

- 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: Wandfeuchte im Souterrain

WEG-Recht:

BGH: Zur Zulässigkeit eines Zweitbeschlusses

BGH: Wechselnde Umsatzsteuersätze in Plan und Abrechnung

BGH: Gemeinschaftsordnungswidrige bauliche Änderungen

Baurecht:

BGH: Minderung und Kostenvorschuss zur Mangelbeseitigung – geht das?

BGH: Geänderte Bauablaufpläne sind keine Anordnungen des Auftraggebers

Gesetzgebung:

Änderungen des BGB (Betriebskosten und Schriftform)

Jetzt schon vormerken:

WEBINAR 30.01.2025

"Der Verwaltermarkt wandelt sich – verpassen sie keinen Trend!"

mit Steffen Haase – langjähriges Vorstandsmitglied und Vizepräsident im DDIV
ab sofort buchbar unter: www.verwalterakademie.de

5/2024

Seiten 59-70
19. Jahrgang

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

spannend wird die Entwicklung sein, die sich aufgrund einer Gesetzesänderung des BGB abzeichnet. Im Bürokratie-Entlastungsgesetz IV hat sich der Gesetzgeber vom Schriftformerfordernis bei langfristig abgeschlossenen Geschäftsraummietverträgen verabschiedet (siehe unten Gesetzgebung mit weiteren Details) und an deren Stelle die Textform gesetzt. So manch ein Rechtsanwender wird sich freuen, weil die wirksame Befristungsabrede immer ein Fehlerisiko in sich trägt, allein weil die Rechtsprechung hierzu

recht kompliziert ist. Nun geht der 10-Jahresmietvertrag also per E-Mail. Dabei sollte aber nicht übersehen werden, dass etliche Themen als Problemkomplex erhalten bleiben, etwa die versehentliche Missachtung durch eine mündliche Nebenabrede. Auch die anderen Probleme, wie eindeutige Bestimmung des Mietgegenstandes, Nachträge etc. werden bleiben.

Aber Sie werden noch mehr neue Rechtsentwicklungen in dieser Aus-

gabe finden. Insbesondere der V. Zivilsenat ist aktuell sehr fleißig. Die Rechtsstreitigkeiten zur WEG-Novelle haben sich inzwischen durch die Instanzen nach oben gekämpft und werden nun vom BGH abschließend entschieden. Gut für die Rechtsanwender, die zahlreiche Antworten auf Fragen und Unsicherheiten bekommen.

Wir wünschen daher wie immer eine interessante Lektüre.

Es grüßt herzlich
Ihr

Heinz G. Schultze
Sven Tanneberger
Reik Westerhoff

Kurze Meldungen

Wann ist die Kündigung zugegangen?

Eine Kündigung ist zugegangen, wenn „unter normalen Umständen“ mit einer Kenntnisnahme zu rechnen ist. Wirft der Bote eine Kündigung um 19 Uhr ein, ist mit einer Kenntnisnahme erst am nächsten Tag zu rechnen, weil die Post zu dieser Zeit normalerweise nicht mehr zustellt. Das kann zur Folge haben, dass die Kündigung nicht mehr fristwährend zugeht. Einen solchen Fall hatte das Bundesarbeitsgericht höchstrichterlich zu entscheiden. Dies betraf zwar eine Kündigung eines Arbeitsvertrages; für andere Kündigungen kann die Entscheidung aber gleichermaßen herangezogen werden.

Die Empfängerin der Kündigung wandte ein, dass der Brief sie zu normalen Postzustellzeiten nicht erreicht habe und sie daher erst am Folgetag und damit nicht mehr fristgerecht die Kündigung zur Kenntnis genommen habe. Dies überzeugte das BAG im Urteil vom 20.6.2024 ([2 AZR 213/23](#)) nicht. Nach dem sog. Beweis des ersten Anscheins gingen

Postsendungen zu üblichen Postzeiten zu. Sei dies einmal anders, müsse vom Empfänger konkret dargestellt werden, was bei der Post atypischerweise dazu geführt habe, dass von den üblichen Zustellzeiten abgewichen wurde. Der Empfängerin sei es nicht gelungen, den Anschein des rechtzeitigen Zugangs zu erschüttern. Die Kündigung war nach Auffassung des BAG daher fristgemäß zugegangen ([NZM 2024, 870](#)).

Zum Verzicht auf die Einholung von Alternativangeboten

Das LG Frankfurt setzte sich im Urteil vom 1.8.2024 mit dem Verzicht auf die Einholung von Angeboten auseinander. Ein Wohnungseigentümer hatte mehrere Beschlüsse angefochten, weil es keine Alternativangebote gab. Die Klage hatte keinen Erfolg. Die Beschlüsse hatten ein wirtschaftliches Volumen von 1% bzw. 2% der Wirtschaftsplansumme. Sie seien unbedeutend. Bei einem Beschluss könnten die Wohnungseigentümer zudem die Maßnahme und die Kosten gut einschätzen, weil das Unternehmen schon

mehrfach denselben Schaden beheben habe. Feste Beträge seien zur Abgrenzung ungeeignet, weil bei Kleinstgemeinschaften Auftragsvergaben mit einem Volumen von 2.000 € keine Bagatellen mehr seien. Vorliegend trafen den Kläger durch die Beschlüsse jeweils Kosten von rund 30 bzw. 60 €. Die Auswirkungen seien daher nicht gravierend. Etwas anderes könne ausnahmsweise gelten, wenn man über die Angebote auch unterschiedliche technische Lösungen eines Instandsetzungsproblems erwarten könne, [Urteil vom 1.8.2024, 2-13 S 23/24 – NZM 2024, V](#)).

