

- 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: Betreiberverantwortlichkeiten (Autowaschanlage)

Mietrecht:

BGH: DDR Mietrecht ist Geschichte

LG Neuruppin: Unwirksame Schönheitsreparaturklausel trotz Zitierung Gesetz

LG Berlin II: Abschöpfung Mehrverdienst bei unberechtigter Eigenbedarfskündigung

LG Berlin: Die 66. Zivilkammer beim LG Berlin gibt nicht auf

WEG-Recht:

BGH: Der Stein des Anstoßes

BGH: Hybridversammlungen in Zeiten der Pandemie

BGH: Wie lange darf man der Untätigkeit des Gerichts zusehen?

Baurecht:

BGH: Verjährung und Schlussrechnung

Erscheinungsdaten 2024/2025:

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

6/2024

Seiten 71-80
19. Jahrgang

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

wir wünschen Ihnen ein gesundes, glückliches und erfolgreiches neues Jahr. Wir begrüßen unsere Leser im 20. Jahr der ZIV – Zeitschrift für Immobilienverwaltungsrecht und freuen uns darauf, Sie auch in diesem Jahr mit interessanten News aus der Welt der Immobilienverwaltung zu versorgen. Es ist ja nicht nur nicht ganz leicht die Masse an Informationen zur Kenntnis zu nehmen. Sie sind auch zu bewerten und eigene Konsequenzen dafür zu formulieren. Das fällt nicht immer ganz leicht. Schön veranschaulicht dies die sture Haltung der 66. Zivilkammer beim Landgericht Berlin, die in ihrer Haltung zur Schonfristzahlung von Mietern in schöner Regelmäßigkeit vom Bundesgerichtshof aufgehoben wird (siehe Kurze Meldungen).

Da kommt einen die Pressemitteilung 27/2023 des Bundesministeriums der Justiz in den Sinn. Zwischen 2005 und 2019 seien die Fallzahlen

bei der Justiz stark rückläufig, genau genommen bei den Amtsgerichten um 36 % und bei den Landgerichten um 21 %. Der Trend setze sich fort. Das seien die Ergebnisse des vom Ministeriums 2020 in Auftrag gegebenen Forschungsvorhabens. Als Ursachen wurden benannt:

- Streitvermeidung durch vermehrten Einsatz von Vertragsmustern
- Privatpersonen erkannten wirtschaftliche und psychische Belastungen als störend
- Anwälte rieten weniger dazu, den Weg zum Gericht zu wählen
- Rechtsschutzversicherungen seien zurückhaltender bei Deckungszusagen
- Die schleppende Digitalisierung bei der Justiz
- Die geringe Spezialisierung der Richterschaft
- Häufige Richterwechsel im Verfahren

Das sind nun in der Tat nicht die Gründe, die einem als erfahrener Anwalt als erstes in den Sinn kommen. Hier steht eher die Frustration über die häufig langen Verfahrensdauern und eine schwierige Prognostizierbarkeit gerichtlicher Entscheidung ganz weit vorn. Für letzteres ist die 66. Kammer in Berlin ein beredtes Beispiel. Als bloßer Rechtsanwender kann man hieran wenig ändern. Es hilft weiterhin nur der Mut durch die Instanzen zu gehen und eine hervorragende Kenntnis der Gesetzeslage sowie der Rechtsprechung hierzu. Gerne sind wir mit der ZIV weiterhin dabei behilflich, die letztgenannte Anforderung zu unterstützen.

Wir wünschen daher wie immer eine interessante Lektüre.

Es grüßt herzlich
Ihr

Heinz G. Schultze

Kurze Meldungen

Die 66. Zivilkammer beim LG Berlin gibt nicht auf

Die 66. Zivilkammer hat bereits mehrfach entschieden, dass die Schonfristzahlung nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB nicht nur die außerordentliche Kündigung nach § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB unwirksam werden lässt, sondern auch die hilfsweise ausgesprochene Kündigung nach § 573 Abs. 1 BGB. Die Auslegung des BGH sei fehlerhaft. Der Gesetzestext gebe diese Auslegung nicht her, weil § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB nur § 543 BGB erwähne, nicht aber § 569 BGB. Der BGH wies auf die fehlerhafte Auslegung der 66. Zivilkammer beim Landgericht Berlin im Urteil vom 13.10.2021, VIII ZR 91/20 unter ausführlicher Begründung bereits hin. Das beeindruckte die Kammer nicht. Im Urteil vom 5.10.2022, VIII ZR

307/21 – ZIV 2022, 84 wurde abermals das Berufungsurteil kassiert. Nun kamen wiederum zwei Fälle im Bearbeitungsstapel nach oben. In den Urteilen vom 23.10.2024 ([VIII ZR 177/23](#) und [VIII ZR 106/23](#)) kassierte der BGH abermals zwei Urteile der 66. Zivilkammer. Die Urteilsgründe waren nun sehr kurz. Es wurde auf die Begründung der älteren Entscheidungen hingewiesen. Der BGH verwies die Rechtsstreitigkeiten jeweils zurück, weil das Gericht nicht geprüft habe, ob ausnahmsweise eine Kündigung nach § 242 BGB ausgeschlossen sei. Dabei machte der Senat von der in § 563 ZPO geregelten Möglichkeit Gebrauch, den Rechtsstreit an eine andere Kammer zu verweisen.

