hin, dass hierfür die Zustimmung des Vorkaufsberechtigten vorzulegen sei. Was dem Urteil nicht zu entnehmen ist, Richter Brückner berichtete, war, dass die Genehmigung nicht beigebracht werden konnte, weil der Aufenthalt des Vorkaufsberechtigten nicht ermittelt werden konnte. Die gegen die Zwischenverfügung erhobene Beschwerde blieb erfolglos. Die Rechtsbeschwerde zum OLG Nürnberg blieb auch erfolglos. Auch nach Auffassung des OLG bedürfte es einer Genehmi-

Hiergegen legten die Verkäufer abermals Rechtsbeschwerde zum BGH ein. Im Beschluss vom 15.6.2023 führten die Richter aus, dass dem OLG zuzugeben sei, dass im Grundsatz ein Recht an einem Grundstück nicht ohne Zustimmung des Rechtsinhabers geändert werden dürfe, vgl. BGH-Beschluss vom 9.2.2012, V ZB 95/11 – ZIV 2021, 21 (Anmerkung: in dieser Entscheidung wurde das sog. Rangklassenprivileg der Grundpfandgläubiger angesprochen. Dies bereitete vor der WEG-Novelle zum 1.7.2007 große Probleme, weil etwa bei der Einräumung eines Sondernutzungsrechts die Einwilligung sämtlicher Grundpfandgläubiger notwendig war, weil

durch die Einräumung eines Sondernutzungsrechts, deren Haftungsgrundlage verschlechtert wurde. Das Problem entschärfte der Gesetzgeber mit der vorletzten Novelle, indem er in § 5 Abs. 4 Satz 3 WEG normierte, dass das Zustimmungserfordernis nicht gilt, wenn auch das Sondereigentum ein Sondernutzungsrecht erhält, an dem der Grundpfandgläubiger sein Recht hat).

Vorliegend, so die Richter des V. Zivilsenats weiter, sei aber eine Zustimmung des Vorkaufsberechtigten nicht notwendig. Das

Vorkaufsrecht räume dem Berechtigten die Befugnis ein, eine bestimmte Sache zu jenen Bedingungen zu erwerben, die der Verkäufer (Eigentümer) in einem Kaufvertrag mit einem Dritten (Käufer) vereinbart habe. Der Berechtigte habe nur ein Recht auf den Erwerb des Grundstücks, in dem Zustand und zu den Bedingungen, die sich aus dem späteren Verkauf ergäben. Wegen tatsächlicher Einwirkungen auf die Sache stünden dem Vorkaufsberechtigten keine Ansprüche zu, weil das Vorkaufsrecht nur die Erwerbsmöglichkeit schütze,

nicht aber dessen Zustand oder die Bedingungen. Sogar ein Gebäudeabriss wäre vor Eintritt des Vorkaufsfalles nicht zustimmungsbedürftig. Der Bundesgerichtshof schickte daher die Akte zurück an das Grundbuchamt und beschloss dabei, die Zwischenverfügung aufzuheben und wies das Grundbuchamt an, die Eintragung nicht aus den in der Zwischenverfügung genannten Gründen abzulehnen, [V ZB 5/22](#).

Grenzüberbau und Mehrhauswohnanlage: Wem gehört die Tiefgarage?

Der Bundesgerichtshof traf mit Beschluss vom 15.6.2023 eine richtungsweisende Entscheidung zu verschiedenen Rechtsfragen des Gebäudeüberbaus (Zum Überbau und den offenen Rechtsproblemen finden Sie Informationen in ZIV 2021, 20 (Info-Kasten: „Überbau – eine spannende Sache“). In dem zugrundeliegenden Sachverhalt kam es zu einem gewollten Überbau. Ausgangslage war die Errichtung eines Mehrgebäudekomplexes mit einer Tiefgarage, insgesamt bestehend aus vier Grundstücken. Auf einem Grundstück errichtete die Eigentümerin eine Tiefgarage mit Abfahrt. Das Grundstück (nachfolgend: TG-Grundstück) war viel zu klein für die geplante Tiefgarage. Unterirdisch erstreckte sich diese auf die drei weiteren, benachbarten Grundstücke. Zur rechtlichen Absicherung des Überbaus wurde in den Grundbüchern der benachbarten drei Grundstücke eine Grunddienstbarkeit eingetragen. Die drei benachbarten Grundstücke (nachfolgend:

Hausgrundstücke) wiederum hatten nicht genug Platz, um die drei Mehrfamilienhäuser vollständig aufzunehmen. Zu diesem Zweck wurde wiederum eine Grunddienstbarkeit auf dem TG-Grundstück eingetragen, welches das Recht zum Überbau gestattete, wobei der Baukörper des jeweiligen Wohnhauses direkt auf die Tiefgaragendecke aufbauen sollte. Die Eigentümerin der vier Grundstücke beantragte nun beim Grundbuchamt des AG Wiesbaden die Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz unter Beifügung einer Teilungserklärung und einer Abgeschlossenheitsbescheinigung für das Tiefgaragengrundstück. Dabei sollte die Tiefgarage durch die einzelnen Stellplätze zu Teileigentumseinheiten aufgeteilt werden. Das Grundbuchamt wies den Teilungsantrag mit der Begründung zurück, § 1 Abs. 4 WEG gestattet nicht die Bildung von Teileigentum an mehreren Grundstücken. Hiergegen legte die Eigentümerin Beschwerde ein. Das Beschwerdegericht

(OLG Frankfurt) bestätigte das Grundbuchamt in dessen rechtliche Bewertung. Hiergegen legte die Eigentümerin Rechtsbeschwerde zum Bundesgerichtshof ein.

Die Richter des V. Zivilsenats entschieden, dass mit der gegebenen Begründung die Eintragung der Aufteilung nicht abgelehnt werden dürfe. Im Ergebnis zutreffend habe das OLG Frankfurt gesehen, dass die Teilung durch den Eigentümer nach § 8 Abs. 1 WEG bzw. § 1 Abs. 4 WEG nur bezogen auf ein einzelnes Grundstück zulässig sei. Zutreffend sei auch, dass eine Teilung nach § 8 Abs. 1 WEG nicht dadurch ausgeschlossen sei, dass das Gebäude teilweise über eine Grundstücksgrenze hinaus rage, aber weiterhin nach §§ 93, 94 BGB wesentlicher Bestandteil des Stammgrundstücks (hier: TG-Grundstück) bleibe.

Zutreffend sei ferner, dass ein Überbau dann wesentlicher Bestandteil des Stammgrundstücks

sei, wenn er mit Zustimmung der Nachbareigentümer errichtet wurde. Das Gebäude bleibe dann wesentlicher Bestandteil des Grundstücks, von dem aus überbaut worden sei. Gleichgültig sei dabei, ob der Überbau über oder unter der Erdoberfläche erfolge (vgl. BGH-Urteil vom 22.5.1981, NJW 1982, 756, BGH-Urteil vom 25.2.1983, NJW 1983, 2022). Welches Grundstück als Stammgrundstück anzusehen sei, richte sich nach den Absichten und wirtschaftlichen Interessen der Erbauer im Zeitpunkt der Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks. Größe und Wichtigkeit des überbauten Gebäudeteiles im Verhältnis zu dem auf dem Grundstück des Erbauers verbliebenen „Stammgebäudeteils“ spielten keine Rolle (vgl. BGH-Urteil vom 22.2.1974, BGHZ 62, 141, BGH-Urteil vom 23.2.1990, BGHZ 110, 298).

Komplizierter werde die Rechtslage, wenn bei den betroffenen Grundstücken mehrere Gebäude technisch ineinandergriffen. Hier sei zu prüfen, ob ein einheitliches Gebäude vorliege oder nicht (vgl. BGH-Urteil vom 22.5.1981, NJW 1982, 756, BGH-Urteil vom 4.12.1987, NJW-RR 1988, 458, BGH-Urteil vom 2.6.1989, MDR 1989, 1089, BGH-Urteil vom 23.2.1990, BGHZ 110, 298). Ob ein einheitliches Gebäude anzunehmen sei, richte sich nach der Verkehrsanschauung. Die eigentumsrechtliche Zuordnung werde insoweit unterschiedlich beurteilt. Zum Teil werde angenommen, dass eine Tiefgarage dann nicht mehr als wesentlicher Bestandteil des Stammgrundstücks zugeordnet werden könne, wenn auf Teilen der überbauten Tiefgarage Gebäude errichtet würden. Die Tiefgarage

könne dann nicht mehr Gegenstand besonderer Rechte (des Stammgrundstücks) sein, weil die Tiefgarage baustatisch für das aufstehende Gebäude unabhängig sei, § 93 BGB (vgl. Oppermann, DNotZ 2015, 662).