Zuständiges Gericht bei Klage wegen Verletzung der Verkehrssicherungspflicht

Das BayObLG hatte sich mit einem Zuständigkeitsstreit zu befassen. Die Mieterin war im August 2020 im Wohnungstreppenhaus gestürzt und hatte sich dabei erhebliche Verletzungen zugezogen. Die Ursache war die naß gewischte Treppe, auf der sie ausrutschte. Sie verklagte die Vermieterin und deren Hausverwaltung gesamtschuldnerisch vor dem

Ausschluss der Gewährleistung. Später kam es zum Rechtsstreit. Die Käufer behaupten, sie hätten erst mit 15 Monaten Verspätung die Wohnung beziehen können, weil so lange Instandsetzungsarbeiten im Gange waren. Hierfür forderten sie die Kosten alternativen Wohnungen in Höhe von rund 32.000 €. Klage und Berufung hatten keinen Erfolg. Ihren Anspruch verfolgten die Käufer sodann vor dem Bundesgerichtshof weiter. Der BGH kassierte die Vorinstanzen im Urteil vom 21.6.2024. Richtig erkannt habe das Berufungsgericht, dass die Kläger ihren Anspruch nicht auf eine vereinbarte Eigenschaft der Kaufsache stützen könnten, § 434 Abs. 1 Satz 1 BGB (alle Angaben jeweils in der BGB-Fassung bis zum 31.12.2021). Eine Beschreibung von Eigenschaften eines Grundstücks oder Gebäudes durch den Verkäufer vor Vertragsschluss, etwa – wie hier – in einem Exposé, die in der notariellen Urkunde keinen Niederschlag gefunden hätten, führe in aller Regel nicht zu einer Beschaffenheitsvereinbarung (vgl. BGH-Urteil vom 6.11.2015, V ZR 78/14 – ZIV 2016, 2). Die zur Zeit des Gefahrenübergangs bestehende erhebliche Feuchtigkeit der Wohnungen stelle aber einen Sachmangel im Sinne von

§ 434 Abs. 1 Satz 2 BGB dar. Richtig sei zwar, dass in Altbauten nicht jede Feuchtigkeit des Kellers einen Sachmangel begründe, wenn das Gebäude zu einer Zeit errichtet wurde, in der Kellerabdichtungen noch nicht üblich waren. Der bei Altbauten übliche Standard sei aber dann nicht maßgeblich wenn die Parteien entweder eine abweichende Beschaffenheit vereinbart hätten oder wenn die Trockenheit der Räume für die nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung (Nutzung des Kellers als Aufenthaltsraum) erforderlich sei (vgl. BGH-Urteil vom 16.3.2012, V ZR 18/11 – ZIV 2012, 27). Vorliegend ging es nicht nur um Kellerräume als Aufenthaltsräume, sondern um Wohnungen. Die Käufer dürften daher erwarten, dass die Wohnungen trocken sind.

Dem Erfolg der Klage könne der Haftungsausschluss im Kaufvertrag nicht entgegenstehen, wenn die Verkäufer den Sachmangel arglistig verschwiegen hätten, § 444 BGB. Arglistig in diesem Sinne handele der Verkäufer, der einen Sachmangel mindestens für möglich halte und gleichzeitig weiß oder damit rechne und billigend in Kauf nehme, dass der Vertragspartner den Mangel

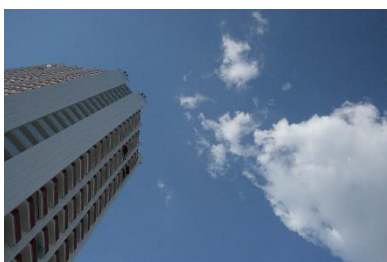
nicht kenne und bei Offenbarung den Vertrag nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen hätte (ständige Rechtsprechung, vgl. BGH-Urteil vom 25.1.2019, V ZR 38/18 – ZIV 2019, 51).

Die mögliche Arglist der Verkäufer könne nicht mit dem Argument verneint werden, die Feuchtigkeit der Wohnungen sei für die Käufer erkennbar gewesen, so dass keine Offenbarungspflicht bestanden habe. Zwar könne der Käufer eine Aufklärung über Mängel nicht erwarten, die er bei der gebotenen Sorgfalt selbst hätte erkennen können (vgl. BGH-Urteil vom 16.3.2012, V ZR 18/11 – ZIV 2012, 27). Das gelte allerdings dann nicht, wenn dem Verkäufer offenbarungspflichtige Mängel bekannt seien und er diese bagatellisiere.

Die Mängel wären auch nicht unbeachtlich, weil die GdWE für die Beseitigung der Mängel verantwortlich sei und der dem entgegenstehende, gefasst Beschluss nichtig sei. Da das Berufungsgericht die notwendigen Feststellungen zur Arglist der Verkäufer getroffen hatte, wurde der Rechtsstreit zurück an das OLG Köln verwiesen, [V ZR 79/23](#).

WEG-Recht

Zur Zulässigkeit eines Zweitbeschlusses



Die Käuferin-1 erwarb von der Verkäuferin 44 Tiefgaragenstellplätze und wurde am 8.2.2016 im Grundbuch eingetragen. Zu den Eigentümerversammlungen bei denen die Wirtschaftspläne

für 2016, 2017 und 2018 beschlossen wurden, waren Verkäuferin und Käuferin nicht geladen worden.

Die GdWE erhob Klage auf Zahlung gegen die Verkäuferin wegen der Wirtschaftsjahre 2013 bis 2018. Im Rechtsstreit war u.a. streitig, ob die Wirtschaftspläne nichtig sind. Der Rechtsstreit endete mit einem Vergleich.

2021 verkaufte die Käuferin-1 sodann einen ihrer TG-Stellplätze an die Käuferin-2. Bei der Eigentümerversammlung vom 20.6.2022 wurde folgender Beschluss gefasst:

Die Eigentümer genehmigen die Vorschüsse auf die Kosten und die Rücklage aufgrund des vom Verwalter erstellten Wirtschaftsplanes für das Jahr 2016 mit Druckdatum vom 17.5.2022. Noch offene Forderungen auf die beschlossenen Vorschüsse werden zur sofortigen Zahlung in voller Höhe fällig gestellt. Bereits geleistete Zahlungen werden in voller Höhe auf die Vorschüsse für das Jahr 2016 verrechnet.

