

- Immobilienrecht
- Mietrecht
- WEG-Recht
- Versicherungsrecht
- Baurecht
- Maklerrecht

ZIV

Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für die Immobilienwirtschaft

mit aktuellen Seminarangeboten

Herausgegeben von:



Mit freundlicher Unterstützung von:



Impressum/ AGB/ Datenschutz
siehe ganz unten

Immobilienrecht:

BGH: Fahrzeugstandkosten nach privatrechtlichem Abschleppen
BGH: Arglistiges Verschweigen eines Mangels trotz Datenraum ?
BGH: Neue Betrachtungen zur Symptomtheorie

Mietrecht:

BGH: Untervermietung des „business-appartements“
BGH: Mietpreisbremse: Relevanz von Vormiete und Vor-Vormiete
BGH: Mietpreisbremse: Gesetzesumgehung bei getrennter Vermietung Keller und Wohnung?
BGH: Was ist eine Türnische?
BGH: Fristversäumnis aufgrund unzureichender Adressangabe
BGH: Kündigung des Mietverhältnisses wegen unwahren Prozessvortrag

WEG-Recht:

BGH: Zur rechtsmissbräuchlichen Negierung einer Abnahme

Baurecht:

BGH: Bauhandwerkersicherung und Verbraucherbaupvertrag II

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): | 15.01.2024 |

6/2023

Seiten 71-86
18. Jahrgang

wir wünschen all unseren Lesern ein gesundes und erfolgreiches neues Jahr! 2024 wird sicherlich wieder viele Herausforderungen für Immobilienverwalter bereithalten. Die ZIV wird sich auch im 19. Jahr ihres Bestehens nach Kräften bemühen, Sie dabei zu unterstützen, die Veränderungen etwas einfacher zur Kenntnis zu nehmen.

Dazu beitragen wird auch die VerwalterAkademie. Sie ist wieder auf „Sendung“ und wird Ihnen interessante Praktiker-Seminare anbieten.

Schauen Sie doch einmal vorbei! (www.Verwalterakademie.de)

Daneben gibt es zum Jahreswechsel natürlich auch einen wieder gestiegenen Basiszinssatz. In Sachsen tritt die Ausstattungspflicht bzgl. Rauchwarnmelder auch für Bestandsgebäude in Kraft. Das Gebäudeenergiegesetz bringt in Summe die meisten Änderungen für Eigentümer und Mieter. Die Regelungen sind umfangreich und treten teilweise erst im Laufe des Jahres in Kraft. Das umfangreiche Regelwerk können wir hier nicht aufbereiten. Dazu gibt es

umfassendere Informationsmöglichkeiten und Medien. Zu gegebener Zeit werden wir aber wie gewohnt ein paar Schlaglichter setzen.

Nachfolgend haben wir wieder eine Menge interessanter Gerichtsentcheidung, vorrangig des Bundesgerichtshofs für Sie zusammengetragen.

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

Es grüßt herzlich
Ihr

Heinz G. Schultze
Sven Tanneberger
Reik Westerhoff

Kurze Meldungen

Vermieterseitige Versagung Balkonkraftwerk ist nicht rechtsmissbräuchlich

Nach einem Urteil des AG Köln verhält sich der Vermieter nicht rechtsmissbräuchlich, wenn er seiner Mieterin die Installation eines sog. Balkonkraftwerks verbietet. Grundsätzlich habe der Mieter keinen Anspruch auf Modernisierung der Mietwohnung, auch nicht, wenn er sie selbst durchführen wolle. Nicht untersagen könne der Vermieter dagegen eine Aufstellung des Balkonkraftwerks auf Bodenhöhe des Balkons, Urteil vom 26.9.2023, **222 C 150/23**.

Keine Pflicht des Verwalters den Vermögensbericht zusammen mit der Abrechnung vorzulegen

Seit der WEG-Novelle zum 1.12.2020 muss der Verwalter einen Vermögensbericht jährlich aufstellen und den Eigentümern zur Verfügung stellen. Nach einem Urteil des LG Hamburg muss dies nicht zwingend zusammen mit der Abrechnung erfolgen. Das Gericht stellte

zudem fest, dass ein Beschluss über die Hausgeldabrechnung mangels Beschlusskompetenz nichtig sei. Gleichwohl legte das Gericht den Beschluss aufgrund der in Bezug genommen Abrechnung wohlwollend großzügig aus. Weil dort auch die Nachforderungen beziffert waren und als solche bezeichnet wurden, sah es darin die Beschlussfassung zu Nachschüssen und Anpassung beschlossener Vorschüsse, Urteil vom 1.3.2023, 318 S 60/22, **ZWE 2023, 456**.