Eine andere Auffassung, sehe in der statischen Grundlage nur eines von mehreren Beurteilungskriterien. Auch die Verkehrsanschauung und eine natürlich-wirtschaftliche Betrachtungsweise sei als Korrektiv angebracht (vgl. Monreal in Festschrift 25 Jahre DNotI, 2018, 201, Tersteegen, RNotZ 2006, 433).

Der BGH schloss sich der letztgenannten Auffassung an. Wann eine einheitliche Sache vorliege, sei nicht ausdrücklich im BGB geregelt. § 90 BGB bestimme lediglich, dass Sachen körperliche Gegenstände seien. Auch § 93 BGB, wonach Bestandteile einer Sache, die nicht voneinander getrennt werden könnten, ohne dass der eine Bestandteil oder der andere zerstört oder in seinem Wesen verändert werde, nicht Gegenstand besonderer Rechte seien könnten, definiere nicht, was eine einheitliche Sache sei. Maßgeblich, ob eine einheitliche Sache vorliege, sei nach der Rechtsprechung des BGH die Verkehrsanschauung, die natürliche Betrachtungsweise eines verständigen Betrachters (vgl. BGH-Urteil vom 22.10.2021, V ZR 69/20 (Zur Sonderrechtsfähigkeit von Fotovoltaik-Freilandanlagen) – ZIV 2021, 85). Bei einem sogenannten verschachtelten Überbau, also bei einem wechselseitigen Überbau einzelner Geschosse von zwei Gebäuden habe der V. Zivilsenat die statische Verbundenheit nicht als

entscheidendes Kriterium angesehen. Vielmehr habe er darauf abgestellt, welchem Gebäude die Geschosse bei natürlicher und wirtschaftlicher Betrachtung zuzuordnen seien. Sei der übergebauten Teil eines Gebäudes nach seiner Lage, baulichen Gestaltung und wirtschaftlichen Nutzung einem bestimmten Gebäude zuzuordnen, sei er auch eigentumsrechtlich diesem Gebäude zugehörig, und zwar selbst dann, wenn er statisch von einem anderen Gebäude abhängig sei. Diese Grundsätze gelten auch dann, wenn es sich bei dem Gebäude um eine Tiefgarage handle. Erstrecke sich danach die Tiefgarage als rechtmäßiger Überbau auf andere Grundstücke, führe allein die bautechnische Verbindung oder statische Abhängigkeit mit aufstehenden Gebäuden nicht dazu, dass ein einheitliches Gebäude entstehe. Dies gelte auch, wenn die Gebäude durch Treppenhäuser, Aufzugsschächte, Fluchtwege und Haustechnik miteinander verbunden seien oder es weitere Zufahrten zur Tiefgarage von anderen Grundstücken gäbe.

Das Grundbuchamt habe aufgrund der eingereichten Unterlagen (Teilungserklärung und Abgeschlossenheitsbescheinigung) daher ohne weitere Nachweise davon ausgehen müssen, dass der Tiefgaragenbaukörper eigentumsrechtlich dem Tiefgaragengrundstück als Stammgrundstück vollständig zuzuordnen sei. Eine Aufteilung mehrerer Grundstücke nach WEG liege infolgedessen nicht vor, § 1 Abs. 4 WEG. Die Akte wurde daher dem Grundbuchamt unter Aufhebung des Beschlusses zurückgesandt, [V ZB 12/22](#).

Mietrecht

Zu den formellen Anforderungen der Mieterhöhungserklärung nach Modernisierung



Der Bundesgerichtshof erhielt einmal mehr den Auftrag eine instanzgerichtliche Entscheidung zur Mieterhöhung nach einer Modernisierung zu überprüfen. Die Vermieterin kündigte mit Schreiben vom 12.1.2018 eine Modernisierung eines Mietwohnhauses bei den Mietern an. Danach sollten verschiedene Maßnahmen zur Einsparung von Energie und zur Verbesserung der Mietsache ergriffen werden. In diesem Zuge sollten auch Instandsetzungsarbeiten ausgeführt werden. In der Ankündigung wurde auch mitgeteilt, dass man beabsichtige, für die Maßnahme Mittel der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) zu beantragen.

Nach Durchführung der Baumaßnahmen erhielt ein Wohnraummieter eine Erhöhungserklärung, nach der seine Miete von zuletzt 291,59 € um 83,79 € auf 375,38 € steigen sollte. Dem Schreiben war eine Kostenzusammenstellung beigelegt, die Angaben zu den ausgeführten Arbeiten enthielt. Im Übrigen wurde „vollumfänglich“ auf die Ausführungen zu den einzelnen Modernisierungsmaßnahmen im Ankündi-

gungsschreiben Bezug genommen. Ferner wurden anhand der Wohnfläche des Mieters und der Gesamtwohnfläche der auf seine Wohnung entfallende Anteil der Modernisierungskosten berechnet.

Der Mieter erachtete das Erhöhungsverlangen als unwirksam. Er bezahlte den Erhöhungsbetrag jeweils unter Vorbehalt der Rückforderung über mehrere Monate. Schließlich erhob er Klage mit dem Antrag, die angeblich überzahlten Beträge zurück zu bezahlen und zudem festzustellen, dass die Mieterhöhungserklärung unwirksam sei. Das Amtsgericht Berlin-Wedding gab der Klage statt. Die Berufung der Vermieterin hatte keinen Erfolg. Die Vermieterin legte schließlich die vom Landgericht zugelassene Revision zum Bundesgerichtshof ein.

Die Mietrichter des VIII. Zivilsenates wiesen die Revision mit Urteil vom 19.7.2023 zurück. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts scheiterten die formellen Anforderungen der Mieterhöhungserklärung nicht daran, dass die einzelnen Modernisierungsmaßnahmen nicht nach Einzelgewerken aufgliedert worden seien.

Gleichwohl sei die Entscheidung im Ergebnis richtig. Der formelle Fehler sei in der fehelenden Darstellung der Anrechnung von Drittmitteln – hier durch die KfW – begründet. Nach § 559b Abs. 1 Satz 2 BGB umfasse das Erforder-

nis der Erläuterung der Mieterhöhung auch die Voraussetzungen des § 559a BGB. Nach dieser Vorschrift gehören die von einem Dritten übernommenen oder mit Zuschüssen aus öffentlichen Haushalten gedeckten Kosten der Modernisierungsmaßnahme nicht zu den aufgewendeten Kosten im Sinne des § 559 BGB. Diese Leistungen verminderten den Erhöhungsbetrag nach § 559a Abs. 2 und 3 BGB.