Verjährung der Instandhaltungspflicht aus Erbbaurecht

Im Erbbaurechtsvertrag war dem Berechtigten gestattet eine Immobilie zu errichten. Ihm wurde im Vertrag die Verpflichtung auferlegt, die Immobilie in einem guten baulichen Zustand zu unterhalten. Die Erfüllung dieser Pflicht und die Frage der Verjährung waren Gegenstand der Entscheidung vom 27.9.2024. Der BGH entschied im Urteil, dass das Unterlassen der Instandhaltung eine fortdauernde Verpflichtung sei und daher die Verjährung nicht zu laufen beginne, so lange das vertragswidrige Unterlassen andauere, [V ZR 21/24](#).

DDR Mietrecht ist Geschichte

Der Käufer einer Wohnung in Berlin trat in einen alten DDR-Mietvertrag ein. Darin wurde Bezug genommen auf eine Regelung des DDR-ZGB (§ 122 ZGB), wonach eine Eigenbedarfskündigung nur zulässig sein sollte, wenn der Vermieter den Wohnraum aus gesellschaftlich gerechtfertigten Gründen „dringend“ benötigte. Diese Voraussetzung wurde nach einer Eigenbedarfskündigung des Käufers streitig. Der BGH entschied im Urteil vom 13.11.2024, dass aufgrund der Übergangsvorschrift in Art. 232 § 2 EGBGB die Eigenbedarfskündigung allein nach dem BGB zu beurteilen sei. Es sei nicht gerechtfertigt, höhere Anforderungen aus dem DDR-ZGB ergänzend heranzuziehen, nur weil der alte Formularmietvertrag auf die gesetzlichen Regelungen der DDR abstellte, [VIII ZR 15/23](#).

Unwirksame Schönheitsreparaturklausel trotz Zitierung des Gesetzes

In § 28 Abs. 4 II. BV sind Schönheitsreparaturen legaldefiniert. Dort heißt es: *Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen*. Diese Formulierung wählte ein Vermieter im Landgerichtsbezirk Neuruppin für seinen vorformulierten

Mietvertrag. Als die Verpflichtung streitig wurde, unterlag der Vermieter mit seiner Klage. Das Landgericht Neuruppin entschied mit Urteil vom 30.10.2024, dass die Klausel unwirksam sei. Für den Mieter sei nicht hinreichend deutlich erkennbar, dass auch die Fenster nur von innen zu streichen sind ([4 S 30/24, NZM 2024, Heft 22, X](#)).

Unwirksame Schönheitsreparaturklausel trotz weicher Fristen

Der Vermieter hatte in seinen Mietvertragsmustern weiche Fristen für die Fälligkeit von Schönheitsreparaturen vorgesehen (3/5/7 Jahre). Diese Regelungen sind nach Auffassung des AG Hanau für nach 2008 abgeschlossene Mietverträge unwirksam. Dabei bezieht sich das Gericht auf eine ältere Entscheidung des Bundesgerichtshofs aus dem Jahre 2007 (Urteil vom 26.9.2007, VIII ZR 143/06). Seit 2008 müsste die Fristlänge mindestens 5/8/10 Jahre betragen, [Urteil vom 29.11.2024, 32 C 265/23, NZM 2024, Heft 24, VII](#).

Abschöpfung Mehrverdienst bei unberechtigter Eigenbedarfskündigung

Nach einem Urteil des Landgerichts Berlin II hat der Mieter gegen seinen ehemaligen Vermieter nach einer Kündigung wegen vorgetäuschten Eigenbedarf einen Auskunftsanspruch, welche Miete der Vermieter nunmehr vereinnahmt. Der Auskunftsanspruch fließt als Nebenrecht

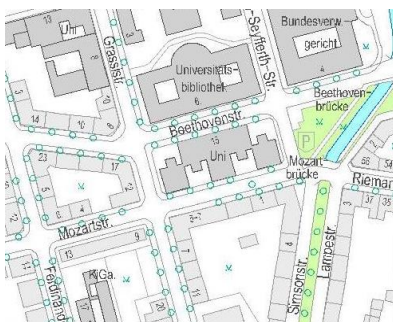
aus dem Zahlungsanspruch des vor-maligen Mieters gegen seinen Vermieter. Er könne nach § 285 BGB die Auskehrung der erzielten Mehrmiete von seinem ehemaligen Vermieter fordern, [Urteil vom 28.2.2024, 66 S 178/22, NZM 2024, 1013](#).

Inhalt des Beschlusses hybrider Eigentümerversammlungen

Nach § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG können Wohnungseigentümer beschließen, dass die Teilnahme an Versammlungen auch in elektronischer Form (hybride Versammlungen) erfolgen kann. Ein Eigentümer einer hessischen Wohnungseigentümergemeinschaft foct einen entsprechenden Beschluss an. Er vertrat die Auffassung, dass der Beschluss genauer gefasst werden müsse. Das sah das Landgericht Frankfurt a.M. im Urteil vom 10.10.2024 anders. Der Beschluss müsse keine Vorgaben zum technisch verwendeten System enthalten. Ohne eine gesonderte Delegation müsse dann der Verwalter selbst entscheiden, wie die Aufgabe technisch adäquat bewältigt werde. Dabei müsse der Datenschutz gewährleistet sein, die Sichtbarkeit der Teilnehmer und deren sichere Identifizierung. Der Beschluss müsse aber keine Erklärung enthalten, dass der Datenschutz gewahrt und die Grundsätze der Nicht-öffentlichkeit einzuhalten sind, [2-13 S 33/23, NZM 2024, 990](#).