Beschluss zu baulichen Änderungen muss bestimmt genug sein

Bauliche Änderungen am Gemeinschaftseigentum können seit der WEG-Novelle viel einfacher beschlossen werden. Neue Probleme lassen nicht auf sich warten. Einem Eigentümer wurden drei Durchbohrungen der Hausaußenwand mit einem Durchmesser von je 180 mm gestattet, um dort Wohnraumdurchlüftungen zu installieren. Die hiergegen gerichtete Anfechtungsklage hatte Erfolg. Der Beschluss

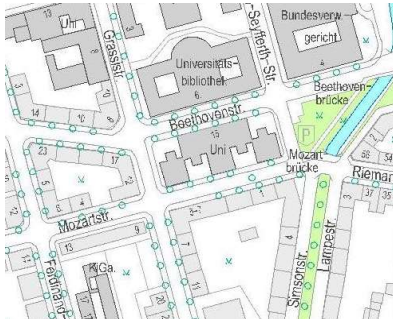
war nach Auffassung des AG München zu unbestimmt. Die bauliche Veränderung müsse nach Art, Maß und Umfang genau beschrieben sein. Weder sei die örtliche Lage der Durchbohrungen bekannt, noch welche Raumluftgeräte installiert werden sollten, Urteil vom 1.6.2023, **1293 C 13203/22**.

Baujahrestypische Baufechte

Nach einem Hinweisbeschluss des OLG Schleswig liegt ein baujahrtypischer Mangel vor, wenn Kellerfeuchte bei einem Gebäude aus dem Jahr 1954 festgestellt werde. Es liege daher kein Kaufmangel vor. Eine Kaufsache sei frei von Sachmängeln, wenn sie die vereinbarte Beschaffenheit aufweist oder hilfsweise sich für die gewöhnliche Verwendung eigne und eine Beschaffenheit aufweise, die bei Sachen gleicher Art und Güte üblich sei und die der Käufer erwarten dürfe, Beschluss vom 22.2.2023, 7 U 199/22, **NZM 2023, 855**.

Immobilienrecht

Fahrzeugstandkosten nach privatrechtlichem Abschleppen



Die Pkw-Fahrerin stellte den auf ihren Bruder (Halter) zugelassenen PKW im Innenhof eines Dresdner Gebäudekomplexes ab. An der Hofeinfahrt war ein Parkverbotschild mit der Aufschrift „gilt im gesamten Innenhof“ angebracht. Zwei Tage später, am 8.10.2020 wurde von der Auftraggeberin die Entfernung des PKW durch einen Abschleppunternehmer (AU) beauftragt. Der AU verbrachte den PKW auf sein Firmengelände. Am 13.10.2020 forderte der Halter vom AU schriftlich die Herausgabe des PKW. Das Schreiben wurde nicht beantwortet.

Der Halter klagte schließlich auf Herausgabe. Während des Rechtsstreits gab der AU den PKW heraus. Der Rechtsstreit wurde insoweit übereinstimmend für erledigt erklärt. Wegen der PKW-Standkosten von knapp 5.000 € (15€/Tag für die Zeit 8.10.2020 bis 2.9.2021) hatte der AU Widerklage erhoben; insoweit wurde der Rechtsstreit fortgeführt.

Das Landgericht Dresden gab der Zahlungs(wider)klage des AU statt. Das Oberlandesgericht Dresden änderte auf die Beru-

fung des Halters das Urteil dahingehend ab, dass der Halter bis zum Herausgabeverlangen (5 Tage) die Standkosten von 75 € zu tragen habe; im Übrigen wurde die Klage abgewiesen. Hiergegen wandte sich der AU mit seiner Revision zum BGH.

Im Urteil vom 17.11.2023 führten die Richter des V. Zivilsenats in den Urteilsgründen aus, dass das unbefugte Abstellen eines PKW auf einem Privatgrundstück eine verbotene Eigenmacht i.S.v. § 858 BGB darstelle (vgl. BGH-Urteil vom 5.7.2009, V ZR 144/08 – ZIV 2009, 44), für die nicht nur der Fahrer, sondern auch der Halter des Fahrzeugs verantwortlich sei. Beseitige in dieser Situation der Grundstückseigentümer die Beeinträchtigung – durch Abschleppen des Fahrzeugs – selbst, werde der Störer von der ihm gem. § 862 Abs. 1 BGB bzw. § 861 Abs. 1 BGB obliegenden Pflicht frei. Daher stelle sich die Entfernung des Fahrzeuges für den Halter als rechtlich vorteilhaft dar (vgl. BGH-Urteil vom 11.3.2016, V ZR 102/15 – ZIV 2016, 35).

Auch die Annahme des Berufungsgerichts, wonach der AU Standgebühren in Höhe von 75 € fordern könne, sei zutreffend. Erstattungsfähig seien die Aufwendungen, die der Geschäftsherr zur Beseitigung der Besitzstörung für erforderlich halten durfte. Nach dem Abschleppen stelle sich die Frage, wohin das Fahrzeug zu bringen sei. Im öffentlichen Parkraum müsste der

Geschäftsherr die Verantwortung für die ordnungsgemäße Auswahl eines Stellplatzes übernehmen. Dabei seien Aspekte wie die Wertigkeit des Fahrzeugs, darin liegender Gegenstände sowie die generelle Sicherheit des Fahrzeuges am Standort zu berücksichtigen. Dazu gehörte auch die Überwachung von nachträglich errichteten Parkverbotszonen. Die Verwahrkosten seien daher erstattungsfähig. Die Geschäftsführung ohne Auftrag habe nur überbrückenden Charakter. Das ergäbe sich aus § 681 BGB, der bestimme, dass der Geschäftsführer die Übernahme der Geschäftsführung dem Geschäftsherrn anzeigen muss, sobald dies tunlich sei. In Abschleppfällen müsse er dazu eine Halterabfrage (§ 39 StVG) vornehmen, um die Adresse des Halters für die Anzeige zu ermitteln.