Die Anrechnungspflicht solle sicherstellen, dass dem Vermieter solche Maßnahmen wirtschaftlich nicht zugute kämen, die nicht von ihm finanziell bestritten worden seien, da andernfalls der Vermieter besser gestellt würde. Die öffentlichen Mittel sollten vielmehr dem Mieter zugute kommen (vgl. BGH-Urteil vom 1.4.2009, VIII ZR 179/08 – ZIV 2009, 32). Daher erstrecke sich das Begründungserfordernis nach § 559b Abs. 1 BGB auch auf die Möglichkeit des Mieters, zur angemessenen Information über die Berücksichtigung von Drittmitteln. Diesen Anforderungen genüge die Mieterhöhungserklärung der Vermieterin nicht. Die Erhöhungserklärung mache hierzu keine Angaben. Darin könne man die stillschweigende Erklärung sehen, dass Drittmittel nicht in Anspruch genommen worden seien und daher keine Anrechnung stattefinde. Da in der Mieterhöhungserklärung „vollumfänglich“ auf das Modernisierungsankündigungsschreiben Bezug genommen wurde, sei auch der Hinweis enthalten, dass man beabsichtige, Drittmittel

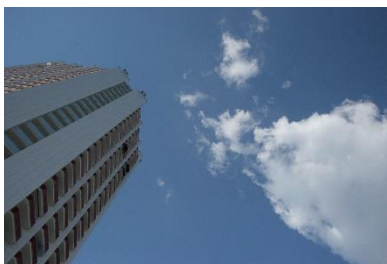
der KfW in Anspruch zu nehmen. Dieser Hinweis sei daher bei der Auslegung der Mieterhöhungserklärung zu berücksichtigen. Für den Mieter sei nicht erkennbar geworden, ob man nun Drittmittel in Anspruch genommen habe

und vergaß diese bei der Mieterhöhungsberechnung zu berücksichtigen oder ob man dem Vorhaben nicht gefolgt sei und keine anzurechnenden Drittmittel in Anspruch genommen habe. Die Mieterhöhungserklärung sei daher nicht dazu geeignet, dem

Mieter diejenigen Informationen zu geben, die dieser benötige, um Grund und Umfang der Mieterhöhung auf Plausibilität zu prüfen und hieraus ableitend ggf. weitere Informationen beim Vermieter oder durch Belegeinsicht einzufordern, [VIII ZR 416/21](#).

WEG-Recht

BGH ist jetzt großzügiger bei der Auslegung von Beschlüssen



Noch im Urteil vom 15.1.2010 (V ZR 72/09 – ZIV 2010, 10) entschied der Bundesgerichtshof, dass die Wohnungseigentümer keine Ge- oder Verbote beschließen könnten (dort: Nutzung der Wohnung als Ferienwohnung für fremde Gäste), weil ihnen die Beschlusskompetenz dazu fehle. In soweit könnten nur Aufforderungsbeschlüsse gefasst werden, wenn sich andere Wohnungseigentümer an bereits bestehende Ge- oder Verbote nicht halten würden. Diese Rechtsprechung hat der BGH im Urteil vom 21.7.2023 teilweise aufgegeben.

Die Wohnungseigentümer hatten beschlossen, einer Miteigentümerin die Wohnnutzung der Garage zu untersagen und ihr die Beseitigung verschiedener von ihr durchgeführter baulicher Veränderungen aufzugeben.

Die im Rahmen der Anfechtungsklage hiergegen vorgebrachten Angriffe stützten sich vor allem auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, wonach die Wohnungseigentümer für die Begründung von Leistungspflichten außerhalb der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten keine Beschlusskompetenz besitzen (vgl. BGH-Urteil vom 9.3.2012, V ZR 161/11 – ZIV 2012, 32 (Räumen und Streuen durch die Eigentümer im Wechsel), BGH-Urteil vom 18.6.2010, V ZR 193/09 – ZIV 2010, 57).

Im Urteil des Bundesgerichtshofs stellten die fünf Bundesrichter nochmals klar, dass es den Eigentümern in dieser Situation unbenommen sei, einen Beschluss zu fassen, in dem sie festhielten, dass sie eine bestimmte Form der Nutzung oder eine bauliche Änderung für unzulässig hielten und gleichzeitig den Eigentümer aufforderten, die Nutzung zu unterlassen bzw. die bauliche Veränderung rückgängig zu machen. Dieses Verständnis entspräche vorliegend auch der nächstliegenden Auslegung des Beschlusses. Dies gelte auch, wenn nach dem Wortlaut des Beschlusses ein Ver- oder Gebot beschlossen

werde. Zwar sei bei der Auslegung von Beschlüssen – anders als bei Willenserklärungen – nicht der Wille der Wohnungseigentümer zu erforschen, sondern es sei eine objektiv-normative Auslegung vorzunehmen. Es könne aber nicht angenommen werden, dass die Wohnungseigentümer mit konstitutiver Wirkung Unterlassungs- oder Leistungspflichten begründen wollten und auf diese Weise einen nach der Rechtsprechung des BGH nichtigen Beschluss fassen wollten (BGH-Urteil vom 17.4.2015, V ZR 12/14 – ZIV 2015, 34). Soweit die Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 15.1.2010 (V ZR 72/09 – ZIV 2010, 10) anders verstanden werden könnte, werde hieran nicht mehr festgehalten.

Bei einer Anfechtungsklage gegen einen solchen – im Wege der Auslegungen – gewonnenen Aufforderungsbeschlusses seien nur formelle Beschlussmängel (etwa der Verstoß gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit der Versammlung) vom Gericht zu prüfen. Nicht zu prüfen sei, ob ein Unterlassungs- oder Beseitigungsanspruch tatsächlich bestehe. Dies bleibe dem Klageverfahren, das auf Unterlassung

oder Beseitigung gerichtet sei, vorbehalten.

Ein solcher formeller Mangel bei der Beschlussfassung war in der

zugrundeliegenden Anfechtungsklage gerügt worden. Das Berufungsgericht hatte hierzu allerdings keine genügenden Feststellungen getroffen, so dass der

V. Zivilsenat nicht abschließend entscheiden konnte und den Rechtsstreit daher an die Vorinstanz zurückverwies, [V ZR 215/21](#).

Korrektur der Jahresabrechnung trotz bestandskräftigem Beschluss

Das Urteil des V. Zivilsenates vom 16.6.2023 hat sicherlich bei vielen Wohnungseigentümern und Verwaltern die Sorge aufkommen lassen, dass der Bundesgerichtshof die Wirkungen der Bestandskraft eines Beschlusses aushöhlt. Bei der diesjährigen Fisken-Tagung hat die BGH-Richterin, Frau Brückner deutlich gemacht, dass der Gesetzgeber mit der Novelle die Klagewelle gegen Abrechnungsbeschlüsse eindämmen wollte und der Senat nicht beabsichtige, dieses gesetzgeberische Ziel auszuhöhlen. Auch bei der Lektüre der Urteilsgründe erkennt man, dass diese Gefahr nicht besteht. Was war passiert?

Die aus 22 Einheiten bestehende WEG-Wohnanlage besaß ein Kegelbahngebäude. Das Dach dieses Gebäudes war instandsetzungsbedürftig. Die Eigentümer beschlossen 2017 die Instandsetzung, wobei der Teileigentümer des Gebäudes die Kosten von rund 24.000 € allein tragen sollte. Er focht den Beschluss an. Die Dachsanierung wurde noch 2017 durchgeführt, die Kosten in die Jahresabrechnung eingestellt und diese 2018 beschlossen, wobei dem Teileigentümer allein die Kosten der Dachsanierung eingestellt wurden. Den Abrechnungsbeschluss focht der Teileigentümer nicht an. Die Einzelabrechnung wies eine Abrechnungsspitze von 22.270,13 € auf. Mit Urteil vom 11.2.2019 wurde

der Beschluss zur Verteilung der Kosten der Dachsanierung für ungültig erklärt. Das Urteil wurde rechtskräftig.

Anschließend forderte die WEG-Verwalterin den Teileigentümer auf, die Abrechnungsspitze aus der Abrechnung zu bezahlen. Als diese ausblieb, klagte die Wohnungseigentümergeinschaft. Das Amtsgericht gab der Zahlungsklage statt. Der Berufung des Teileigentümers blieb vor dem LG Düsseldorf der Erfolg versagt. Das Landgericht stützte das Urteil maßgeblich auf die Bestandskraft des Abrechnungsbeschlusses. Es habe dem Teileigentümer freistanden, den Beschluss der Jahresabrechnung anzufechten.