Immobilienrecht

Betreiberverantwortlichkeiten (Autowaschanlage)



Was hat eine Autowaschanlage mit Immobilienverwaltung zu tun? Nun eine Portalwaschanlage, mit der sich der BGH im Urteil vom 21.11.2024 beschäftigte, ist ein technischer Teil einer Immobilie. Und technische Bauteile einer Immobilie lösen

immer Betreiberverantwortlichkeiten aus. Der Fall ist daher auch auf andere technische Einrichtungen einer verwalteten Immobilie haftungsrechtlich übertragbar und daher interessant.

Ein Autobesitzer nutzte zur Reinigung seines Range Rovers Sport HSE eine Portalwaschanlage. Beim Waschvorgang wurde der serienmäßig angebrachte Heckspoiler des Fahrzeugs abgerissen und dies führte zu weiteren Beschädigungen am Fahrzeug. Es entstand ein Sachschaden von rund 3.300 €. Der Betreiber der Waschanlage lehnte eine Kostenübernahme ab. In der Waschanlage befand sich ein Hinweisschild, auf dem (auszugsweise) zu lesen war:

„Allgemeine Geschäftsbedingungen Autowaschanlagen/Portalwaschanlagen

Die Reinigung der Fahrzeuge in der Waschanlage erfolgt unter Zugrundelegung der nachfolgenden Bedingungen (...).

Die Haftung des Anlagenbetreibers entfällt insbesondere dann, wenn ein Schaden durch nicht ordnungsgemäß befestigte Fahrzeugteile oder durch nicht zur Serienausstattung des Fahrzeugs gehörende Fahrzeugteile (z.B. Spoiler, Antenne, Zierleisten o.ä.) sowie dadurch verursachte Lackkratzer verursacht worden ist, außer den Waschanlagenbetreiber oder sein Personal trifft grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz.“

Ferner gab es ein Hinweisschild mit der Aufschrift: *„Achtung keine Haftung für Anbauteile und Heckspoiler“.*

Auf die Klage des Autobesitzers wurde der Betreiber der Waschanlage antragsgemäß zur Zahlung verurteilt. Die Berufung zum LG Münster hatte Erfolg. Die Klage wurde hier abgewiesen. Mit der vom Landgericht zugelassenen Revision verfolgte der Autobesitzer seine Forderungen

beim Bundesgerichtshof in Karlsruhe weiter. Der kassierte die landgerichtliche Entscheidung im Urteil vom 21.11.2024.

Bei dem Vertrag über die Reinigung des Fahrzeuges handele es sich um einen Werkvertrag. Dieser Vertrag löse als Nebenpflicht eine Schutzpflicht des Betreibers aus, das Fahrzeug des Kunden vor Schäden zu bewahren. Die Verkehrssicherungspflichten seien inhaltsgleich mit den vertraglich übernommenen Verkehrssicherungspflichten. Diese seien verletzt worden.

Ohne ausdrückliche Vereinbarung der Parteien könne man nicht davon ausgehen, dass der Waschanlagenbetreiber verschuldensunabhängig für Beschädigungen am Fahrzeug seiner Kunden eintreten wolle (vgl. BGH-Urteil vom 23. 1.1975, NJW 1975, 685). Aber entgegen der Auffassung des Landgerichts läge hier eine schuldhaftige Pflichtverletzung vor, für die der Betreiber haftungsrechtlich einzustehen habe. Umgekehrt sei nämlich ein Verschulden des Betreibers – widerleglich – zu vermuten, weil die Schadensursache allein aus seinem Obhuts- und Gefahrenbereich stamme. Darüber hinaus sei in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs anerkannt, dass sich der Schädiger (Betreiber) – über den Wortlaut des § 280 Abs. 1 Satz 2 BGB hinaus – nicht nur hinsichtlich seines Verschuldens zu entlasten habe, sondern auch darlegen und beweisen müsse, dass ihn keine Pflichtverletzung treffe, wenn die für den Schaden in Betracht kommenden Ursachen allein in seinen Obhuts- und Gefahrenbereich lägen (vgl. BGH-Urteil vom 19.7.2018, VII ZR 251/17, BGH-

Urteil vom 5.10.2016, XII ZR 50/14, BGH-Urteil vom 22.10.2008, XII ZR 148/06).

Die Schadensursache läge auch hier allein im Obhuts- und Gefahrenbereich des Betreibers der Waschanlage. Der Autobesitzer habe berechtigterweise darauf vertrauen dürfen, dass sein Fahrzeug, so wie es war, mit einem ordnungsgemäß und serienmäßig angebrachten Spoiler, unbeschädigt den Waschvorgang überstehen werde. Dieses Vertrauen sei insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Risikobeherrschung gerechtfertigt, weil nur der Anlagenbetreiber Schadensprävention betreiben könne. Der Kunde könne die technischen Vorgänge dagegen nicht beeinflussen.

Der Betreiber müsse daher sowohl widerlegen, dass ihm keine Pflichtverletzung trafe und dass ihn keine Schuld trafe, wenn sich doch eine Pflichtverletzung als gegeben erweisen sollte. Dafür müsse der Betreiber darlegen und beweisen, dass er die konstruktionsbedingte Inkompatibilität von dem Fahrzeug und seiner Waschanlage nicht kannte und nicht kennen musste oder er alles Erforderliche und Zumutbare unternommen habe, um die Nutzung der Waschanlage mit diesem konkreten Fahrzeugmodell zu verhindern. Diese Darlegungen und Beweise seien nicht geführt.