Gleichlautende Beschlüsse wurden für die Jahre 2017 und 2018 gefasst. Somit lagen für die Wirtschaftsjahre 2016 bis 2018 doppelte Beschlussfassungen vor. Käuferin-1 und Käuferin-2 fochten alle Beschlüsse an. Das AG Bamberg gab der Klage statt. Die Berufung der GdWE hatte keinen Erfolg. Das LG Würzburg vertrat die Auffassung, dass die Zweitbeschlüsse nichtig seien. Da nach Ablauf des Wirtschaftsjahres die tatsächlichen Kosten feststünden, könnten Vorschüsse über die voraussichtlichen Kosten nicht mehr gefasst werden. In Bezug auf die Klägerin-2 seien

die Beschlüsse zudem nichtig, weil sie in unzulässiger Weise Zahlungspflichten für Zeiten zu begründen versuchten, in denen sie noch nicht Miteigentümerin gewesen sei. Hierfür bestehe keine Beschlusskompetenz.

Die GdWE legte Revision zum BGH ein und der V. Zivilsenat beurteilte die Rechtslage im Urteil vom 20.9.2024 tatsächlich anders. Nach der Rechtsprechung des BGH seien die Wohnungseigentümer grundsätzlich befugt, über eine gemeinschaftliche Angelegenheit erneut zu beschließen (vgl. BGH-Urteil vom 10.11.2023, V ZR 51/23 – ZIV 2024, 8, BGH-Urteil vom 10.2.2023, V ZR 246/21 – ZIV 2023, 31). Diese Befugnis lasse auch erkennen, dass nicht die Beschlusskompetenz tangiert sein könne, wie das Berufungsgericht annahm, sondern sich die Rechtmäßigkeit des Vorgehens an den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung zu orientieren habe. Die Beschlusskompetenz ergäbe sich im konkreten Fall aus § 28 Abs. 1 WEG.

Auch ein zwischenzeitlicher Eigentumswechsel tangiere die Möglichkeit eines Zweitbeschlusses über die Vorschüsse aufgrund eines Wirtschaftsplanes aus § 28 Abs. 1 WEG grundsätzlich nicht und dies obwohl der Erwerber i.d.R. nicht für Hausgeldrückstände des Verkäufers hafte. Eine Haftung könne auch nicht durch Beschluss, sondern nur durch eine Vereinbarung begründet werden. Vorliegend ging es jedoch nicht darum,

mit einem Zweitbeschluss eine Haftung für rückständiges Hausgeld zu begründen. Vielmehr sei sie nur mittelbare Folge des Zweitbeschlusses. Sie könne gleichermaßen entstehen, wenn ein Beschluss über die Vorschüsse aufgrund eines Wirtschaftsplanes durch ein Gericht rechtskräftig für unwirksam erklärt worden sei und der Beschluss daher – zufällig nach Eigentumswechsel – neu gefasst werde. Soweit der BGH im Urteil vom 9.3.2012 (V ZR 147/11 – ZIV 2012, 33) die Kompetenz für den nochmaligen Beschluss über die Hausgeldabrechnung verneint habe, so habe dies daran gelegen, dass die Wohnungseigentümer versucht hätten, damit die Verjährungsvorschriften zu umgehen und im Wege der Novation (Schuldumschaffung) neue, unverjährte Forderungen zu schaffen. Soweit die Entscheidung dahingehend verstanden werden könne, dass ein Zweitbeschluss grundsätzlich nichtig sei, wenn er zu einer Haftung des Wohnungseigentümers für seinen Rechtsvorgänger führe, halte der BGH hieran nicht mehr fest. Hinsichtlich der Rechtmäßigkeit des Vorgehens gäbe es aber auch Grenzen. So habe der Bundesgerichtshof 2014 entschieden, dass ein solches Vorgehen nur zulässig sei, wenn es Zweifel an der Wirksamkeit des Erstbeschlusses gäbe (Urteil vom 4.4.2014, V ZR 168/13 – ZIV 2014, 34). Dabei bleibe es, [V ZR 235/23](#).

Wechselnde Umsatzsteuersätze in Plan und Abrechnung

Der Gesetzgeber hat mit dem WEMoG auch intendiert, die Streitigkeiten über Hausgeldabrechnungen zu reduzieren. Das Rechenwerk sollte nicht mehr Gegenstand der Beschlussfassung sein (BT-DrS 19/18791, S. 76). Genau mit dieser Problematik befasste sich der BGH im Urteil vom 20.9.2024.

Die Wohnungseigentümer, deren Immobilie im Gerichtsbezirk des AG Straubing lag, hatten auf die nach § 4 Nr. 13 UStG bestehenden Umsatzsteuerfreiheit verzichtet und zur Umsatzsteuer optiert (§ 9 Abs. 1 UStG). Den hierfür erforderlichen Beschluss (vgl. Bay OBLG NJW-RR 1997, 79, OLG Hamm, NJW-RR 1992, 1232) hatten die Wohnungseigentümer gefasst.

Für das Wirtschaftsjahr 2020 gab es bzgl. der Mehrwertsteuer eine Besonderheit. Der Gesetzgeber hatte mit dem zweiten Gesetz zur Umsetzung steuerlicher Hilfsmaßnahmen zur Bewältigung der Corona-Krise angeordnet, dass die Umsatzsteuersätze für die Zeit vom 1.7. bis 31.12.2020 von 19% auf 16 % reduziert werden.

Nach dem Einzelwirtschaftsplan waren die Eigentümer verpflichtet, den beschlossenen Beitrag zu leisten. Dabei wurde – mit Ausnahme der Rücklagenzuführung – die Umsatzsteuer in Höhe von 19% berechnet und ausgewiesen. Einen Beschluss zur Anpassung fassten die Wohnungseigentümer insoweit nicht. Dennoch forderte der Verwalter in dem 2. Halbjahr 2020 nur die

entsprechend reduzierten (16%) Vorschüsse von den Wohnungseigentümern ein.