Für die Bezahlung der darüber hinaus angefallenen Verwahrkosten gäbe es im konkreten Fall keinen Anspruch. Dieser bestünde, wenn der AU dem Herausgabeanspruch ein Zurückbehaltungsrecht aus § 273 BGB entgegenhalte, weil der Halter nicht bereit sei, die Abschleppkosten zu bezahlen und der Halter infolgedessen in Annahmeverzug gerate, § 304 BGB. Vorliegend sei allerdings ein Annahmeverzug des Halters nicht zu konstatieren. Weder habe der AU ein wörtliches Angebot unterbreitet, das Fahrzeug abzunehmen, noch habe der AU ein Zurückbehaltungsrecht geltend gemacht, weil der Halter die Bezahlung der

Abschleppkosten verweigert habe. Bei der Ausübung der Einrede der Zurückbehaltung müsse der geltend gemachte Gegenanspruch genau bezeichnet werden. Andernfalls wisse der andere nicht, in welcher Höhe er

seine Gegenleistung anbieten müsse. Der AU habe im gesamten Rechtsstreit diese Bezifferung nicht vorgenommen. Auch vor dem Rechtsstreit habe er auf das Herausgabeschreiben des

Halters geschwiegen. Die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 304 BGB hätten daher nicht vorgelegen, so dass die Widerklage im Übrigen abzuweisen war, [V ZR 192/22](#).

Arglistiges Verschweigen eines Mangels trotz Datenraum ?

Die Verkäuferin verkaufte mehrere Gewerbeeinheiten in einer nach WEG aufgeteilten Immobilie zum Preis von 1,525 Mio. € unter Ausschluss der Sachmängelgewährleistung. Im Kaufvertrag versicherte die Verkäuferin, dass aufgrund der gefassten Beschlüsse von einer unbedeutenden Ausnahme (5.600 € p.a.) abgesehen, künftig keine fälligen Sonderumlagen(raten) fällig würden. Ferner wurde im Kaufvertrag erwähnt, dass dem Käufer die Protokolle der Eigentümerversammlungen der letzten drei Jahre übergeben worden waren und er Kenntnis von dem Inhalt der Unterlagen habe.

Im Rahmen der Kaufvertragsverhandlungen hatte die Verkäuferin einen virtuellen Datenraum eingerichtet. Drei Tage vor der Beurkundung des Vertrages hatte die Verkäuferin dort die Beschlussfassungen, die seit 1.7.2007 geführt wurden, eingestellt. Auch enthalten in der Datensammlung war das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 1.11.2016. Bei dieser Versammlung wurde beschlossen, eine umfangreiche Instandsetzungs- und Revitalisierungsmaßnahme am Gebäudekomplex mit einem Volumen von 50 Mio. € umzusetzen. Ein Beschlussantrag für eine Sonderumlage wurde abgelehnt. Eine Eigentümerin klagte. Das Verfahren endete mit

einem Vergleich im Januar 2020, demzufolge von den Eigentümern der Gewerbeeinheiten eine Sonderumlage von zunächst 750.000 € zu leisten sei, die bei Bedarf auf 50. Mio. € anwachsen sollte. Auf dieser Grundlage wurde die Käuferin in Anspruch genommen. Sie erklärte daraufhin mit Schreiben vom 2.3.2020 die Anfechtung des Kaufvertrages wegen arglistiger Täuschung und erklärte vorsorglich den Rücktritt vom Kaufvertrag. Danach verklagte sie die Verkäuferin und forderte die Freistellung von der für den Kaufpreis eingegangenen Darlehensverbindlichkeit sowie die Zahlung von weiteren rund 185.000 €. Das Landgericht Hildesheim wies die Klage ab. Die hiergegen gerichtete Berufung zum OLG Celle blieb erfolglos.

Das Berufungsgericht bestätigte die Vorinstanz u.a. mit der Begründung, dass die Käuferin die Möglichkeit gehabt habe, sich über die Vorgänge im Datenraum zu informieren, so dass eine arglistige Täuschung nicht in Betracht käme.

Der BGH sah dies im Urteil vom 15.9.2023 im Ergebnis anders. Die Käuferin habe nach § 437 Nr. 2, §§ 440, 323, § 326 Abs. 5 BGB ein Recht zum Rücktritt vom Kaufvertrag und überdies könne sie nach §§ 440, 280, 281, 283

und 311a BGB Schadensersatz fordern.

Die Käuferin leitete diese Rechte aus dem Zustand der Gebäude ab. Das sei unzutreffend. Der Beschluss der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer über die Erhebung einer Sonderumlage sei weder eine Eigenschaft des Gebäudes noch – auch wenn er Zahlungsansprüche der WEG gegen die Käuferin begründe – ein Recht Dritter in Bezug auf den Kaufgegenstand i.S.v. § 435 BGB.

Ein Schadensersatzanspruch der Käuferin komme unter drei Gesichtspunkten in Betracht: (1.) Wegen einer unzutreffenden Erklärung der Verkäuferin in einem notariellen Kaufvertrag, (2.) wegen einer unrichtigen oder unvollständigen Antwort der Verkäuferin auf Fragen der Käuferin oder (3.) wegen einer unterbliebenen Aufklärung der Käuferin durch die Verkäuferin über einen offenbarungspflichtigen Umstand.