Abschließend wies der VII. Zivilsenat beim BGH noch darauf hin, dass die an der Waschanlage angebrachten Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) zu keiner anderen Bewertung führten. Die AGB erfassten schon

nicht den gegebenen Sachverhalt, weil der am Auto angebrachten Heckspoiler serienmäßig

gewesen und korrekt angebracht gewesen sei. Auch das ergänzende Hinweisschild entfalte dadurch keine Warnfunktion

mehr. Der Betreiber wurde daher antragsgemäß letztinstanzlich verurteilt, [VII ZR 39/24](#).

WEG-Recht

Der Stein des Anstoßes



Eine Leipziger Wohnungseigentümergeinschaft hatte eine Gemeinschaftsordnung mit folgender Regelung: *Der gemeinschaftliche Garten ist als Ziergarten angelegt. Er soll zur Schönheit des ganzen Hausgrundstücks beitragen. Darüber hinaus dient er der Erholung, dem Spiel und der Ruhe der Hausbewohner und ihrer Gäste.*

Im August 2022 beschlossen die Eigentümer die Aufstellung eines privaten Gedenksteines, der an den verstorbenen Oberbürgermeister der Stadt Leipzig erinnern sollte. Dieser war einmal Mitbewohner des Wohnhauses. Bei dem Gedenkstein handelte es sich um einen von einem Künstler umgestalteten früheren Grabstein mit einer Höhe von 1,20 Metern und einer Breite von 90 cm und einer Tiefe von 35 cm. Eine Eigentümerin der Gemeinschaft wandte sich mit einer Anfechtungsklage gegen den Beschluss. Das Amtsgericht Leipzig erklärte den Beschluss für unwirksam. Die Berufung hiergegen hatte Erfolg. Die Klage wurde

vom LG Dresden abgewiesen. Hiergegen wandte sich die Eigentümerin mit ihrer Revision vor dem Bundesgerichtshof.

Der V. Zivilsenat bestätigte die Rechtsansicht der Dresdner Kammer im Urteil vom 11.10.2024. Die Aufstellung des Gedenksteines stelle eine bauliche Änderung nach § 20 Abs. 1 WEG dar, die mit einfacher Mehrheit beschlossen werden könne. Es könne offen bleiben, ob ein Beschluss zu einer baulichen Änderung rechtswidrig sei, wenn die Änderung im Widerspruch zu einer Nutzungsregelung in einer Gemeinschaftsordnung (hier: Ziergarten) stehe. Die Aufstellung eines Gedenksteines in einem Ziergarten widerspreche nicht der Nutzungsvereinbarung. In einem Ziergarten, der der Schönheit dienen solle, könnten grundsätzlich Gedenksteine oder Skulpturen aufgestellt werden. Auch wenn der Gedenkstein noch immer optisch einem Grabstein ähneln würde, stünde dies nicht im Widerspruch zum Charakter des Gartens. Von dem Gedenkstein ging auch keine provokante künstliche oder politische Aussage aus, die im Widerspruch zur vereinbarten Nutzung stünde.

Es läge zudem keine grundlegende Umgestaltung des Gartens im Sinne von § 20 Abs. 4

WEG vor. Die revisionsrechtliche Nachprüfung beschränke sich insoweit darauf, ob das Berufungsgericht den bestimmten Rechtsbegriff der „grundlegenden Umgestaltung“ zutreffend erfasst und ausgelegt sowie alle für die Beurteilung wesentlichen Umstände berücksichtigt und die Denkgesetze und Erfahrungssätze beachtet habe (vgl. BGH-Urteil vom 9.2.2024, V ZR 244/22 – ZIV 2024, 4). Eine grundlegende Umgestaltung könne nur angenommen werden, wenn die bauliche Änderung den Vorgaben der Gemeinschaftsordnung für die Nutzung entspreche. Das sei der Fall (siehe oben).

Schließlich könne nicht konstatiert werden, dass eine unbillige Benachteiligung eines Wohnungseigentümers vorläge (§ 20 Abs. 4 WEG). Es genüge nicht, dass ein Eigentümer sich nachvollziehbar beeinträchtigt fühlen könne. Die von der Eigentümerin monierte friedhofsähnliche Erscheinung, die sie als bedrückend empfinde, genüge nicht, um eine unbillige Benachteiligung anzunehmen. Maßgeblich sei insoweit eine objektive Betrachtung der Benachteiligung. Genügte eine subjektive Ablehnung, begründete dies im Ergebnis ein Vetorecht, das in der gesetzlichen Regelung nicht angelegt sei, [V ZR 22/24](#).

Hybridversammlungen in Zeiten der Pandemie

Das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 20.9.2024 offenbart mehr rechtliche Hinweise zu Versammlungs-Ladungen, als es der erste Überblick vermuten lässt.

Die Eigentümer einer WEG-Wohnanlage in Franken fassten am 5.7.2021 folgenden Beschluss:

„Abhaltung von Hybridversammlungen: Die Wohnungseigentümer sind damit einverstanden, dass Eigentümerversammlungen im Rahmen einer Hybridversammlung abgehalten werden können, für den Fall, dass Präsenzversammlungen nicht möglich sind.“

Mit Schreiben vom 10.2.2022 lud die Verwalterin zu einer Versammlung am 4.3.2022. Die Einladung enthielt einen Hinweis auf die wegen der COVID-19-Pandemie geltenden „2G-Regelungen“. Eine Eigentümerin teilte der Verwalterin daraufhin mit, dass es ihr nach diesen Regelungen unmöglich sei, an der Eigentümerversammlung teilzunehmen und beantragte deswegen deren Absage. Die Verwalterin kam dem nicht nach, sondern hielt die Versammlung wie geplant ab. Daraufhin focht die Eigentümerin alle gefassten Beschlüsse an. Das Amtsgericht Nürnberg-Fürth gab der Anfechtungsklage statt und stellte fest, dass die gefassten Beschlüsse nichtig seien. Die Berufung blieb ohne Erfolg. Allerdings erachtete das Landgericht die Beschlüsse nicht als nichtig, sondern als rechtswidrig.