Bei der Eigentümerversammlung vom 24.7.2021 beschlossen die Wohnungseigentümer die sich aus der Abrechnung ergebenden Nachschüsse bzw. Anpassung der beschlossenen Vorschüsse. Zugrunde lagen dem Beschluss eine Hausgeldabrechnung bei der die beschlossenen Hausgeldvorschüsse (als Nettobetrag) von den Kosten (als Nettobetrag) abgezogen wurden. Auf den Differenzbetrag rechnete der Verwalter die Umsatzsteuer mit einem Prozentsatz von 16% auf. Auch die Rücklagen wurde – hier nicht weiter interessierend – abgerechnet. Hieraus ergab sich die Abrechnungsspitze.

Für einen Wohnungseigentümer errechnete sich so ein Nachzahlungsbetrag von 172,72 €, darin enthalten 23,82 € MwSt (16%). Dieser Wohnungseigentümer focht den Beschluss an. Der Anfechtungsklage blieb der Erfolg zunächst versagt. Erst das LG Nürnberg-Fürth gab der Anfechtungsklage unter Aufhebung des amtsgerichtlichen Urteils statt. Das Landgericht vertrat die Auffassung, dass die Berechnung mit Nettobeträgen ausnahmsweise unzutreffend sei, weil die Wohnungseigentümer es verabsäumt hätten, den Wirtschaftsplan für das 2. Halbjahr hinsichtlich des Mehrwertsteuersatzes anzupassen. Der Wohnungseigentümer sei daher auch im 2. Halbjahr 2020 zur Zahlung von 19% Umsatzsteuer verpflichtet gewesen. Die Abrechnung sei daher falsch.

Hiergegen wandte sich die Wohnungseigentümergeinschaft mit ihrer – erfolgreichen - Revision zum BGH. Im Urteil vom 20.9.2024 führten die Richter des V. Zivilsenates aus, dass sich die Art und Weise der Abrechnung durch die WEG-Reform nicht geändert habe. Aufgrund des reduzierten Beschlussgegenstandes widerspräche ein Beschluss über die Einforderung von Nachschüssen oder Anpassung der beschlossenen Vorschüsse nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn er keine beitragsrelevanten Mängel aufweise.

Unzutreffend sei das Landgericht davon ausgegangen, dass die Wohnungseigentümer mangels gesonderter Beschlussfassung zur Bezahlung von Umsatzsteuer in Höhe von 19% auch im 2. Halbjahr verpflichtet gewesen seien. Als die Wohnungseigentümer im Jahre 2009 den Optionsbeschluss fassten, hätten sie sich trotz Erwähnung nicht auf den Umsatzsteuersatz von 19% festgelegt. Dabei sei zu berücksichtigen, dass die zu einer gesetzmäßigen Verwaltung verpflichteten Wohnungseigentümer im Zweifel keinen rechtswidrigen Beschluss fassen wollten (vgl. BGH-Beschluss vom 23.9.1999, V ZB 17/99, Beschluss vom 25.10.2023, V ZB 9/23). Hieraus folge, dass die Wohnungseigentümer für das 2. Halbjahr 2020 der WEG nur einen reduzierten Steuersatz von 16% schuldeten. Auch die berechnete Abrechnungsspitze unterfalle nach der gesetzlichen Regelung noch dem reduzierten Steuersatz, so dass

die Berechnung auch insoweit zutreffend erfolgt sei, [V ZR 195/23](#).

Gemeinschaftsordnungswidrige bauliche Änderungen

Eine interessante Entscheidung traf der Bundesgerichtshof einmal mehr zum Thema „bauliche Änderungen nach neuem Recht“. Die Eigentümer einer WEG im Gerichtssprengel vom Landgericht Frankfurt genehmigten per Beschluss die Errichtung von Gartenhütten für Gartenwerkzeug und zum Abstellen von Fahrrädern. Größe und Lage wurden festgelegt. Ferner wurde darin geregelt, dass die begünstigten Eigentümer den anderen Eigentümern ein monatliches Nutzungsentgelt von 10 € bezahlen würden.

Gegen diesen Beschluss reichte ein Wohnungseigentümer eine Anfechtungsklage ein, nicht jedoch ohne zuvor die Anfechtungsfrist versäumt zu haben. Das Amtsgericht Seligenstadt wies die Klage daraufhin ab. Das Landgericht Frankfurt bestätigte die Entscheidung. Der Beschluss könne nur auf Nichtigkeitspunkte geprüft werden, weil die Anfechtungsfrist des § 45 WEG versäumt sei. Einen nichtigen Beschluss vermochte das Gericht nicht zu erkennen. Ganz anders der BGH im Urteil vom 19.7.2024. Wie so oft, kommt es vor allem auf die Begründung an, die für den Rechtsanwender interessant ist.

Zutreffend, so die Richter der V. Zivilsenates, habe das Landgericht festgestellt, dass der Beschluss nicht nichtig sei, soweit darin die Errichtung der Gartenhütten gestattet worden sei. Die Beschlusskompetenz werde nicht dadurch beeinträchtigt,

dass mit der Errichtung der Gartenhütten faktisch Sondernutzungsrechte an Gemeinschaftsflächen begründet würden. Bereits in der sog. Aufzugsentscheidung (vgl. BGH-Urteil vom 9.2.2024, V ZR 244/22 – ZIV 2024, 4) habe der Senat entschieden, dass an der Regelung in § 21 WEG ersichtlich sei, dass bauliche Änderungen seit dem Inkrafttreten der WEG-Novelle auch dann beschlossen werden könnten, wenn dies zur Folge habe, dass die Nutzungsbefugnis an den betreffenden Teilen des Gemeinschaftseigentums nur einzelnen Eigentümern zustehe. Die Beschlusskompetenz in § 20 WEG stehe der Begründung einer solchen dauerhaften ausschließlichen Nutzungsbefugnis nicht entgegen. Zwar habe ein Wohnungseigentümer auch in diesem Fall einen Anspruch darauf, dass ihm eine Mitnutzung nach Bezahlungen eines angemessenen Ausgleichs gestattet werde, § 21 Abs. 4 WEG. Dies seien aber nur die gesetzlichen Folgen einer baulichen Änderung nach § 20 WEG. Sie tangierten nicht die Beschlusskompetenz. Ob ein derartiger Beschluss erfolgreich anfechtbar ist, lies der Bundesgerichtshof ausdrücklich offen.