(1.) Eine unzutreffende Erklärung der Verkäuferin konnte der BGH im Kaufvertrag nicht ausschließen. Falsche Angaben wären von Relevanz. Der Verkäufer müsse nicht alles offenbaren. Mache er jedoch tatsächliche Angaben, die für den Kaufentschluss des anderen Teils von Bedeutung sein könnten, so müssten sie richtig

sein. Dies gelte auch dann, wenn eine Offenbarungspflicht insoweit nicht bestünde (vgl. BGH-Urteil vom 20.9.1996, V ZR 173/95, NJW-RR 1997, 144, BGH-Urteil vom 22.3.1979, VII ZR 259/77, BGHZ 74, 103). Der Verkäufer hafte gemäß § 280 Abs. 1, § 241 Abs. 2, § 311 Abs. 2 BGB dafür, dass seine Angaben richtig und vollständig seien (vgl. auch BGH-Urteil vom 12.3.2008, VIII ZR 253/05). Falsch oder zumindest unvollständig könnte vorliegend die Erklärung der Verkäuferin gewesen sein, dass nach ihrer Kenntnis außergewöhnliche Kosten nicht bevorstünden.

(2.) Auch ein Schadensersatzanspruch wegen einer unrichtigen oder unvollständigen Antwort der Verkäuferin könne nicht ohne Weiteres abgelehnt werden. Nach der Rechtsprechung des BGH sei der Verkäufer – wiederum unabhängig vom Bestehen einer Offenbarungspflicht – verpflichtet, Fragen des Käufers richtig und vollständig zu beantworten (vgl. BGH-Urteil vom 14.6.2019, V ZR 73/18 – [ZIV 2019, 67](#)). (wird ausgeführt)

(3.) Schließlich sei nicht auszuschließen, dass die Sanierungsmaßnahmen mit einem Kosten-

volumen von 50 Mio. ein offenbarungspflichtiger Umstand waren. Grundsätzlich bestünde die Pflicht für jeden Vertragspartner, den anderen Teil über Umstände aufzuklären, die den Vertragszweck des anderen vereiteln könnten und daher für dessen Entschluss von wesentlicher Bedeutung seien, vgl. BGH-Urteil vom 15.7.2011, V HZR 171/10 – [ZIV 2011, 56](#), BGH-Urteil vom 1.2.2013, V ZR 72/11 – [ZIV 2013, 18](#), BGH-Urteil vom 14.9.2017, VII ZR 307/16 – [ZIV 2018, 29](#)). Nach diesen Grundsätzen hätte eine Aufklärung über die ausgedehnte Sanierungs- und Revitalisierungsmaßnahme erfolgen müssen. Diese Aufklärungspflicht sei nicht entfallen, indem die Verkäuferin das Versammlungsprotokoll vom 1.11.2016 in den Datenraum gestellt habe und die Käuferin potentiell die Möglichkeit gehabt habe, sich die Information selbst zu beschaffen.

Allerdings werde in der Rechtsprechung und der Literatur zum Unternehmenskauf die Frage diskutiert, ob und inwieweit die Aufklärungspflicht des Verkäufers reduziert werde, wenn der Käufer eine Due Diligence durchführe und dabei insbesondere

von Experten unterstützt und beraten werde.

Diese Frage könne nicht abstrakt übertragen und beantwortet werden. Den Käufer einer Immobilie treffe keine Pflicht, eine Due Diligence durchzuführen. Bei der Verwendung eines Datenraumes sei zudem zu berücksichtigen, wie leicht dort Informationen beschafft werden könnten. Ob sie systematisch geordnet seien, es Suchfunktionen gäbe oder ein Inhaltsverzeichnis.

Vorliegend habe die Verkäuferin die Information drei Tage vor der Beurkundung in den Datenraum eingestellt, ohne die Käuferin hiervon zu unterrichten. Die Käuferin habe ohne gesonderten Hinweis keinen Anlass gehabt, so kurz vor dem Notartermin nochmals in den Datenraum Einsicht zu nehmen. Sie musste nicht mehr mit einer wesentlichen Ergänzung der Datengrundlage rechnen.

Eine abschließende Entscheidung sei dem Senat verwehrt, weil die von den Instanzgerichten erhobenen Feststellungen hierfür nicht genügten. Der Bundesgerichtshof verwies daher den Rechtsstreit wieder zurück an die Vorinstanz, [V ZR 77/22](#).

Neue Betrachtungen zur Symptomtheorie

Die Symptomtheorie macht es dem Anspruchsteller in Bezug auf Mängel einfach. Er muss nur die Mangelsymptome rügen oder zum Gegenstand des rechtlichen Sachvortrages machen und erfasst damit sämtliche Mangelursachen für die Symptomatik. Umgekehrt kann dies aber auch Nachteile haben, etwa,

wenn die Parteien die Mangelansprüche in Kenntnis einer Symptomatik ausschließen. Um letztere Problematik ging in dem Fall, den der BGH mit Urteil vom 27.10.2023 entschied.

Die Käufer erwarben 2016 ein Einfamilienhaus unter Abschluss der Sachmängelhaftung.