Dessen Revision zum Bundesgerichtshof hatte Erfolg. Die Karlsruher Bundesrichter führten im Urteil vom 16.6.2023 aus, es sei rechtsfehlerhaft anzunehmen, der Zahlungsanspruch, der sich aus der Abrechnung ergäbe, sei ohne Rücksicht darauf durchsetzbar, dass der Verteilungsschlüssel für die Dachsanierung für ungültig erklärt worden sei. Richtig sei grundsätzlich, dass die Abrechnung angefochten werden müsse, wenn ein ihr zugrunde gelegter Abrechnungsschlüssel falsch angewendet worden sei und sich hierdurch eine geänderte Kostenverteilung ergäbe. Der Fall läge aber anders, weil der Verwalter zurzeit

der Abrechnungserstellung den richtigen, beschlossenen Kostenverteilungsschlüssel angewandt habe. Eine Beschlussanfechtung wäre daher mit großen Prozessrisiken – auch in Ansehung des parallel laufenden Beschlussanfechtungsverfahrens – behaftet gewesen. Vor diesem Hintergrund sei es nicht zu bemängeln, wenn der Teileigentümer zunächst den Ausgang des Rechtsstreits zur Änderung des Kostenverteilungsschlüssels abgewartet habe. Als Folge der Rechtskraft des diesbezüglichen Urteils stehe fest, dass die Kostenverteilung nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entspräche (vgl. BGH-Urteil vom 5.7.2019, V ZR 278/17 – ZIV 2020, 10). Dies mache eine erneute Beschlussfassung der Wohnungseigentümer notwendig. Nur so sei gewährleistet, dass der durch eine erfolgreiche Beschlussanfechtung verwirklichte Minderheitenschutz nicht faktisch entwertet werde, weil sich die Mehrheit auf die Bestandskraft des Beschlusses berufe, dem eine falsche Abrechnung zugrunde liege.

Das mache erforderlich, dass eine erneute Abrechnung erstellt werde. Über einen bereicherungsrechtlichen Ausgleich bzgl. der Einzelposition „Instandsetzung“ könne die Korrektur nicht abgewickelt werden (vgl. BGH-Urteil vom 10.7.2020, V ZR 178/19 – ZIV 2020, 75).

Bis zur erneuten Beschlussfassung sei die Wohnungseigentümergeinschaft nach Treu und Glauben verpflichtet, von der weiteren Durchsetzung der Nachschussforderung aus der Abrechnung abzusehen. Allein das Schweben eines Anfechtungsrechtsstreits hindere den Verwalter nicht eine Abrechnung zu erstellen, beschließen zu las-

sen und die negativen Abrechnungsspitzen einzufordern und ggf. auch einklagen zu lassen. Sollte sich dann ergeben, dass die Abrechnungsspitze unzutreffend ist, weil ihr ein rechtswidrig beschlossener Verteilungsschlüssel zugrunde lag, trete insoweit mit Rechtskraft des Urteils im Parallelrechtsstreit hinsichtlich der Zahlungsklage Erle-

digung ein. Die Kosten und Zinsen sowie vorgerichtliche Verzugskosten müsse der beklagte Wohnungseigentümer bis dahin bezahlen. Im konkreten Fall traten diese Wirkungen für den Teileigentümer nicht ein, weil erst nach Eintritt der Rechtskraft des Urteils der Anwalt mandatiert wurde, [V ZR 251/21](#).

Zustimmung zur Veräußerung in Alt-Vereinbarungen

In § 12 Abs. 1 WEG ist normiert, dass die Gemeinschaftsordnung vorsehen kann, dass das Wohnungseigentum nur mit Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten veräußert werden darf. Eine solche Klausel sah auch die Gemeinschaftsordnung einer Wohnungseigentümergeinschaft aus Hannover vor und ein Eigentümer forderte den in der Gemeinschaftsordnung für die Genehmigung bestimmten Verwalter auf, diese zu erteilen. Der Verwalter verweigerte mit der Folge die Genehmigung, dass der Verkäufer ihn verklagte.

Amts- und Landgericht wiesen die Klage des Verkäufers gegen den Verwalter auf Genehmigung ab. Das Landgericht vertrat die Auffassung, dass der Verwalter der falsche Beklagte sei. Es sei die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) passivlegitimiert.

Die hiergegen gerichtete Revision blieb erfolglos. Der BGH bestätigte die Rechtsansicht im Urteil vom 21.6.2023. Die Regelung in § 12 Abs. 1 WEG sei seit 1951 (das Jahr, in dem das Wohnungseigentumsgesetz aus der Taufe gehoben wurde) inhaltlich unverändert. Der Gesetzgeber habe mit der Novelle 2021 einen Paradigmenwechsel vorgenommen. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters und das Verhältnis des Verwalters zur Wohnungseigentümergeinschaft sei grundlegend neu ausgestaltet worden. Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliege nunmehr sowohl im Außenverhältnis als auch im Innenverhältnis ausschließlich der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§ 18 Abs. 1 WEG). Diese erfülle die ihr zugewiesenen Aufgaben durch ihre Organe. Internes Organ für die Ausführung sei der Verwalter, der die Entscheidungen umsetze

und dabei durch den Verwaltungsbeirat unterstützt werde. Dies gelte auch dann, wenn sich eine Vorschrift ihrem Wortlaut nach an ein konkretes Organ richte. Damit werde lediglich das für die Erfüllung dieser Aufgabe zuständige Organ benannt. So sei die Pflicht eine Versammlung einzuberufen eine Pflicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Die Regelung in § 24 Abs. 1 WEG weise die Erfüllung dieser Pflicht lediglich im Rahmen der internen Zuständigkeitsverteilung zwischen den Organen dem Verwalter zu. Diese Grundsätze würden auch dann gelten, wenn die Gemeinschaftsordnung mit einem dort formulierten Zustimmungsvorbehalt, den Verwalter für zuständig bestimme, [V ZR 90/22](#).

Anfechtung eines Negativbeschlusses

Der Rechtsstreit, der schließlich beim Bundesgerichtshof landete, wies Kehrtwendungen wie

bei einem guten Kriminalroman auf. Es stritten zwei Ehepaare,

die Eigentümer von drei Sondereigentumseinheiten waren

und das war auch schon die gesamte Wohnungseigentümergemeinschaft. Die kleine Wohnanlage wies im hinteren Bereich einen Hof mit Garten auf, auf dem ein Stellplatz errichtet war. An dem Stellplatz hatten die späteren Kläger ein Sondernutzungsrecht. Die Freifläche war eingefriedet und wies ein Tor zu einer Straße auf. Das Tor war verschlossen. Schlüssel hatten nur späteren Beklagten.

Über den Zugang zum Garten und zum Stellplatz gab es Streit zwischen den Ehepaaren. In einem Vorprozess forderten die Kläger die Herausgabe von 2 Schlüsseln zum Hofeingangstor und den Zutritt zu ihrem Stellplatz. Nach § 510b ZPO wurde beantragt, den Beklagten hierfür eine Frist zu setzen. Für den Fall, dass die Kläger nicht binnen der Frist Zugang und Schlüssel hätten, sollten die Beklagten eine Entschädigung bezahlen. Das Gericht verurteilte die Beklagten entsprechend und urteilte, dass die nicht fristgerechte Herausgabe der Schlüssel eine Entschädigung von 7.500 € nach sich zöge. Die Beklagten ließen die Frist fruchtlos verstreichen und bezahlten die Entschädigung von 7.500 €.

Die Kläger gaben sich hierdurch nicht geschlagen. Auf der Wohnungseigentümersversammlung vom 8.12.2020 beantragten sie das Schloss des Hofeingangstors auszuwechseln und die Schlüssel auf alle Eigentümer zu verteilen. Der Beschlussantrag wurde abgelehnt. Hiergegen wandten sich nun die Kläger mit ihrer Beschlussersetzungsklage in der sie einerseits beantragten, den Negativbeschluss aufzuheben

und andererseits den Beschluss über den Antrag durch ein stattgebendes Urteil zu ersetzen.

Das Amtsgericht Düsseldorf wies die Klage ab. Die Berufung blieb erfolglos. Das Landgericht Düsseldorf führte in den Urteilsgründen aus, dass das Urteil aus dem Vorprozess einer Klagestattgabe entgegen stehe. Würde ein Urteil gefällt, in dem der Beklagte zur Vornahme einer Handlung zusammen mit der Verpflichtung zur Zahlung einer Entschädigung für den Fall der nicht fristgerechten Vornahme titulierte sei, schließe dies eine Zwangsvollstreckung zur Vornahme der Handlung nach § 888a ZPO aus. Wähle der Kläger diesen Weg, begeben er sich der Möglichkeit, die Handlung zu vollstrecken. Durch die Bezahlung der 7.500 € Entschädigung seien die Beklagten zur Vornahme auch nicht mehr verpflichtet. Wollte man dies nun über die gerichtliche Beschlussersetzung weiter verfolgen, liefe das dem Sinn und Zweck der Regelung in § 510b ZPO zuwider.