Ein Nichtigkeitsgrund sei nicht darin zu sehen, dass der Beschluss einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer entgegenstehe. 2016 hätten die Wohnungseigentümer zwar eine Vereinbarung gefasst, wonach an dem Standort, an dem die Gartenhütten errichtet werden

sollen, eigentlich die Errichtung eines Mülltonnenstandplatzes vorgesehen war. Eine Vereinbarung nach § 10 Abs. 1 WEG könne nur durch eine weitere Vereinbarung geändert, aufgehoben oder ergänzt werden (actus-contrarius-Theorie). Ein Mehrheitsbeschluss genüge hierfür nicht, wenn die Gemeinschaftsordnung nicht etwas anderes in einer sog. Öffnungsklausel geregelt habe (vgl. hierzu BGH-Beschluss vom 20.9.2000, V ZB 58/99 – sog. Jahrhundertentscheidung). Ein gleichwohl gefasster Mehrheitsbeschluss sei nichtig. Es stelle sich allerdings die Frage, ob eine bauliche Änderung auch die Änderung einer Nutzungsvereinbarung beinhalte. Das sei grundsätzlich zu verneinen. Ausnahmsweise bedürfe es einer anderen Beurteilung, wenn eine bestimmte bauliche Maßnahme in einer Vereinbarung ausdrücklich untersagt sei, etwa dergestalt, dass bestimmte Baulichkeiten in einem Bereich des Gartens ausgeschlossen sein sollen. Dann gäbe es keine Beschlusskompetenzen für diese Fläche über § 20 WEG. Soweit eine entsprechende Regelung in einer Altvereinbarung zu finden sei, müsse man über § 47 WEG auch davon ausgehen, dass sie auch nach der WEG-Novelle noch Bestand haben. Im vorliegenden Fall dürfe man nicht davon ausgehen, dass die Vereinbarung zu den Mülltonnenaufstellflächen eine derartige Ausschließlichkeit für sich in Anspruch nehmen wolle. Es bleibe das umstrittene Problem,

ob die Vereinbarung einer Beschlussfassung insoweit die Kompetenz nehme und ein entgegenstehender Beschluss nichtig sei. Der BGH schloss sich der Auffassung an, die grundsätzlich kein Problem darin sah, wenn ein Beschluss zu einer baulichen Änderung nicht im Einklang mit einer gemeinschaftlichen Nutzungsregelung steht. Anders als in § 19 Abs. 1 WEG, wonach Beschlüsse über die ordnungsgemäße Verwaltung und Benutzung ausdrücklich unter dem Vorbehalt stünden, dass keine entgegenstehende Vereinbarung vorliege, gäbe es in § 20 WEG keine entsprechende Einschränkung.

Davon zu trennen sei die Einschränkung – die mangels fristgerechter Anfechtung nicht zu prüfen sei – ob eine Rechtswidrigkeit des Beschlusses gegeben sei, weil die Veränderungssperre des § 20 Abs. 4 WEG vom Beschluss missachtet werde. Zudem müsste ein Beschluss, um rechtmäßig zu sein, auch den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, was allein durch den Wegfall der bisherigen Nutzungsmöglichkeit nicht in Frage zu stellen sei (vgl. BT – DrS 19/18791, S. 66)

Eine die Nichtigkeit begründende Rechtsverletzung liege aber in der im Beschluss vorgesehenen Nutzungsentschädigung von 10€ /Monat. Die WEG hätte

keine Beschlusskompetenz, Kompensationszahlungen von Wohnungseigentümern zugunsten anderer Wohnungseigentümer zu beschließen. Dabei könne offenbleiben, ob die Beschlussfassung zulässig gewesen wäre, wenn sie zugunsten der GdWE erfolgt wäre. Die Teilnichtigkeit des Beschlusses begründe insoweit die Gesamtnichtigkeit des Beschlusses, § 139 BGB. Aufgrund der gebotenen objektiven Auslegung müssten im Beschluss Anhaltspunkte ersichtlich sein, dass die Wohnungseigentümer den Beschluss auch ohne den nichtigen Teil (Kompensationszahlung) gefasst hätten. Das sei nicht ersichtlich, so dass der Beschluss insgesamt nichtig sei, [V ZR 226/23](#).

Baurecht

Minderung und Kostenvorschuss zur Mangelbeseitigung – geht das?



Mit dieser Frage musste sich der BGH im Urteil vom 22.8.2024 auseinandersetzen. Bauherren im Gerichtsbezirk des Landgerichts Lüneburg ließen ein Einfamilienhaus auf ihrem Grundstück errichten. Die Bauunternehmerin (BU) legte unter dem 21.2.2014 eine Schlussrechnung mit einem Endbetrag von rund 102.000 €. Nachdem die Bauherren die Bezahlung verweigerten, klagte die BU vor dem Landgericht Lüneburg. Die Bauherren

erhoben Widerklage auf Rückzahlung von zuviel bezahlten Werklohn in Höhe von rund 94.000 €. Als Begründung führten sie an, das Haus weise wegen verschiedener Schallschutzmängel einen merkantilen Minderwert auf. Ferner gäbe es Mängel an einem Lüfter und an der Abwasseranlage. Das Landgericht wies die Widerklage mit der Begründung ab, dass das Haus keinen merkantilen Minderwert aufgrund der Schallschutzmängel aufweise.

In der Berufungsinstanz wies das OLG Celle daraufhin, dass es keine Bedenken hinsichtlich der Feststellungen des Landgerichts habe. Daraufhin erweiterten die Bauherren ihr Klage und forder-

ten zudem 20.000 € Kostenvorschuss zur Mangelbeseitigung. Das Berufungsgericht führte eine Beweisaufnahme zu den Mängeln durch und gab dann der Widerklage in Höhe von rund 16.000 € statt. Die Bauherren seien nicht gehindert, teilweise von der Minderung auf einen Kostenvorschuss zu wechseln. Sie hätten aus § 634 BGB ein Wahlrecht. Dies gelte zumindest dann, wenn tatsächlich kein Minderwert gegeben sei.