Bereits vor Abschluss des Kaufvertrags war es bei Regen wiederholt zu Wassereintritten im Bereich der überdachten Terrasse gekommen, und zwar sowohl im Bereich des vom Verkäufer selbst errichteten Kunststoffdaches, als auch im Bereich vom Dachpfannengedeckten Hausdach. Der Verkäufer hatte

bereits mehrere Reparaturversuche unternommen. Im Maklerexposé erfolgte hierzu kein Hinweis.

Nach dem Kauf leiteten die Käufer ein selbständiges Beweisverfahren ein. Der Sachverständige stellte zwei unterschiedliche Ursachen für die Wassereintritte fest: das Kunststoffdach war zur Hauswand hin unzureichend abgedichtet und im Dachpfannengedeckten Teil war es zu Folienabrissen unter den Dachpfannen im Bereich der Dachfenster gekommen. Die Schadensbeseitigungskosten wurden vom Sachverständigen für das Kunststoffdach mit 9.900 €, für das Dachpfannendach mit 22.200 € angesetzt.

Das Landgericht verurteilte den Verkäufer zur Zahlung von 9.900 € und wies die Klage im Übrigen ab. Die Berufung der Käufer änderte nur geringfügig etwas an der landgerichtlichen Verurteilung. Das OLG Bremen führte aus, die Verteilung wegen des Kunststoffdaches sei rechtskräftig. Die Klageabweisung hinsichtlich des Mangels im Bereich

der Dachpfannen sei zu Recht erfolgt. Es greife der Ausschluss der Sachmängelhaftung. Da erst die gutachterliche Untersuchung im zweiten Anlauf diese Ursache zu Tage gebracht habe, sei von einem arglistigen Verschweigen nicht auszugehen. Da der Verkäufer die Mangelursache nicht kannte, greife der Gewährleistungsausschluss.

Die hiergegen gerichtete Revision zum BGH hatte Erfolg. Die Richter des Karlsruher Immobiliensenates führten im Urteil vom 27.10.2023 aus, dass die Käufer nur dann einen Schadensersatzanspruch hätten, wenn der Verkäufer den Sachmangel arglistig verschwiegen habe, §§ 437 Nr. 3, 281 Abs. 1, 280 Abs. 1, 3 i.V.m. § 444 BGB. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts sei hiervon auszugehen. Die Wassereintritte stellten nicht nur ein Mangelsymptom der abgerissenen Abdichtungsfolie dar, sondern seien selbst ein Sachmangel. Unter einem Mangelsymptom seien äußerliche Merkmale eines Mangels zu verstehen, die die Schlussfolgerung auf einen Sachmangel erlaubten. Von einem

Mangelsymptom könne daher nur gesprochen werden, wenn die jeweiligen Umstände für sich genommen die Merkmale eines Sachmangels im Sinne von § 434 BGB noch nicht erfüllten (vgl. BGH-Urteil vom 16.3.2012, V ZR 18/11 – ZI V2012, 27). So seien Feuchtigkeitsflecke auf einer Kellerwand kein Mangel aber ein Symptom, die die Schlussfolgerung auf einen feuchten Keller zuließen.

Hiervon abzugrenzen seien wiederholte Wassereintritte durch ein Terrassendach. Denn es entspräche nicht der üblichen Beschaffenheit (§ 434 Abs. 1 Nr. 2 BGB a.F.) eines Terrassendachs, undicht zu sein. Diese Wassereintritte hätte der Verkäufer verschwiegen und damit arglistig gehandelt. Das gelte unabhängig davon, ob er die Ursache für die Undichtigkeiten gekannt habe oder nicht. Für die Arglist sei relevant, ob der Verkäufer die den Mangel begründenden Umstände kenne, nicht jedoch, ob er den Schluss auf das Vorliegen eines Sachmangels ziehe, [V ZR 43/23](#).

Mietrecht

Untervermietung des „business-appartements“



Der Mieter hatte 2014 eine 72 m² große Wohnung Berlin angemietet. In die Wohnung zog später seine Ehefrau ein. Nach der Geburt des zweiten Kindes zog die Familie schließlich in eine angemietete Doppelhaushälfte an den Stadtrand, circa 17 km weiter entfernt. Die Stadtwohnung gab der Mieter aber nicht auf, weil sie in unmittelbarer Nähe zu seinem Arbeitsplatz lag. Er arbeitete als Geschäftsführer in einer Spedition, die auf die Bereiche Lateinamerika und Mittlerer Osten spezialisiert war. Hierdurch kam es, dass er häufig sehr früh mit der Arbeit beginnen musste und sie nicht selten erst gegen 2 Uhr nachts endete. Er nutzte die Wohnung daher an Werktagen zum Übernachten und zum Ausruhen für zwischendurch. Dies ersparte ihm, die zeitraubende Heimfahrt, die 40 Minuten für einen Weg in Anspruch genommen hätte. Erstmals 2019 bat der Mieter um Gestattung der Untervermietung an zwei namentlich benannte Mieter. Die Vermieterin erteilte eine zunächst bis zum 30.6.2020 befristete Erlaubnis. Diese wurde nicht verlängert. Der Mieter klagte daher auf Zustimmung gegen seine Vermieterin.