Die hiergegen gerichtete Revision zum BGH hatte teilweise Erfolg. Im Urteil vom 23.6.2023 führten die Richter des Immobilienrechtssenates aus, dass die vom Berufungsgericht vorgenommene Auslegung von § 510b ZPO so nicht zutreffend sei. Werde der Schuldner nach § 510b ZPO zur Vornahme einer Handlung und zugleich für den Fall, dass er die Handlung nicht binnen einer bestimmten Frist ausführe, verurteilt, Schadensersatz zu leisten, erlösche mit dem Urteil nicht schon der Anspruch auf Vornahme der Handlung. Auch nach Fristablauf stünde

nicht rechtskräftig fest, dass der Leistungsanspruch nicht bestehe. Vielmehr setze die Verurteilung einer Entschädigung nach § 510b ZPO voraus, dass nach **materiellem** Recht nach Fristablauf Schadensersatz verlangt werden könne. Die zivilprozessuale Vorschrift der ZPO begründe selbst keinen dahingehenden Anspruch. Das Gericht müsse daher prüfen, ob nach materiellrechtlichen Vorschriften nach Fristablauf ein Schadensersatzanspruch bestehe. Eine solche Anspruchsumwandlung gewähre § 281 Abs. 4 BGB. Nach § 280 Abs. 1, § 281 Abs. 1 BGB könne ein Gläubiger Schadensersatz statt der geschuldeten Leistung verlangen, wenn der Schuldner die fällige Leistung nicht oder nicht wie geschuldet erbringe und ihm erfolglos eine angemessene Nachfrist zur Leistung oder Nacherfüllung gesetzt worden sei. Nach § 281 Abs. 4 BGB sei dann der Anspruch auf Leistung ausgeschlossen, wenn der Gläubiger Schadensersatz statt der Leistung fordere.

Das Gericht habe im Vorprozess allerdings zu Unrecht die Voraussetzungen des Anspruchs nach § 280 Abs. 1, 3 § 281 Abs. 1 BGB bejaht. Wie der BGH kürzlich mit Urteil vom 23.3.2023 (V ZR 67/22 – ZIV 2023, 43) entschieden habe, finde auf Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche des Eigentümers aus § 1004 BGB die Vorschrift des § 281 BGB keine Anwendung. Das gleiche gelte dann insoweit auch für Ansprüche nach § 15 Abs. 3 WEG a.F.. Unschädlich sei zudem, dass das Urteil des Vorprozesses bereits in Rechtskraft erwachsen sei. In Rechtskraft erwachse nach § 322 ZPO nur der vom Gericht

auf der Grundlage des Sachvortrages gezogene Schluss auf das Bestehen oder Nichtbestehen der beanspruchten Rechtsfolge, nicht aber die Feststellung der zugrundeliegenden präjudizialen Rechtsverhältnisse oder sonstigen Vorfragen, aus denen der Richter seinen Schluss gezogen habe. So läge es auch, wenn der Kläger zu Unrecht ein Urteil nach § 510b ZPO erstritten habe und er trotz Fristablaufs den titulierten Beseitigungsanspruchs nach § 1004 BGB geltend machen möchte.

Da die Vorschrift des § 281 BGB nicht auf Ansprüche der Wohnungseigentümer nach § 15 Abs. 3 WEG Anwendung finde, sei der Anspruch auf Überlassung von Schlüsseln zum Hofeingangstor zum Zwecke des Zugangs zum Gemeinschaftseigentum und zum PKW-Stellplatz nicht erloschen.

Entgegen der Ansicht der Beklagten sei die Geltendmachung des Anspruchs auch nicht treuwidrig, weil sie bereits die Schadenersatzsumme von 7.500 € bezahlt hätten. Möglicherweise hätten sie einen bereicherungsrechtlichen Rückzahlungsanspruch wegen Zweckverfehlung aus § 812 Abs. 1 Satz 2 BGB. Die Rechtskraft des Urteils aus dem Vorprozess stünde dem nicht entgegen, weil es sich bei der Geldleistung um eine Tatsache handle, die nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung entstanden sei und daher vom Urteil nicht erfasst sein könne.

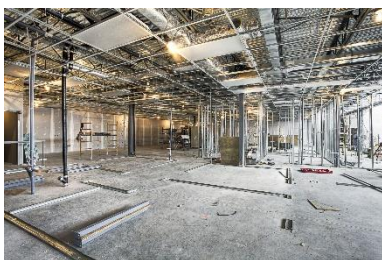
Der Beschlussanfechtungsklage blieb der Erfolg versagt. Die Anfechtung gegen einen sog. Negativbeschluss könne nur dann erfolgreich sein, wenn nur die positive Beschlussfassung ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen würde und das Ermessen insoweit auf Null reduziert sei.

Die könne nicht festgestellt werden, wenn es zulässige Alternativen zu dem beantragten Vorgehen gäbe (vgl. BGH-Urteil vom 23.6.2017, V ZR 102/16 – ZIV 2017, 52). Aus diesem Grund sei die Klage insoweit abzuweisen, da es mehrere Möglichkeiten gäbe, dem Begehren der Kläger zu entsprechen, etwa durch Nachfertigung von Schlüsseln oder durch Austausch des Schlosses.

Erfolg habe indessen die Beschlussersetzungsforderung der Kläger. Sie hätten sich bei der Eigentümerversammlung erfolglos um einen Beschluss bemüht, Zugang zur Gemeinschaftsfläche und zu ihrem PKW-Stellplatz zu erhalten. Der V. Zivilsenat tenorierte daher: „Es ist beschlossen, dass den Klägern die Möglichkeit eingeräumt wird, das Hofeingangstor der Wohnungseigentumsanlage in D. zu öffnen und zu schließen“, [V ZR 158/22](#).

Baurecht

Verjährungshemmung durch Einreichung eines Mahnantrages



Das gerichtliche Mahnverfahren stellt grundsätzlich die einfachste Methode der Titulierung von Geldansprüchen dar. Sie wird daher häufig dafür verwendet, eine drohende Verjährung der Ansprüche abzuwenden. Aber auch diese Variante hat ihre

Tücken. So muss der Anspruch hinreichend individualisiert werden, damit die verjährungshemmende Wirkung eintritt. Gerade bei Schadensersatzansprüchen stellen sich dabei besondere Herausforderungen bei den vorgegebenen Formularfeldern. Anerkannt ist, dass man sich hierbei auf ein an den Schuldner gerichtetes Schreiben beziehen darf, das den Anspruch im Einzelnen kennzeichnet.

Den Bundesgerichtshof erreichte ein Rechtsstreit, bei dem um die

Anforderungen dieser Individualisierung gestritten wurde. Die Antragstellerin beauftragte einen Ingenieur mit Ingenieurleistungen für eine Abwasseranlage. Im Vertrag war vereinbart, dass die Ansprüche wegen Mängeln in fünf Jahren verjähren sollten und spätestens mit der Anweisung der Schlusszahlung beginnen sollte.

Die Schlusszahlung wurde am 29.12.2009 ausgeführt. Die Antragstellerin beantragte den Erlass eines Mahnbescheides über

einen Wert von knapp 67.000 €. Als Anspruchsgrund gab sie an: „Anspruch aus Ingenieurvertrag vom 8.5.2007“. Der Mahnbescheid wurde dem Ingenieur am 27.8.2014 zugestellt. Hiergegen legte dieser fristgerecht Widerspruch ein. Die Antragstellerin begründete daraufhin ihre Ansprüche mit Schriftsatz vom 11.2.2020. Der Ingenieur berief sich auf die Einrede der Verjährung, zunächst mit Erfolg. Das Landgericht Hof wies die Klage ab. Es erkannte ebenfalls auf Verjährung des Anspruchs. Der eingelegten Berufung zum OLG Bamberg blieb der Erfolg versagt. Der Mahnantrag habe nur auf den Ingenieurvertrag Bezug genommen. Es sei nicht einmal die Anspruchsvarianten „Schadensersatz“ ausgewählt worden.