Gegen dieses Urteil wandte sich wiederum die Bauunternehmerin (BU) und legte Revision zum Bundesgerichtshof ein. Die Bundesrichter wiesen die Revision zurück und begründeten dies wie folgt. Die Bauherren machten Ansprüche wegen drei Mängel

geltend (Lüfter, Abwasseranlage und Trittschall). Jeder Mangel stelle einen Streitgegenstand dar und das Berufungsgericht habe für jeden Streitgegenstand zu Recht einen Kostenvorschussanspruch nach § 637 BGB bejaht. Unbeachtlich sei insofern, dass die Bauherren zuvor wegen der Schallschutzmängel die Minderung nach § 634 Nr. 3 BGB erklärt hätten. Diese Ansprüche seien nicht nach § 634 Nr. 3, § 638 Abs. 1 BGB ausgeschlossen. Eine gesetzliche Regelung, wonach die Geltendmachung eines Kostenvorschussanspruchs ausgeschlossen sei, wenn der Besteller (Bauherr) die Minderung des Werklohns erklärt habe, existiere nicht.

Weder § 634 BGB, noch die §§ 637, 638 BGB regelten, in welchem Verhältnis die Rechte auf

Minderung und auf Kostenvorschuss zueinander stünden. Nach dem Gesetzeswortlaut sei vielmehr davon auszugehen, dass die Rechte nebeneinander bestehen könnten. Etwas anderes ergäbe sich auch nicht aus dem Gesetzesentwurf zur Modernisierung des Schuldrechts (BT-DrS 14/6040). Anders verhalte sich dies in Bezug auf den Fall des Schadensersatzes statt der Leistung (§ 634 Nr. 4, § 281 Abs. 1 BGB). Hier sei ausdrücklich geregelt, dass der Anspruch auf Nacherfüllung (§ 634 Nr. 1 BGB) erlösche, sobald der Besteller (Bauherr) Schadensersatz statt der Leistung verlange (§ 634 Nr. 4, § 281 Abs. 4 BGB). Der BGH habe abgelehnt, diese allein § 634 Nr. 1 BGB betreffende Rechtsfolge auf das Recht zur Selbstvornahme und damit auf

den Anspruch auf Kostenvorschuss nach § 634 Nr. 2, § 637 BGB auszudehnen (vgl. BGH-Urteil vom 22.2.2018, VII ZR 46/07 – ZIV 2018, 33). Die Gestaltungswirkung der Minderung beschränke sich darauf, dass der Nacherfüllungsanspruch erlösche. Der Besteller (Bauherr) habe sich entschieden, die Werkleistung behalten zu wollen. Daher sei sowohl der sog. große Schadensersatzanspruch als auch der Rücktritt vom Vertrag ausgeschlossen (vgl. BGH-Urteil vom 19.1.2017, VII ZR 235/15 – ZIV 2017, 27). Der kleine Schadensersatzanspruch könne dagegen neben der Minderung des Werklohnanspruchs geltend gemacht werden. Dies gelte dann auch für den Kostenvorschuss zum Zwecke der Ersatzvornahme, [VII ZR 68/22](#).

Geänderte Bauablaufpläne sind keine Anordnungen des Auftraggebers

Eine praxisrelevante Entscheidung verkündete der VII. Zivilsenat für Bausachen mit Urteil vom 19.9.2024. Der Auftraggeber (AG) beauftragte die Auftragnehmerin (AN) unter Einbeziehung der VOB/B zur Errichtung einer Starkstromanlage in einem Gebäude. Als Ausführungsbeginn war ursprünglich der 19.6.2018 vorgesehen, Termin zur abnahmereifen Fertigstellung war für den 10.1.2019 vereinbart. Anfang Juli 2018 meldete die AN erstmals Behinderung an, weil die Ausführungspläne der AG nicht rechtzeitig vorlagen. Nachfolgend übergab der AG mehrfach geänderte Ablaufpläne mit immer späteren Abnahmetermen. Am Ende war die Abnahme rund 9 Monate später, für den 29.10.2019 geplant. Tatsächlich

durchgeführt wurde sie dann im November 2019. In dieser Zeit zeigte die AN weitere fünf Behinderungen an, die in verspäteten Vorunternehmerleistungen oder unvollständigen Ausführungsplänen des AG begründet waren.

Nach der Abnahme stellte die AN ihre Schlussrechnung und machte Mehrkosten in Höhe von 56.729 € für Personal und Baucontainer wegen Verlängerung der Bauzeit und wegen gestiegener Tarifröhne geltend. Der AG bezahlte den Mehrbetrag nicht. Die Klage der AN hatte keinen Erfolg, die Berufung auch nicht und auch die Revision zum Bundesgerichtshof änderte hieran nichts.

Nach § 2 Abs. 5 VOB/B sei ein neuer Preis unter Berücksichtigung der Mehr- und Minderkosten zu vereinbaren, wenn durch Änderung des Bauentwurfs oder anderen Anordnungen des AG die Grundlagen des vertraglichen Preises geändert würden.

Ob davon auch Bauablaufpläne erfasst würden, sei eine Frage der Auslegung. Bei den Regelungen der VOB/B handele es sich um Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) im Sinne von § 305 Abs. 1 BGB. AGB seien nach ihrem objektiven Inhalt und typischen Sinn einheitlich so auszulegen, wie sie von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der normalerweise beteiligten

Verkehrsreise verstanden würden, wobei die Verständnismöglichkeiten des durchschnittlichen Vertragspartners des Verwenders zugrunde zu legen seien. Dabei sei auch der Sinn und Zweck der Klausel in den Blick zu nehmen. Seien nach Ausschöpfung aller in Betracht kommenden Auslegungsregeln mehrere Auslegungen rechtlich vertretbar, gingen Zweifel bei der Auslegung zu Lasten des Klauselverwenders, § 305c Abs. 2 BGB. Außer Betracht zu bleiben hätten dabei Verständnismöglichkeiten, die zwar theoretisch denkbar, praktisch aber fernliegend und auch nicht ersichtlich ernsthaft in Erwägung zu ziehen seien.