Gegen das Urteil wandte sich die Eigentümerin mit ihrer Revision

zum Bundesgerichtshof. Der bewertete die Rechtslage im Urteil vom 20.9.2024 abweichend. Noch zutreffend habe das Landgericht erkannt, dass die Beschlüsse der Versammlung nicht nichtig, sondern allenfalls rechtswidrig sein könnten. Die von der Eigentümerin geltend gemachten Beschlussmängel beträfen die in den §§ 23 und 24 WEG normierten Formvorschriften für die Einberufung von Eigentümerversammlungen. Deren Verletzung führe regelmäßig nur zur Rechtswidrigkeit, aber nicht zur Nichtigkeit der gefassten Beschlüsse (vgl. BGH-Urteil vom 8.3.2024, V ZR 80/23 – ZIV 2024, 24).

Aus der Mitgliedschaft zur WEG ergäbe sich das Recht auf eine Teilnahme an Eigentümerversammlungen. Das Recht auf Teilnahme in Präsenz gelte aber nicht unbeschränkt, sondern nur im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen, zu denen die des Infektionsschutzgesetzes zählten. Dass in der Folge einzelne Eigentümer nicht an der Versammlung teilnehmen könnten, sei Folge der Rechtslage und mache die Durchführung von Versammlungen nicht rechtswidrig oder unmöglich. Die Verwalterin sei gehalten, auch diese gesetzlichen Regelungen zu beachten. Die Verhinderung einzelner Eigentümer könne eine Verlegung nur in Ausnahmefällen notwendig machen. Insoweit sei auch die Möglichkeit der Vertretung des betreffenden Eigentümers in den Blick zu nehmen.

Rechtsfehlerhaft sei allerdings das Landgericht davon ausgegangen, es liege ein Ladungsmangel vor, weil die Verwalterin

für die Versammlung keine Online-Teilnahme angeboten habe. Nach der in § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG zum 1.12.2020 neu geschaffenen Bestimmung könnten die Wohnungseigentümer beschließen, dass sie an der Versammlung auch ohne körperliche Anwesenheit teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben. Nur wenn ein solcher Beschluss gefasst sei, sei eine Online-Teilnahme zulässig. Anschließend begründe die Teilnahme eines Eigentümers „online“ eine Hybridversammlung. Denn sie bleibe jedenfalls auch immer eine Präsenzversammlung, an der einzelne Eigentümer in persona teilnehmen könnten.

Der Beschluss vom 5.7.2021 sei daher inhaltlich widersprüchlich, wenn die Einschränkung erfolge, dass die Ladung zu Hybridversammlungen möglich sein sollten, wenn Präsenzversammlungen nicht durchgeführt werden könnten. Zurzeit der Beschlussfassung habe es noch nicht die rechtliche Möglichkeit gegeben, reine Online-Versammlungen abzuhalten. Der Beschluss müsse daher so verstanden werden, dass gemeint war, dass eine Hybridveranstaltung zulässig sein sollte, wenn die Abhaltung reiner Präsenzveranstaltungen (also ohne die Möglichkeit einer Online-Teilnahme) nicht möglich sein sollte. In der Folge hätten die Voraussetzungen für die Abhaltung einer Hybridversammlung vorgelegen. Daraus folge aber kein Ladungsmangel. Sei ein Beschluss gefasst, wonach Hybridveranstaltungen zulässig sind, folge daraus nicht, dass in der

nachfolgenden Ladung auf die Möglichkeit der Online-Teilnahme hingewiesen werden müsse. Auch die technischen Details für den Zugang zur Versammlung (Einwahldaten) müssten mit der Ladung nicht versandt werden. Notwendiger und genügender Inhalt der Ladung zur Eigentümerversammlung seien nach allgemeiner Ansicht Ort und Zeit der Versammlung sowie die Benennung der Beschlussgegenstände. Die Einwahldaten träten insbesondere nicht an die Stelle oder neben die

Angabe des Versammlungsortes. Diese Angaben mögen praktisch sein, eine rechtliche Notwendigkeit bestünde insoweit nicht. Eine Anfechtbarkeit der Beschlüsse ergäbe sich auch nicht aus dem Umstand, dass die Verwalterin der Eigentümerin nicht unaufgefordert die Online-Teilnahme angeboten habe, nachdem diese erklärt habe, sie könne wegen der „2G“-Anforderungen nicht in Präsenz an der Versammlung teilnehmen. Vielmehr sei jeder Wohnungseigen-

tümer gehalten, aktiv von seinem Recht auf Online-Teilnahme Gebrauch zu machen. Erst wenn der Wunsch der Online-Teilnahme an den Verwalter herangetragen werde, müsse dieser die online-Teilnahme ermöglichen, indem er die technischen Details hierzu mitteile.

Nach alledem liege ein Ladungsmangel nicht vor. Die gefassten Beschlüsse waren daher nach Auffassung des BGH rechtmäßig zustande gekommen, [V_ZR 123/23](#).

Wie lange darf man der Untätigkeit des Gerichts zusehen?