Der Anspruch sei für eine Hemmung daher nicht hinreichend individualisiert worden. Das nachfolgende Schreiben vom 21.8.2014 an den Ingenieur ändere daran nichts mehr, weil das Schreiben nach Zustellung des Mahnbescheides zugeing. Es sei daher mit Ablauf des 29.12.2019 Verjährung eingetreten. Die Anspruchs begründung mit einer Individualisierung des Anspruchs sei erst 2020 zugestellt worden.

Das Blatt wendete sich für die Antragstellerin erst mit der Revision zum Bundesgerichtshof. Im Urteil vom 7.6.2023 führte der für Bausachen zuständige VII. Zivilsenat aus, dass die Individualisierung im Mahnantrag für eine Verjährungshemmung nicht genügend sei. Allerdings sei die In-

dividualisierung noch im Schreiben vom 21.8.2014 in unverjährter Zeit nachgeholt worden. Hemmung sei daher ab diesem Zeitpunkt eingetreten. Es komme nicht darauf an, dass dieses Schreiben dem Gericht in unverjährter Zeit vorgelegen habe oder sich aus dem Schreiben abstrakt eine Individualisierung ergäbe. Es komme insoweit nur auf den Erkenntnishorizont des Schuldners (Ingenieur) an, ob dieser erkennen könne, welche Ansprüche an ihn herangetragen würden. Relevant sei nur, dass die Individualisierung in unverjährter Zeit erfolgt sei. Der Bundesgerichtshof hob daher die Vorinstanz auf und verwies den Rechtsstreit zurück, damit nun über den – unverjährten – Anspruch verhandelt werden kann, [VII ZR 594/21](#).

Verbraucher-Widerruf des Werkvertrages – Auf die Reihenfolge kommt es an

Eine sehr praxisrelevante Entscheidung traf der BGH mit Urteil vom 6.7.2023, zumindest für alle Unternehmen, die mit Verbrauchern Verträge schließen.

Die Eigentümer eines Reihenhauses beauftragten einen Dachdeckerbetrieb mit der Erneuerung von Dachrinnen und mit Abdichtungsarbeiten am Hauseingang. Während der Arbeiten bemerkte ein Mitarbeiter, dass der Wandanschluss des Daches defekt war und teilte dies den Eigentümern mit. Er informierte sie auch darüber, welche Größenordnung die Vergütung für die Reparatur in Anspruch nehmen würde und wie lang die Bauzeit sein würde. Die Eigentümer beauftragten daraufhin den Dachdecker auch mit der diesen

Arbeiten (Einbau von „Wakaflex“). Die Ausführung der Arbeiten zu einem späteren Zeitpunkt hätte zu Mehrkosten geführt, weil für die Arbeiten erneut ein Gerüst hätte gestellt werden müssen.

Nach Ausführung der Arbeiten bezahlten die Eigentümer den Dachdecker. Nach gut einem Jahr widerriefen die Eigentümer beide Aufträge und forderten Rückzahlung der Werklohnvergütung. Sie vertraten die Auffassung, mindestens wegen des Zusatzauftrages (Wakaflex) läge ein außerhalb von Geschäftsräumen geschlossener Vertrag vor, der rechtzeitig widerrufen worden sei. Sie klagten die Forderung ein und unterlagen vor dem Amtsge-

richt. Das Urteil wurde vom Berufungsgericht abgeändert und der Dachdecker zur Rückzahlung von 1.164 € verurteilt.

Das LG Hannover führte im Urteil aus, dass die Eigentümer einen Anspruch auf Rückzahlung des Werklohnes für den Zusatzauftrag „Wakaflex“ nach § 355 Abs. 3, § 357 BDGB hätten, da sie ihn wirksam widerrufen hätten. Die Eigentümer seien über ihr Widerrufsrecht nicht belehrt worden, obgleich ein außerhalb von Geschäftsräumen geschlossener Vertragsschluss vorgelegen habe. Die Frist sei daher erst nach einem Jahr und 2 Wochen abgelaufen. Der Widerruf sei rechtzeitig erfolgt.

Die Revision gegen dieses Urteil war erfolgreich. Die Richter des VII. Zivilsenates führten aus, dass ein Widerrufsrecht nicht gegeben sei. Richtig sei zwar, dass der Zusatzauftrag gesondert zu beurteilen sei. Allerdings läge kein außerhalb von Geschäftsräumlichkeiten geschlossener Vertrag vor. Nach dem streitigen Vortrag des Dachdeckers habe er den Eigentümern unter dem 22.8.2014 telefonisch die Kosten und die Dauer des Zusatzauftrages mitgeteilt. Zu einem Vertragsschluss sei es im Telefonat noch nicht gekommen. Erst am folgenden Tag hätten die Eigentümer persönlich den Auftrag an den Dachdecker erteilt, als dieser die Baustelle aufgesucht habe.

Nach § 312b Abs. 1 seien außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge nur solche Verträge, die bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit des Verbrauchers und eines Unternehmers an einem Ort geschlossen würde, der kein Geschäftsraum des Unternehmers sei. Nach § 312b Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BGB genüge es hierfür allerdings, wenn der Verbraucher unter diesen Umständen ein Angebot für den Abschluss abgegeben habe,

das später vom Unternehmer angenommen werde (zum umgekehrten Fall nachfolgend).

Die Eigentümer seien als Verbraucher im Sinne von § 13 BGB anzusehen. Der Vertrag sei aber nicht – wie nach § 312b Abs. 1 Nr. 1 BGB erforderlich bei gleichzeitiger Anwesenheit der Parteien geschlossen worden. Hierfür sei erforderlich, dass sowohl das Angebot als auch die Annahme bei gleichzeitiger Anwesenheit der Vertragspartner erklärt werde. Diese Voraussetzungen seien nicht erfüllt. Der Dachdecker habe vielmehr ein Angebot abgegeben, das einen Tag später von den Verbrauchern (Eigentümern) angenommen worden war. Eine derart zeitlich versetzte Auftragserteilung sei von § 312 Abs. 1 BGB nicht erfasst. Denn die Verbraucher hätten genügend Möglichkeit gehabt, das Angebot des Unternehmers zu prüfen und zu wählen, ob sie es anzunehmen oder auch nicht. Der Schutzzweck sei daher nicht tangiert worden. Ein Widerrufsrecht sei infolgedessen nach dieser Norm nicht gegeben.

Es gäbe auch kein Widerrufsrecht nach der zweiten Fallvariante gemäß § 312 Abs. 1 Satz 1

Nr. 2 BGB. Die Norm beziehe sich auf das für den Verbraucher bindende Angebot auf Abschluss eines Vertrages an den Unternehmer. Die Vorschrift könne nicht über ihren Wortlaut so ausgelegt werden, dass auch – wie hier – eine Annahmeerklärung außerhalb der Geschäftsräumlichkeiten erfasst werden solle. Denn dann bestünde nicht die Gefahr, dass der Verbraucher seine Entscheidung nicht hinreichend überdenken könne. Die Norm stelle eine Umsetzung der EU Richtlinie 2011/83/EU dar. Sie sei in diesem Sinne richtlinienkonform und unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Vollharmonisierung auszulegen. Diese Auslegung könne daher keinen vernünftigen Zweifeln unterliegen. Eine Vorlage zum Europäischen Gerichtshof sei daher nicht angezeigt.

Da die Vorinstanzen den (streitigen) Vortrag des Dachdeckers übergangen hatten, konnte der BGH nicht abschließend entscheiden und verwies daher den Rechtsstreit zurück an die Vorinstanz, [VII ZR 151/22](#).