Das Amtsgericht gab der Klage statt. Die Berufung hatte Erfolg. Das Landgericht vertrat die Auffassung, dass der Mieter keinen Anspruch auf Gestattung der teilweisen Gebrauchsüberlassung nach § 553 BGB habe. Der Mieter habe kein berechtigtes wirtschaftliches Interesse an der Untervermietung. Sie diene nicht dem Bestand des Hauptmietverhältnisses, sondern nur dem Erhalt des Nebenwohnsitzes, der aus Praktikabilitätsabwägungen heraus aufrecht erhalten werde. Es gehe nur um Bewahrung eines Komfortzuwachses. Eine derart uferlose Anwendung der gesetzlichen Regelung sei zur Wahrung des Bestandsschutzes vom Gesetzgeber nicht intendiert.

Diese Urteilsgründe des Berufungsgerichts hielten den Angriffen der Revision des Mieters nicht stand. Mit Urteil vom 27.9.2023 stellte der Bundesgerichtshof das erstinstanzliche Urteil des AG Berlin Mitte wieder her. Nach § 553 BGB habe der Mieter einen Anspruch auf Untervermietung, wenn sein Interesse von vernünftigen Gründen getragen werde. Anerkennungswert sei jedes Interesse von nicht ganz unerheblichem Gewicht, das mit der geltenden Rechts- und Sozialordnung in Einklang stehe (vgl. BGH-Urteil vom 11.6.2014, VIII ZR 349/13 - [ZIV 2014, 31](#), BGH-Urteil vom 31.1.2018, VIII ZR 105/17 - [ZIV 2018, 7](#)). Für die Beurteilung seien die tatsächlichen Umstände unter Berücksichtigung des mieterschützenden Zwecks der Regelung des § 553 BGB zu

würdigen. Diesen Anforderungen genüge das Berufungsurteil nicht. Entgegen der Annahme des Berufungsgerichts sei der gesetzlichen Regelung nicht zu entnehmen, dass der Gesetzgeber nur das Mietverhältnis des Hauptwohnsitzes schützen wolle. Nach der gesetzlichen Wertentscheidung gingen die „berechtigten Interessen“ den Interessen des Vermieters grundsätzlich vor. Der Vermieter könne nur aus einem „wichtigen Grund“ in der Person des Untermieters oder wegen „Überbelegung“ des Wohnraums die Untervermietung versagen oder erschweren, indem er eine höhere Miete fordere, weil ihm die Untervermietung nur unter angemessener Erhöhung des Mietzinses zuzumuten sei. Schon weil der Mieter durch den Mietvertrag nicht verpflichtet werde, in der Mietwohnung seinen Lebensmittelpunkt zu begründen oder zu erhalten, könne nach dem Zweck der Norm die Erlaubnis der Untervermietung nicht davon abhängen, ob die Wohnung den Lebensmittelpunkt darstelle oder nur nachgeordneten Wohnzwecken diene.

Diese Erwägungen würden auch für Mietobjekte gelten, die sich inmitten angespannter Wohnungsmärkte wie in Berlin befänden. Dabei habe der Mietrechtssenat auch im Blick gehabt, dass für den Untermieter nicht der gleiche Bestandsschutz gelte, wie für den Hauptmieter und dass der Untermieter hinsichtlich der Miethöhe von den Beschränkungen des regulären

Wohnraummietverhältnis weitestgehend nicht geschützt werde. Der von der Revisionserwiderung vorgebrachte Einwand, es komme bei einer weiten Anwendung der Regelungen zur Untervermietung zu einem

zweiten Wohnungsmarkt unter Aushebelung des sozialen Mietrechts, könne dem Untervermietungsanspruch des Mieters nicht entgegengehalten werden. Die Regelungen zum Untermietverhältnis mit einem geringeren

Rechtsschutz seien Ausfluss einer entsprechenden, gesetzgeberischen Wertung, Urteil vom 27.9.2023, [VIII ZR 88/22](#).

Mietpreisbremse: Relevanz von Vormiete und Vor-Vormiete

Die Vermieterin hatte mit ihren wechselnden Mietern folgende Nettokalt-Mietzinsen vereinbart: Mietvertrag vom 1.3.2014: **380,00 €** - 16.6.2015: **422,00 €** - 1.7.2017: **460,00 €**. Im letztgenannten Mietvertrag war zudem eine Indexierung vorgesehen.

Mit Schreiben vom 24.4.2021 rügte der Mieter bei der Vermieterin einen Verstoß gegen die am 1.6.2015 in Kraft getretenen Regelungen zur Begrenzung der Miethöhe nach §§ 556d ff. BGB. Der Mieter vertrat die Auffassung, dass er nur die ortsübliche Vergleichsmiete zzgl. 10% in Höhe von insgesamt 280,82 € monatlich schulde, wobei er konzedierte, dass der Mietzins ab 1.11.2021 € 296,27 betrage, weil sich insoweit die vereinbarte Indexmiete auswirke. Die Rechtsfrage, welche Miethöhe der Mieter schulde, wurde streitig und schließlich dem AG Berlin – Mitte klageweise vorgelegt. Der Mieter klagte die Rückzahlung angeblich zu viel gezahlter Miete ein und beantragte zudem die Feststellung, dass er seit 1.11.2021 nicht mehr als 296,27 € Miete schulde.

Das Amtsgericht gab der Klage statt.