Ein Eigentümer einer Wohnungseigentümergeinschaft im Gerichtsbezirk des AG Düsseldorf klagte im Oktober 2016 mehrere Beschlüsse der vorangegangenen Versammlung an. Nach Festsetzung des Streitwertes forderte das Amtsgericht den Gerichtskostenvorschuss für die Klage an, den der Wohnungseigentümer umgehend beglich. Kurz darauf wurde die Klage von ihm erweitert. Nun wurde die Feststellung begehrt, dass alle Beschlüsse der Versammlung vom 17.10.2016 unwirksam sind. Das Gericht setzte den Streitwert höher an und forderte einen weiteren Vorschuss an. Dabei wurde der Eigentümer darauf hingewiesen, dass die Klage noch nicht zugestellt sei. Dieser weitere Vorschuss wurde nicht bezahlt. Mit Schriftsatz vom 15.12.2020 fragte der Wohnungseigentümer bei Gericht nach dem Sachstand. Daraufhin wurde erst die Klage am 25.1.2021 zugestellt.

In den ersten beiden Instanzen blieb die Klage erfolglos. Das Be-

rufungsgericht vertrat die Auffassung, der Wohnungseigentümer habe die Klagefrist nicht gewahrt. Hiergegen wandte sich der Eigentümer mit seiner Revision in Karlsruhe.

Der Bundesgerichtshof stützte die Vorinstanzen im Urteil vom 25.10.2024. Der Wohnungseigentümer habe die materielle Klagefrist des § 46 Abs. 1 WEG a.F. (in der bis zum 30.11.2020 geltenden Fassung) nicht gewahrt. Die Zustellung sei nicht innerhalb eines Monats nach der Beschlussfassung erfolgt. Es läge auch keine „demnächst-Zustellung“ i.S.v. § 167 ZPO vor. Nach dieser Vorschrift wird eine Frist bereits durch die Klageeinreichung und nicht erst mit der Zustellung gewahrt, wenn die Zustellung demnächst erfolgt. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs liegt eine demnächst-Zustellung noch vor, wenn die der Partei zuzurechnende Zustellungsverzögerung 14 Tage nicht überschreitet. Die Verzögerung durch eine feh-

lerhafte Sachbehandlung des Gerichts bleibe demgegenüber bei der Fristberechnung regelmäßig ohne Belang. Auch hiervon gäbe es Ausnahmen. Unterbleibe etwa eine Gerichtskosten-Vorschussanforderung durch das Gericht, bestünde eine Nachfrageobliegenheit der Partei innerhalb angemessener Zeit (vgl. BGH-Urteil vom 25.9.2015, V_ZR 203/14 – ZIV 2015, 73). Seien diese prozessualen Mitwirkungshandlungen erfüllt, sei die Partei bzw. ihr Prozessbevollmächtigter grundsätzlich nicht mehr gehalten, das gerichtliche Vorgehen zu kontrollieren.

Demzufolge habe der Wohnungseigentümer alle notwendigen prozessualen Handlungen vorgenommen. Soweit der Vorschuss für die Klageerweiterung nicht bezahlt worden sei, bleibe dies ohne Folgen, weil das Gericht die Zustellung nicht vom Eingang des weiteren Zuschusses abhängig machen dürfen.

Allerdings habe der Wohnungseigentümer dennoch die Obliegenheit gehabt, bei Gericht eher nachzufragen. Der Bundesgerichtshof habe bislang offen gelassen, ob sich aus der Treuepflicht der Wohnungseigentümer untereinander die Pflicht ableite, Sachstandsankfragen bei Gericht zu stellen, wenn es zu Verzögerungen komme. Der V. Zivilsenat entschied die Rechtsfrage nunmehr dahingehend,

dass ein Kläger spätestens 12 Monate nach Ablauf der einmonatigen Anfechtungsfrist bei Gericht den Sachstand der Bearbeitung zu erfragen habe, um keine Rechtsnachteile zu erleiden. Erfülle der Kläger diese Obliegenheit nicht, läge keine „demnächst-Zustellung“ im Sinne von § 167 ZPO mehr vor. Bei der Wahl der Jahresfrist orientierte sich das Gericht an die Obergrenze der Frist zur Beantragung

der Wiedereinsetzung in den vorherigen Stand, wenn ohne Schuld eine prozessuale Frist (vgl. § 233 ZPO) versäumt wurde (vgl. § 234 Abs. 3 ZPO).

Nach alledem sei die Nachfrage des Wohnungseigentümers vom 15.12.2020 verspätet erfolgt. Da Nichtigkeitsgründe nicht ersichtlich oder vorgetragen seien, bliebe die Anfechtungsklage ohne Rechtsfolge, [V ZR 17/24](#).

Baurecht

Verjährung und Schlussrechnung



Die Verjährung ist immer ein Thema bei Geldforderungen. Alle Ordnung der Fristerfassung nutzt nichts, wenn die Entscheidung der gerichtlichen Verfolgung zu spät gefällt wird. Oft wird es zum Glück nur spannend. Der Werkunternehmer, der sich bis zum Bundesgerichtshof hochkämpfte, machte sich auch eine spannende Zeit. Ihn verband mit der Auftraggeberin ein VOB/B – Vertrag über Malerarbeiten. Nach vorzeitiger Beendigung des Vertrages legte die Auftragnehmerin (Werkunternehmer) am 11.9.2015 eine Schlussrechnung über rund 84.000 €. Ein paar Monate später kam es zu einer Verlegung des Geschäftssitzes der Auftraggeberin. Die neue Adresse wurde im Handelsregister wenige Tage später eingetragen.

Monate später, am 22.11.2018, legte die Auftragnehmerin eine weitere Schlussrechnung über rund 197.000 € und sandte sie an die alte Adresse. Ob das Schreiben als unzustellbar zurückgesandt wurde, blieb streitig.