Zur Bemessung der Höhe der Bauhandwerkersicherung

Ein scharfes Schwert des Bauhandwerkers findet sich in § 650f BGB (ehemals § 648a BGB). Danach kann der Unternehmer vom Auftraggeber jederzeit Sicherheit für die vereinbarte Werklohnvergütung zzgl. Nebenforderungen verlangen. Die Regelung wurde Anfang der 90iger Jahre in das BGB eingefügt, weil die vorleistungspflichtigen Unternehmer nach Abnahme allzu

oft nicht bezahlt wurden. Der Unternehmer hat daher ein vitales Interesse, die Sicherheit zügig zu bekommen, jedenfalls deutlich vor der Fertigstellung des Werkes. Leistet der Auftraggeber die geforderte Sicherheit nicht, kann der Unternehmer den Werkvertrag kündigen (§ 650f Abs. 5 BGB) und die vereinbarte Vergütung fordern. Er muss sich aber ersparte Aufwendungen

und mögliche Alternativeinkünfte anrechnen lassen. Dabei geraten Details häufig in Streit. Der Bundesgerichtshof musste sich im Urteil vom 17.8.2023 mit der Frage auseinandersetzen, wie die Höhe der zu leistenden Sicherheit zu ermitteln ist, wenn der Vertrag wegen Nichtleistung der Sicherheit gekündigt wurde.

Die Auftraggeberin wollte auf zwei Grundstücken in Berlin Gebäude errichten: es sollte eine interkulturelle Kindertagesstätte und ein Gemeindezentrum entstehen. Begonnen werden sollte mit dem Gemeindezentrum. Hierfür erteilte sie der Unternehmerin einen Auftrag mit einem Volumen von zunächst rund 4,7 Mio. €. Im Herbst 2020 begann die Unternehmerin mit den Arbeiten und legte sukzessive Abschlagsrechnungen, worauf die Auftraggeberin insgesamt rund 1,33 Mio. € leistete.

Mit Schreiben vom 4.3.2021 forderte die Unternehmerin eine Sicherheit von 4,6 Mio. € nach § 650f BGB und erhöhte ihre Forderung später sogar auf rund 5 Mio. €. Die Sicherheit wurde nicht geleistet. Die Unternehmerin klagte daraufhin einen Teil der Sicherheitsleistung in Höhe von 2 Mio. € ein. Die Auftraggeberin kündigte daraufhin in der Klageerwidlung den Bauvertrag, angeblich aus wichtigem Grund. Auch die Unternehmerin kündigte den Werkvertrag wegen Nichtleistung der Sicherheit nach § 650f Abs. 5 BGB.

Das Landgericht verurteilte die Auftraggeberin zur Leistung einer Sicherheit von 1,24 Mio. €. Auf die Berufung der Unternehmerin reduzierte das KG Berlin den Betrag auf 1,07 Mio. €. Hier-

gegen wandte sich die Auftraggeberin mit ihrer Revision zum Bundesgerichtshof. Ohne Erfolg.

Die Richter des VII. Zivilsenates entschieden, dass die Unternehmerin einen Anspruch auf Sicherheitsleistung in dieser Höhe habe. Das Urteil des KG Berlins weise Rechtsfehler auf, die sich aber auf den Tenor nicht ausgewirkt hätten, so dass das Urteil bestehen bleiben könne. Das KG Berlin habe rechtsfehlerhaft angenommen, dass im Streit über die zu sichernde Unternehmervergütung das Gericht die Sicherungshöhe nach § 287 Abs. 2 ZPO nach eigener Schätzung festlegen könne. Die Voraussetzungen lägen allein deshalb nicht vor, weil die Ermittlung der genauen Forderungshöhe vor dem Hintergrund der Eilbedürftigkeit den Unternehmer vor unverhältnismäßige Schwierigkeiten stelle. Diese Norm sei nicht einschlägig. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (vgl. BGH-Urteil vom 6.3.2014, VII ZR 349/12 – ZIV 2014, 26) genüge es nach der Kündigung des Vertrages, wenn der Unternehmer die Forderungshöhe schlüssig darlege. Einer Schätzung bedürfe es nicht.

Schon der Bezugspunkt des Berufungsgerichts sei unzutreffend, wonach es auf die Wahrscheinlichkeit der vollständigen Durchsetzung der Vergütungsforderung des Unternehmers im

Vergütungsprozess ankomme. Die Klage auf Sicherheitsleistung nach § 650f BGB sei kein besonderes Eilverfahren, wie etwa ein Antrag auf Arrest oder Erlass einer einstweiligen Verfügung. Daher gehe auch die Begründung fehl, dass die Verurteilung aufgrund der Eilbedürftigkeit ohne Beweisaufnahme erfolgen könne. Der zulässige Verzicht auf eine Beweisaufnahme sei nicht in der (bestehenden) Eilbedürftigkeit begründet, sondern darin, dass der schlüssige Sachvortrag der Unternehmerin als Grundlage für die Entscheidung grundsätzlich genüge.

Bei der Bemessung der Höhe der zu leistenden Sicherheit sei nicht auf den Zeitpunkt des Sicherheitsverlangens, sondern auf den Zeitpunkt des Schlusses der mündlichen Verhandlung abzustellen.

Der Vortrag der Unternehmerin sei auch nicht deshalb unschlüssig, weil keine Angaben zu möglichen Alternativeinkünften aufgrund der Kündigung gemacht wurde (vgl. § 650f Abs. 5 Satz 2 BGB). Darlegungs- und Beweisbelastet sei insoweit die Auftraggeberin. Entsprechender Vortrag habe gefehlt, so dass das Berufungsgericht zu Recht keine Veranlassung gehabt hätte, dem dieser Frage weiter nachzugehen, [VII ZR 228/22](#).

Gesetzgebung

WEG-/Miet-Reform: Virtuelle Versammlung und Balkonkraftwerke



Unter dem 13.10.2023 hat der Bundesrat einen Gesetzesentwurf zur Zulassung virtueller Eigentümerversammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Balkonkraftwerken (Steckersolargeräte) und zur Übertragbarkeit beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten vorgestellt (Drucksache [508/23](#)).

Der Einsatz von Steckersolargeräten ist aktuell für Wohnungseigentümer und Mieter rechtlich nicht unproblematisch. I.d.R. dürfte damit in der WEG-Wohnanlage eine bauliche Veränderung verbunden sein, die genehmigungsbedürftig ist. Geplant ist daher, dem Katalog der privilegierten Vorhaben in § 20 Abs. 2 WEG durch die Installation von Balkonkraftwerken zu ergänzen. Dann bestünde grundsätzlich ein Rechtsanspruch hierauf. Ausnahmen blieben freilich bestehen, etwa im Falle der Einhaltung von Denkmalschutzvorgaben. Parallel dazu soll auch der mieterseitige Anspruchskatalog in § 554 Abs. 1 BGB entsprechend erweitert werden.

Die Installation von größeren, gewerblich betriebenen Energie-Anlagen soll künftig von der Än-

derung der gesetzlichen Regelung zur beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (BPDB) profitieren. Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten (grundsätzlich dasselbe wie eine Grunddienstbarkeit, nur dass man kein Nachbar sein muss) lassen sich Anlagenbetreiber einräumen, um das Nutzungsrecht nicht durch einen Verkauf des Grundstücks zu verlieren. Umgekehrt haben die Anlagenbetreiber wiederum ein Problem damit, die Rechte zu übertragen, weil aktuell § 1092 BGB noch vorsieht, dass BPDB unübertragbar sind. Das soll sich zumindest für zukünftig eingeräumte BPDB mit dem Gesetzesentwurf ändern.