Die Berufung zum LG Berlin hatte teilweise Erfolg. Das Landgericht urteilte, der Mieter schulde Miete in Höhe von 380 € Nettokalt je Monat. Auf dieser Grundlage sei die Überzahlung des Mieters zu berechnen. Der Streitfall landete schließlich im Briefkasten des Bundesgerichtshofs. Dessen VIII. Zivilsenat bestätigte die landgerichtliche Entscheidung. Die zulässige Miete betrage 380 € monatlich. Die überschießend vom Vermieter vereinnahmten 80 € je Monat seien ohne vertragliche Grundlage bezahlt worden und könnten vom Mieter zurückgefordert werden.

Eine nach §§ 556g BGB unzulässig zu hoch vereinbarte Miete liege vor, wenn die Miete mehr als 10% die ortsübliche Vergleichsmiete übersteige (§ 556d Abs. 1 BGB) oder – sollte diese höher sein – höher ausfalle als die Miete, die der Vormieter bezahlt habe, sog. Vormiete (§ 556e Abs. 1 BGB). Ohne Erfolg argumentiere der Mieter, dass

die Miete unwirksam sei, soweit sie die „zulässige Miete“ übersteige, womit § 556g BGB die ortsübliche Vergleichsmiete anspreche. Unwirksam sei gleichermaßen auch die über die Vormiete vereinbarte Miete nach § 556e Abs. 1 BGB.

Als „Vormiete“ im Sinne von § 556e BGB sei nur die Miete zu verstehen, die der Vormieter **geschuldet** habe. Die Vormiete könne daher für das nachfolgende Mietverhältnis nur dann von Bedeutung sein, wenn sie ihrerseits wirksam vereinbart worden sei. Das sei für die unmittelbar vorgehende Vormiete nicht der Fall, weil sie die Vor-Vormiete um 42 € überschritten habe, was unzulässig gewesen sei. Schon die Vor-Vormiete sei daher nur in Höhe von 380 € wirksam vereinbart worden. Dieser Betrag sei daher auch für die Beurteilung des jetzigen Mietverhältnisses die relevante Vormiete. Diese sei durch die Indexierung zum 1.11.2021 auf 400,90 € gestiegen. Alles darüber hinaus bezahlte, könne der Mieter zurückfordern, [VIII ZR 229/22](#).

Mietpreisbremse: Gesetzesumgehung bei getrennter Vermietung Keller und Wohnung?

Der Mieter mietete am 26.10.2015 eine Wohnung über eine 90,94 m² große Wohnung in Berlin zum 1.12.2015 mit einer Nettokaltmiete von 850 € an. Die Wohnung befand sich nach der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt. Der Vermieter hatte eine Nettokaltmiete von 727,50 € bezahlt. Daneben schlossen die Mietvertragsparteien eine „Kellernutzungsvereinbarung“, mit der der Mieter den „Kellerverschlag Nr. 9“ im Keller zu einer monatlichen Nutzungspauschale von 79,00 € anmietete.

Mit Schreiben vom 21.4.2016 rügten die Mieter nach § 556g Abs. 2 BGDB gegenüber der Vermieterin einen Verstoß gegen die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB). Sie forderten zunächst zu viel gezahlte Miete in Höhe von 4.143,70 € zurück (Zeit bis Februar 2018).

Das Amtsgericht gab der Zahlungsklage (inzwischen erhöht auf 8.177,69 €) in vollem Umfang statt. Dabei legte es zugrunde, dass der Mietzins von Wohnung und Keller zusammen zu rechnen sei, so dass die Miete 929 € betragen habe. Ein Wert, der weit oberhalb der zulässigen (ortsüblichen Vergleichsmiete) und oberhalb der Vormiete (727,50 €) lag. Die Berufung der Vermieterin wurde vom Landgericht Berlin zurückgewiesen.

Im Urteil vom 5.7.2023 erkannte der BGH ebenfalls auf eine unzulässige Überschreitung der Mietgrenze, berechnete diese aus Rechtsgründen aber anders. Danach ergab sich ein Anspruch auf Rückzahlung überzahlter Miete nach § 556g Abs. 1, § 812 Abs. 1 Satz 1 BGB nur in Höhe von 5.488,31 €. Die Ursache der alternativen Berechnung lag in der Anmietung des Kellers. Dessen Miete dürfe der Miete der Wohnung nicht hinzugerechnet werden. Die Vorschriften über die Begrenzung der Miethöhe betrafen Wohnungen, nicht aber Kellerräume.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes spräche beim Abschluss eines schriftlichen Wohnraummietvertrages und einem separat abgeschlossenen Mietvertrag über eine Garage oder einem Stellplatz die tatsächliche Vermutung dafür, dass zwei rechtlich selbständige Vereinbarungen vorlägen. Es bedürfe dann der Widerlegung dieser Vermutung durch besondere Umstände, wenn sich eine Partei darauf beriefe, dass nach dem Willen der Vertragsparteien die beiden Verträge eine rechtliche Einheit bilden sollten (vgl. BGH-Urteil vom 12.10.2011, V ZR 251/10).