Ende November 2018 reichte die Auftragnehmerin Klage ein und gab die vormalige Adresse der Auftraggeberin als Zustelladresse an. Nach Bezahlung des Gerichtskostenvorschusses verfügte das Landgericht Berlin die Klagezustellung. Der Zusteller warf die Klage bei einem Briefkasten eines anderen Adressaten unter der vormaligen Adresse der Auftraggeberin ein. Der Empfänger der Klage sandte diese an das Landgericht zurück und wies darauf hin, dass die Adressatin unter der Zustelladresse nicht bekannt sei. Das Gericht ermittelte daraufhin über das Handelsregister die korrekte Adresse der Auftraggeberin und stellte erneut – diesmal erfolgreich am 12.2.2019 – zu. Das Landgericht gab der Klage in Höhe von nur

rund 11.000 € statt und wies die Klage im Übrigen ab. Auf die Berufung der Auftraggeberin wurde die Klage vollständig abgewiesen. Das Kammergericht Berlin führte in seinem Urteil aus, dass die Werklohnforderung verjährt sei. Durch die Zustellung der Klage werde die Verjährung gehemmt. Um nicht beherrschbare Zustellprobleme nicht dem Kläger anzulasten, werde die Hemmungswirkung bereits mit der Klageeinreichung gesetzlich fingiert, wenn die durch den Kläger verursachten Zustellverzögerungen nicht mehr als 14 Tagen („demnächst“) betrügen, § 167 ZPO. Diese Frist sei aufgrund der Angabe der falschen Adresse überschritten worden. Hiergegen wandte sich die Auftragnehmerin mit ihrer Revision zum BGH.

Im Urteil vom 10.10.2024 beurteilte der VII. Zivilsenat beim BGH die Rechtslage abweichend. Zutreffend habe das Berufungsgericht die Verjährungsfrist berechnet. Sie betrage drei Jahre,

§ 195 BGB und habe am Schlusse des Jahres begonnen, in dem die Forderung fällig wurde. Bei VOB/B-Verträgen setze dies die Abnahme und die Legung einer prüffähigen Schlussrechnung voraus. Die Auftragnehmerin habe nach Abnahme zwei Schlussrechnung gelegt, eine im Jahre 2015 und eine im Jahre 2018. Die Verjährung für beide Rechnungen beginne damit einheitlich am Ende des Jahres 2015 und falle nicht auseinander. Insoweit sei auf die ältere Rechnung abzustellen. Der Werklohn werde einheitlich fällig, unabhängig davon, ob er schon vollständig abgerechnet sei oder nicht. Die Verjährung habe damit am

31.12.2015 begonnen und endete regulär am 31.12.2018. Die Rechnungsprüfung der Schlussrechnungen habe nicht zu einer Hemmung der Verjährung durch Verhandlungen geführt.

Eine Hemmung habe aber mit Einreichung der Klage stattgefunden (§ 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB), wenn die Klage demnächst gestellt worden sei (§ 167 ZPO). Es könne dahin stehen, ob die Angabe der falschen Adresse der Auftragnehmerin insoweit zum Vorwurf gemacht werden könne, weil die korrekte Adresse ohne weiteres dem Handelsregister hätte entnommen werden können. Die durch die Angabe der falschen Adresse verursachte

Verzögerung habe nur 12 Tage betragen, so dass insoweit noch eine „demnächst-Zustellung“ hätte erfolgen können. Dass der Briefzusteller den Brief in einen falschen Briefkasten gelegt habe und hierdurch weitere Verzögerungen entstanden seien, könne der Auftragnehmerin nicht angelastet werden. Es handele sich um Verzögerungen im Geschäftsablauf des Gerichts, das die Zustellung zu bewirken habe (vgl. auch BGH-Urteil vom 21.7.2023, V ZR 215/21). Die Werklohnforderung sei daher nicht verjährt. Der BGH verwies den Rechtsstreit zur weiteren Sachbehandlung zurück an das Kammergericht, [VII ZR 240/23](#).

Verbraucherpreisindex (VPI) – Basis 2020

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

Vorstehende Darstellungen beziehen sich auf Verträge mit Indexanpassung seit dem

1.1.2003. Für ältere Zeiträume kann die Ermittlung der Änderung vor allem dann Schwierigkeiten bereiten, wenn die Vertragsparteien es in der Vergangenheit versäumt haben, eine Anpassung durchzuführen oder ein anderer Index verwandt wurde. Das Statistische Bundesamt bietet unter dem folgenden [Link](#) einen Onlinerechner zur Berechnung von Schwellenwerten und Veränderungsraten von Wertsicherungsklauseln, die auf Verbrauchpreisindizes basieren.

Hinsichtlich des vormals vom Bundesamt für Statistik ermittelten Index für die Lebenshaltung eines 4-Personen-Arbeitnehmer-Haushalts wird auf die Umrechnungsmöglichkeit gemäß BGH-Urteil vom 4.3.2009 (XII ZR 141/07), [ZIV 2009, 47](#) verwiesen. Soweit der Vertrag noch älter ist und/oder andere Indizes verwendet wurden, berechnet das Statistische Bundesamt gegen eine Entgelt von 30 € auch diese Teuerungsrate.