Einen Papiertiger ist möglicherweise mit der Neuerung verbunden, künftig virtuelle Eigentümerversammlungen zu ermöglichen. Die Wohnungseigentümer sollen hierüber mit einer Mehrheit von $\frac{3}{4}$ der abgegebenen Stimmen beschließen. Das Quorum ist einerseits hoch, andererseits auch sehr niedrig für die Gemeinschaften, die nur noch schwache Beteiligungen bei den Versammlungen aufweisen. So manch ein Verwalter wird selbst hierüber entscheiden können. Technisch wird die Anforderung gestellt, dass die Versammlung hinsichtlich der Teilnahme und Rechteaübung mit einer Präsenzversammlung vergleichbar sein muss. Eine Telefonkonferenz dürfte diese Anforderung nicht erfüllen. Aber die technischen Voraussetzungen stellen ja auch keine relevante Hürde für

den Verwalter mehr dar. Ein Papiertiger könnte das Gesetzesvorhaben gleichwohl werden, wenn man sich die Begründung des Gesetzesentwurfs näher anschaut. Auf Seite 15 finden sich Hinweise zum Datenschutz. Dort wird darauf hingewiesen, dass der Verwalter vorab die Eigentümer nach Art. 13 DSGVO u.a. über die Arten der zu verarbeitenden Daten informieren muss und nach Art. 6 DSGVO die Verarbeitung rechtmäßig erfolgen muss, indem eine Einwilligung der Betroffenen vorab eingeholt wird. Die Einwilligung werde – nota bene – nicht schon dadurch erteilt, dass die Eigentümer für die Abhaltung von virtuellen Eigentümerversammlungen stimmen. Es müsse vielmehr eine von der Abstimmungsentscheidung unterscheidbare Einwilligungserklärung aller Eigentümer vorliegen (Art. 7 Abs. 2, 4 Nr. 11 DSGVO). Das bedeutet, dass am Ende jeder Eigentümer die Beschlussfassung torpedieren kann, indem er seine Einwilligung zur Datenverarbeitung nicht erteilt. Davon ungeachtet bleibt freilich auch das Problem, dass es in ein entsprechender Beschluss auch dann nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen dürfte, wenn es Wohnungseigentümer gibt, die über keinen Internetanschluss verfügen. Das sind noch rund 6% der deutschen Haushalte. Der Anteil dürfte bei der älteren Bevölkerung deutlich höher liegen. Diese Bevölkerungsteile sind allerdings wiederum überproportional Immobilieneigentümer.

Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts (MoPeG)

Bereits beschlossene Sache ist das Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts. Die Neuerungen treten am 1.1.2024 in Kraft. Vor allem die Gesellschaft bürgerlichen Rechts wurde ins Visier des Gesetzgebers genommen. Der BGH hatte mit Urteil vom 29.1.2001 (II ZR 331/00) der GbR die Teilrechtsfähigkeit und mit Urteil vom 4.12.2008 (V ZB 74/08) die Grundbuchfähigkeit zuerkannt. Das führte zunächst zu rechtlichen Problemen, denen der Gesetzgeber durch die Einführung von § 899a BGB und 47 Abs. 2 der Grundbuchordnung begegnete. Danach wird die Gesellschaft unter Benennung ihrer Gesellschafter ins Grundbuch eingetragen. Der sich aus dem Grundbuch ergebende Gesellschafterbestand genießt öffentlichen Glauben. Dennoch verblieben eine Reihe von praxisrelevanten Zweifelsfragen.

Nunmehr soll es zwei Arten von GbR-Gesellschaften geben, § 705 BGB n.F.. Eine rechtsfähige Variante, für die ein Register geschaffen wird (§ 707 BGB n.F.), in dem sie eingetragen werden kann. Die Eintragung ist nicht Bedingung für die Rechtsfähigkeit, § 705 Abs. 2 BGB n.F.. Für die Gesellschaften, die im Grundbuch

eingetragen sind, wird sich aber ein gewisser Zwang ergeben, weil die neue Fassung von § 47 Abs. 2 GBO bestimmen wird, dass Verfügungen nur erfolgen sollen, wenn die Gesellschaft im Register eingetragen ist. Die eingetragenen Gesellschaften führen künftig die Bezeichnung eGbR, § 707a Abs. 2 BGB n.F.. Die andere, nicht rechtsfähige Variante, die etwa als eine Innengesellschaft bestimmte Zwecke verfolgt, ist dagegen nicht rechtsfähig. Das neue Register lehnt sich inhaltlich am Handelsregister an und wird auch von den Gerichten geführt. Die Details regeln Rechtsverordnungen der Länder, die in dem bereits bestehenden § 707d BGB ihre Rechtsgrundlage finden. Es ist davon auszugehen, dass auch hier die Amtsgerichte die Aufgaben übernehmen.

Zudem sind Regelungen geschaffen worden, die aktuelle Nachteile im Recht der Gesellschaft bürgerlichen Rechts beseitigen sollen und denen die Praxis in aller Regel mit entsprechenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag begegnete. So soll künftig die Gesellschaft durch Tod oder Insolvenz eines Gesellschafters nicht mehr aufgelöst werden, sondern sie wird unter dann von

den übrigen Gesellschaftern unter Ausscheiden des Betroffenen fortgesetzt (§ 723 BGB n.F.). Der Sitz der Gesellschaft ist gesetzlich normiert (§ 706 BGB n.F.). Zu Gesellschafterbeschlüssen gibt es nur die Regelung, dass sie mit der Mehrheit aller stimmberechtigten gefasst werden, § 714 BGB n.F.. Regelungen zu Beschlussmängelklagen finden sich nicht. Insoweit hat sich der Gesetzgeber darauf beschränkt, neue Regelungen im Recht der OHG im HGB vorzusehen, § 113 HGB n.F.. Dort ist sie als Verbandsklage ausgestaltet. Auf Seite 197 der Gesetzesbegründung verweist der Gesetzgeber darauf, dass es den Gesellschaftern der GbR freistünde, den Regelungen des HGB entsprechend Geltung zu verschaffen, indem dies im Gesellschaftsvertrag vereinbart wird. Überhaupt überlässt der Gesetzgeber den Gesellschaftern viel Gestaltungsfreiheit und erklärt, in § 708 BGB n.F., dass den Gesellschaftern bei der Regelung der Rechtsverhältnisse untereinander und zur Gesellschaft Gestaltungsfreiheit zusteht, soweit nicht ausnahmsweise das Gegenteil ausdrücklich im Gesetz normiert ist, [BT-DrS 19/27635](#), [BT-DrS 19/30942](#).

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 Ände-

nung 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				
Februar	96,7	98,1	100,1	101,6	106	115,2				
März	97,2	98,5	100,3	102,1	108,1	116,1				
April	97,5	99,4	100,4	102,4	108,8	116,6				
Mai	98,2	99,6	100,4	102,6	109,8	116,5				
Juni	98,3	99,9	100,5	102,9	109,8	116,8				
Juli	98,7	100,3	99,7	103,4	110,3	117,1				
August	98,8	100,2	99,7	103,5	110,7	117,5				
September	99	100,2	99,7	103,8	112,7	117,8				
Oktober	99,1	100,2	99,9	104,3	113,5	117,8				
November	98,5	99,5	99,7	104,5	113,7					
Dezember	98,5	100	99,8	104,7	113,2					

Alle Angaben ohne Gewähr

Verzugszinssätze

Der Gläubiger kann nach dem Eintritt der Fälligkeit seines Anspruchs den Schuldner durch eine Mahnung in Verzug setzen (§ 286 Abs. 1 S. 1 BGB). Der Mahnung gleichgestellt sind die Klageerhebung sowie der Mahnbescheid (§ 286 Abs. 1 S. 2 BGB). Einer Mahnung bedarf es nicht, wenn für die Leistung eine Zeit

nach dem Kalender bestimmt ist, die Leistung an ein vorausgehendes Ereignis anknüpft, der Schuldner die Leistung verweigert oder besondere Gründe den sofortigen Eintritt des Verzugs rechtfertigen (§ 286 Abs. 2 BGB). Bei Entgeltforderungen tritt Verzug spätestens 30 Tage nach Fälligkeit und Zugang einer

Rechnung ein; dies gilt gegenüber einem Schuldner, der Verbraucher ist, allerdings nur, wenn hierauf in der Rechnung besonders hingewiesen wurde, (§ 286 Abs. 3 S. 1 BGB). Im Streitfall muss allerdings der Gläubiger den Zugang der Rechnung (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 Bezugs-

größe seit der letzten Veränderung des Basiszinssatzes gestiegen oder gefallen ist. Bezugsgröße ist der Zinssatz für die jüngste Hauptrefinanzierungsoperation der Europäischen Zentralbank vor dem ersten Kalendertag des betreffenden Halbjahres (§ 247 Abs. 1 S. 2, 3 BGB).

Zahlungsverzug: Höhe der Verzugszinsen

Zeitraum	Basiszinssatz %	Verzugszinssatz %	Entgelt ohne 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				

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

E-Mail: verwalter@verwalterakademie.de

Telefon: 0341/94038004

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

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

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

3. Betroffenenrechte

Sie haben das Recht:

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

4. Widerspruchsrecht

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

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

5. Datensicherheit

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

6. Aktualität und Änderung dieser Datenschutzerklärung

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

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

[ZURÜCK](#)