Die Übermittlung von Bauablaufplänen stelle keine Anordnung im Sinne dieser Regelung dar. § 2 Abs. 5 VOB/B sei so auszulegen, dass eine solche Anordnung eine rechtsgeschäftliche Erklärung des AG erfordere, mit der einseitig eine Änderung der Vertragspflichten des AN herbeigeführt werden sollen (vgl. BGH – Urteil vom 9.4.1992, VII ZR 129/91, BauR 1992, 759).

Eine rechtsgeschäftliche Erklärung, die einseitig eine Änderung der Vertragspflichten des AN herbeiführe könne z.B. eine Änderung des Bauentwurfs sein, die der AG nach § 1 Abs. 3 VOB/B

vornehmen dürfe und im Gegenzug ein Mehrvergütungsanspruch nach § 2 Abs. 5 VOB/B in Betracht käme. Hiervon abzugrenzen seien Störungen des Vertrags aufgrund von Behinderungen, die faktisch zu Bauzeitverlängerungen führten. Diese Störungen könnten nicht zu einem Mehrvergütungsanspruch nach § 2 Abs. 5 VOB/B, sondern nur zu Schadensersatz- und Entschädigungsansprüchen nach § 6 Abs. 6 VOB/B, ggf. i.V.m. § 642 BGB führen (vgl. BGH-Urteil vom 26.10.2017, VII ZR 16/17 – ZIV 2017, 84).

Die nach § 6 Abs. 2 VOB/B aufgrund der Behinderungen verlängerte Ausführungsfrist stelle eine Vertragsfrist dar. Die Benennung dieser neuen Frist als Vertragsfrist stelle keine Anordnung im Sinne von § 2 Abs. 5 VOB/B dar. Soweit älteren Entscheidung des BGH etwas anderes entnommen werden könne (vgl. etwas BGH-Urteil vom 27.6.1985, VII ZR 23/84, BGHZ 95, 128), halte der BGH hieran nicht mehr fest. Der AN stünde auch kein Schadensersatzanspruch nach § 6 Abs. 6 VOB/B zu. Der Anspruch setze voraus, dass die Bauzeitverzögerung adäquat-kausal durch Behinderungen verursacht wurde, die auf einer Verletzung von Vertragspflichten des AG beruhten. Umstände aus der Risikosphäre des

AG, die keine Pflichtverletzung darstellten, genügten nicht. Der AG müsse die Verspätungen im Sinne eines Verschuldens nach § 276 BGB zu vertreten haben. Eine Pflichtverletzung vermochte der VII. Zivilsenat nicht zu erkennen. Eine Pflichtverletzung bestünde nicht darin, dass er den Vorgewerken die Ausführungspläne zu spät zur Verfügung gestellt habe und es hierdurch zu Bauzeitenverzögerungen kam. Dies stelle keine Pflichtverletzung dar, sondern eine Obliegenheitsverletzung, also eine Verletzung der eigenen Interessen.

Soweit die Verzögerung dadurch entstanden sei, dass die AN ihre Ausführungspläne von der AG nicht rechtzeitig erhielt, habe die AN nicht hinreichend dargelegt, dass dieser Umstand adäquat kausal eine Verspätung begründet habe. Allein der Verweis auf die zu späte Übergabe genüge nicht. Denn das Gericht könne so nicht nachvollziehen, inwieweit die Bauzeitenverzögerung auf eine zu späte Übergabe der Ausführungspläne bei den Vorgewerken und in wie weit in Bezug auf die zu späte Übergabe an die AN zurück zu führen sei. Die Klage sei daher richtigerweise von den Vorinstanzen abgewiesen worden, [VII ZR 10/24](#).

Gesetzgebung



Der Deutsche Bundestag hat am 26.9.2024 den Entwurf des Bürokratieentlastungsgesetzes IV ([BT-DrS 20/11306](#)) angenommen (Plenarprotokoll vom 26.9.2024, S. 24339). In insgesamt 61 Artikeln werden zahlreiche Gesetze geändert, darunter das BGB in Art. 15. Darin werden folgende mietrechtlichen Änderungen vorgenommen:

1. Digitale Bk-Belege

In § 556 BGB wird ein neuer Absatz 4 eingefügt. Darin wird ausdrücklich ein Belegeinsichtsrecht formuliert. Bisher wurde dies aus der Rechenschaftspflicht nach § 259 Abs. 1 BGB abgeleitet. Und es wird festgelegt, dass der Vermieter berechtigt ist, die Belege in digitaler Form bereitzustellen.

Änderungen des BGB

Noch mit Urteil vom 15.12.2021 (VIII ZR 66/20 – ZIV 2022, 5) entschied der BGH, dass der Mieter grundsätzlich das Recht auf Einsicht in die Originalbelege haben. Angesichts der sich ausweitenden Übung, Rechnungen nur noch digital zu versenden (was ja alsbald auch Pflicht wird, Stichwort E-Rechnung), reduzierte sich dieser Anspruch bereits fortlaufend.

2. Schriftform wird ersetzt durch Textform

Der Widerspruch des Mieters gegen eine Kündigung muss nach § 574b BGB aktuell schriftlich erklärt werden. Hier soll künftig Textform genügen.

In § 578 BGB werden die Normen des Wohnraummietrechts benannt, die für die Geschäftsraummiete auch gelten sollen. Darunter befindet sich § 550

BGB, der festlegt, dass Befristungen in Mietverträgen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr nur wirksam sind, wenn der Mietvertrag schriftlich abgeschlossen wurde. In § 578 BGB wird nun der Satz angefügt, dass § 550 nur mit der Maßgabe anzuwenden ist, dass der Mietvertrag in Textform abgeschlossen wurde. Das bedeutet im Umkehrschluss allerdings auch, dass das Schriftformerfordernis in Wohnraummietverträgen weiterhin gilt.

Im EGBGB wird in Art. 229 festgelegt, dass die Regelung zur Schriftform für alle neu abgeschlossenen Verträge gilt. Für bestehende Verträge wird eine Übergangsfrist von 12 Monaten eingeführt.