Basis: 2020

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Januar	96,4	97,7	99,8	101,0	105,2	114,3	117,6			
Februar	96,7	98,1	100,1	101,6	106	115,2	118,1			
März	97,2	98,5	100,3	102,1	108,1	116,1	118,6			
April	97,5	99,4	100,4	102,4	108,8	116,6	119,2			

Mai	98,2	99,6	100,4	102,6	109,8	116,5	119,3			
Juni	98,3	99,9	100,5	102,9	109,8	116,8	119,4			
Juli	98,7	100,3	99,7	103,4	110,3	117,1	119,8			
August	98,8	100,2	99,7	103,5	110,7	117,5	119,7			
September	99	100,2	99,7	103,8	112,7	117,8	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	119,9			
Dezember	98,5	100	99,8	104,7	113,2	117,4	120,5			

Alle Angaben ohne Gewähr

Verzugszinssätze

Der Gläubiger kann nach dem Eintritt der Fälligkeit seines Anspruchs den Schuldner durch eine Mahnung in Verzug setzen (§ 286 Abs. 1 S. 1 BGB). Der Mahnung gleichgestellt sind die Klageerhebung sowie der Mahnbescheid (§ 286 Abs. 1 S. 2 BGB). Einer Mahnung bedarf es nicht, wenn für die Leistung eine Zeit nach dem Kalender bestimmt ist, die Leistung an ein vorausgehendes Ereignis anknüpft, der Schuldner die Leistung verweigert oder besondere Gründe den sofortigen Eintritt des Verzugs rechtfertigen (§ 286 Abs. 2 BGB). Bei Entgeltforderungen tritt Verzug spätestens 30 Tage nach Fälligkeit und Zugang einer Rechnung ein; dies gilt gegen-

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

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

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

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

Zahlungsverzug: Höhe der Verzugszinsen

Zeitraum	Basiszinssatz %	Verzugszinssatz %	Entgelt ohne Verbraucher-beteiligung %	Zeitraum	Basiszinssatz %	Verzugszinssatz %	Entgelt ohne Verbraucher-beteiligung %
1.1. bis 30.6.2002	2,57	7,57	10,57	1.1. bis 30.6.2014	-0,63	4,37	7,37
1.7. bis 31.12.2002	2,47	7,47	10,47	1.7. bis 28.07.2014	-0,73	4,27	7,37

1.1. bis 30.6.2003	1,97	6,97	9,97	29.7. bis 31.12.2014*	-0,73	4,27	8,27
1.7. bis 31.12.2003	1,22	6,22	9,22	1.1. bis 30.6.2015	-0,83	4,17	8,17
1.1. bis 30.6.2004	1,14	6,14	9,14	1.7. bis 31.12.2015	-0,83	4,17	8,17
1.7. bis 31.12.2004	1,13	6,13	9,13	1.1. bis 30.6.2016	-0,83	4,17	8,17
1.1. bis 30.6.2005	1,21	6,21	9,21	1.7. bis 31.12.2016	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2005	1,17	6,17	9,17	1.1. bis 30.6.2017	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2006	1,37	6,37	9,37	1.7. bis 31.12.2017	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2006	1,95	6,95	9,95	1.1. bis 30.6.2018	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2007	2,7	7,7	10,7	1.7. bis 31.12.2018	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2007	3,19	8,19	11,19	1.1. bis 30.6.2019	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2008	3,32	8,32	11,32	1.7. bis 31.12.2019	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2008	3,19	8,19	11,19	1.1. bis 30.6.2020	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2009	1,62	6,62	9,62	1.7. bis 31.12.2020	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2009	0,12	5,12	8,12	1.1 bis 30.6.2021	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2010	0,12	5,12	8,12	1.7. bis 31.12.2021	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2010	0,12	5,12	8,12	1.1. bis 30.6.2022	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2011	0,12	5,12	8,12	1.7. bis 31.12.2022	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2011	0,37	5,37	8,37	bis 30.6.2023	1,62	6,62	10,62
1.1. bis 30.6.2012	0,12	5,12	8,12	1.1. 1.7. bis 31.12.2023	3,12	8,12	12,12
1.7. bis 31.12.2012	0,12	5,12	8,12	1.1.2024 bis 30.6.2024	3,62	8,62	12,62
1.1. bis 30.6.2013	-0,13	4,87	7,87	1.7.2024 bis 31.12.2024	3,37	8,37	12,37
1.7. bis 31.12.2013	-0,38	4,62	7,62	1.1.2025 bis 30.6.2025	2,27	7,27	11,27

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 (tieferer Linkebenen) haftet der verantwortliche Seitenbetreiber nicht.
[ZURÜCK](#)

Urheberrechtsschutz

Urheber des Bildmaterials:
Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung 2013
Udo Buttkus
Heinz G. Schultze

Allgemeine Geschäftsbedingungen für den Bezug der ZIV

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

Der Bezug der Zeitschrift für Immobilienverwaltungsrecht ist kostenlos. Ein Anspruch auf Weiterbelieferung besteht nicht. Exzerpte von Gerichtsentscheidungen und Gesetzen führt zwangsläufig zu einem Informationsverlust. Die Zeitschrift dient daher nur der Information, dass sich eine

Änderung oder Ergänzung in bestimmten Rechtsfragen ergeben hat. Die Information genügt nicht für eine Rechtsanwendung im Einzelfall. Hierzu ist die Lektüre der Originaltexte erforderlich.

Datenschutzbestimmungen

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

Diese Datenschutz-Information gilt für die Datenverarbeitung durch:

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

E-Mail: verwalter@verwalterakademie.de

Telefon: 0341/94038004

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

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

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

3. Betroffenenrechte

Sie haben das Recht:

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

4. Widerspruchsrecht

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

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

5. Datensicherheit

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

6. Aktualität und Änderung dieser Datenschutzerklärung

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

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

[ZURÜCK](#)