Am 18.10.2024 hat der Bundesrat unter TOP 9 in der 1048. Sitzung das zustimmungsbedürftige Gesetz angenommen. Das Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung im Bundesgesetzblatt in Kraft.

Verbraucherpreisindex (VPI) – Basis 2020

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

Vorstehende Darstellungen beziehen sich auf Verträge mit Indexanpassung seit dem 1.1.2003. Für ältere Zeiträume kann die Ermittlung der Änderung vor allem dann Schwierigkeiten bereiten, wenn die Vertragsparteien es in der Vergangenheit versäumt haben, eine Anpassung durchzuführen oder ein anderer Index verwandt wurde. Das Statistische Bundesamt bietet unter dem folgenden

[Link](#) einen Onlinerechner zur Berechnung von Schwellenwerten und Veränderungsraten von Wertsicherungsklauseln, die auf Verbraucherpreisindizes basieren. Hinsichtlich des vormals vom Bundesamt für Statistik ermittelten Index für die Lebenshaltung eines 4-Personen-Arbeitnehmer-Haushalts wird auf die Umrechnungsmöglichkeit gemäß BGH-Urteil vom 4.3.2009 (XII ZR 141/07), [ZIV 2009, 47](#) verwiesen. Soweit der Vertrag noch älter

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

Basis: 2020

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Januar	96,4	97,7	99,8	101,0	105,2	114,3	117,6			
Februar	96,7	98,1	100,1	101,6	106	115,2	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	119,7			
Oktober	99,1	100,2	99,9	104,3	113,5	117,8	120,2			
November	98,5	99,5	99,7	104,5	113,7	117,3				
Dezember	98,5	100	99,8	104,7	113,2	117,4				

Alle Angaben ohne Gewähr

Verzugszinssätze

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

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

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

satz beträgt für das Jahr fünf Prozentpunkte bzw. für Rechtsgeschäfte, an denen Verbraucher nicht beteiligt sind, **neun** Prozentpunkte (nur bei Entgelten) über dem Basiszinssatz (§ 288 Abs. 1 S. 2 bzw. Abs. 2 BGB). Diese Regelung gilt erst seit 29.7.2014. Davor belief sich dieser Zinssatz auf 8 %, Art. 229 § 34 EGBGB. Nähere Informationen hierzu erhalten Sie auch in der [ZIV 2014, S. 51](#).

Der Basiszinssatz verändert sich zum 1. Januar und 1. Juli eines jeden Jahres um die Prozent-

punkte, um welche die Bezugsgröße seit der letzten Veränderung des Basiszinssatzes gestiegen

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

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

Zahlungsverzug: Höhe der Verzugszinsen

Zeitraum	Basiszins-satz %	Verzugszins-satz %	Entgelt ohne Verbraucher-beteiligung %	Zeitraum	Basiszins-satz %	Verzugszins-satz %	Entgelt ohne Verbrau-cher-be-teiligung %
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, kanzeleinsässig: Dufourstr. 23, 04107 Leipzig; bzw. Firma Die Verwalterakademie GmbH, ebenda, vertreten durch den Geschäftsführer Heinz G. Schultze, Dufourstr. 23, 04107 Leipzig;

E-Mail: verwalter@verwalterakademie.de

Telefon: 0341/94038004

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

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

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

3. Betroffenenrechte

Sie haben das Recht:

- gemäß Art. 15 DSGVO Auskunft über Ihre von uns verarbeiteten personenbezogenen Daten zu verlangen. Insbesondere können Sie Auskunft über die Verarbeitungszwecke, die Kategorie der personenbezogenen Daten, die Kategorien von Empfängern, gegenüber denen Ihre Daten offengelegt wurden oder werden, die geplante Speicherdauer, das Bestehen eines Rechts auf Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung oder Widerspruch, das Bestehen eines Beschwerderechts, die Herkunft ihrer Daten, sofern diese nicht bei uns erhoben wurden, sowie über das Bestehen einer automatisierten Entscheidungsfindung einschließlich Profiling und ggf. aussagekräftigen Informationen zu deren Einzelheiten verlangen;
- gemäß Art. 16 DSGVO unverzüglich die Berichtigung unrichtiger oder Vervollständigung Ihrer bei uns gespeicherten personenbezogenen Daten zu verlangen;
- gemäß Art. 17 DSGVO die Löschung Ihrer bei uns gespeicherten personenbezogenen Daten zu verlangen, soweit nicht die Verarbeitung zur Ausübung des Rechts auf freie Meinungsäußerung und Information, zur Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung, aus Gründen des öffentlichen Interesses oder zur Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen erforderlich ist;
- gemäß Art. 18 DSGVO die Einschränkung der Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten zu verlangen, soweit die Richtigkeit der Daten von Ihnen bestritten wird, die Verarbeitung unrechtmäßig ist, Sie aber deren Löschung ablehnen und wir die Daten nicht mehr benötigen, Sie jedoch diese zur Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen benötigen oder Sie gemäß Art. 21 DSGVO Widerspruch gegen die Verarbeitung eingelegt haben;

- gemäß Art. 20 DSGVO Ihre personenbezogenen Daten, die Sie uns bereitgestellt haben, in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesebaren Format zu erhalten oder die Übermittlung an einen anderen Verantwortlichen zu verlangen;
- gemäß Art. 7 Abs. 3 DSGVO Ihre einmal erteilte Einwilligung jederzeit gegenüber uns zu widerrufen. Dies hat zur Folge, dass wir die Datenverarbeitung, die auf dieser Einwilligung beruhte, für die Zukunft nicht mehr fortführen dürfen und
- gemäß Art. 77 DSGVO sich bei einer Aufsichtsbehörde zu beschweren. In der Regel können Sie sich hierfür an die Aufsichtsbehörde Ihres üblichen Aufenthaltsortes oder Arbeitsplatzes oder unseres Kanzleisitzes wenden.

4. Widerspruchsrecht

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

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

5. Datensicherheit

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

6. Aktualität und Änderung dieser Datenschutzerklärung

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

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

[ZURÜCK](#)