Auch die hiesigen Verträge bildeten keine Einheit. Dafür spräche noch, dass sich die Räumlichkeiten im selben Gebäude befänden und die Verträge am selben Tag

abgeschlossen wurden. Die Verträge wiesen aber zahlreiche Differenzen auf. So sei die Kündigung beim Kellervertrag für 10 Jahre, bei der Wohnung nur für 2 Jahre ausgeschlossen. Zwar gäbe es im Kellernutzungsvertrag ein Sonderkündigungsrecht für den Fall der Kündigung des Wohnraummietverhältnisses. Dies allein gestatte allerdings nicht die Annahme eines einheitlichen Mietvertrages. Auch die Regelungen zur Mieterhöhung fielen in beiden Mietverträgen unterschiedlich aus.

Nach § 557b BGB sei daher zu überprüfen, in welcher Höhe die Ausgangsmiethöhe bei Vertragsabschluss über der Vormiete lag. Vereinbart waren 850 €, die Vormiete betrug 727,50 €. Unter Berücksichtigung der nachfolgenden Mietsteigerungen umfasste die überzahlte Miete daher „nur“ 5.488,31 €.

Der Bundesgerichtshof stellte zudem fest, dass das Berufungsgericht auch aus einem anderen Grund unzutreffend entschieden habe. Das Vorgericht habe nicht in den Blick genommen, dass die Vormiete das Mietverhältnis über die Wohnung erfasst habe, nicht aber über einen zusätzlichen Kellerraum. Man dürfe daher nicht nur die vereinbarte Miete mit der Vormiete vergleichen, sondern müsse auch einen Abgleich der vermieteten Räumlichkeiten vornehmen, [VIII ZR 94/21](#).

Was ist eine Türnische?

Auch das ist eine Rechtsfrage, die dem BGH zur höchststrichterlichen Entscheidung von einem nachgeordneten Gericht vorgelegt wurde. Sie war für die Mietvertragsparteien von großer Bedeutung. Es ging nicht um weniger als um die Frage, ob die vermietetseitige Kündigung wirksam war oder nicht.

Die Mieterin minderte die Miete seit Mai 2014 mit der Begründung, die Wohnfläche sei mehr als 10% kleiner als im Mietvertrag angegeben. Im Mietvertrag war die Wohnfläche mit „ca. 48m²“ angegeben. Der Vermieter erklärte 2018 wegen Zahlungsverzuges eine ordentliche sowie eine fristlose Kündigung und klagte auf Räumung. Das Amtsgericht gab der Klage statt. Die Berufung der Mieterin hatte keinen Erfolg. Das Landgericht entschied, dass ein Mietrückstand von 1.314,16 € bestanden habe, so dass die Kündigungen berechtigt gewesen seien. Die Miete sei entgegen der Auffassung der Mieterin nicht nach § 536 Abs. 1 BGB gemindert gewesen. Die Fläche habe nach den sachverständigen Feststellungen 43,38 m² betragen. Die Flächenabweichung habe daher weniger als 10% betragen (48m² – 10% = 43,2 m²), so dass ein Mangel nicht festzustellen sei. Die Wohnung habe eine Ausgangsfläche von 38,98 m² aufgewiesen. Hinzuzurechnen sei der Terrasse, die nach § 4 Nr. 4 WoFIV mit 4,54 m² (25%) zu bemessen sei. In Abzug zu bringen sei eine Türnische mit einem Flächenmaß von 0,14 m². Zwei weitere Durchbrüche zum Wohnzimmer und zum Schlafzimmer wiesen jeweils eine Fläche von 0,10 m² auf. Sie seien

aber nicht in Abzug zu bringen, weil die Wanddurchgänge nicht als Türnische zu qualifizieren seien. Sie besäßen weder eine Türe, noch einen Türrahmen.

Diesen Ausführungen wollten die Richter des VIII. Zivilsenats beim BGH in ihrem Urteil vom 27.9.2023 nicht folgen. Der Mieter habe keinen Mietrückstand von 2 Monatsmieten entstehen lassen. Zutreffend habe das vorausgehende Gericht bewertet, dass die Mietvertragsparteien eine Fläche von 48m² vereinbart hätten. Nach der Rechtsprechung des Mietrechtssenates seien auch bei einer „ca.“-Angabe von einer dahingehenden Sollbeschaffenheit der Mietsache (ohne ca.) auszugehen, vgl. BGH-Urteil vom 10.3.2010, VIII ZR 144/09 – [ZIV 2010, 20](#), BGH-Urteil vom 19.4.2019, VIII ZR 33/18 – [ZIV 2019, 31](#). Zutreffend sei ferner, dass eine Abweichung der tatsächlichen Wohnfläche von der vereinbarten um mehr als 10% nach der BGH-Rechtsprechungen einen zur Minderung berechtigenden Mietmangel darstelle (vgl. BGH-Urteil vom 18.11.2015, VIII ZR 266/14 – [ZIV 2015, 70](#), BGH-Urteil vom 30.5.2018, VIII ZR 220/17 – [ZIV 2018, 41](#), BGH-Urteil vom 19.4.2019, VIII ZR 33/18 – [ZIV 2019, 31](#)).

Zutreffend habe das Berufungsgericht erkannt, dass für die Flächenvermessung die WoFIV zur Anwendung käme. Nach § 3 Abs. 3 Nr. 3 WoFIV blieben die Grundflächen von Türnischen bei der Ermittlung der Wohnfläche außer Betracht. Bei der Rechtsanwendung habe das Berufungsge-

richt einen unzutreffendes Begriffsverständnis hinsichtlich der Definition einer Türnische angewandt.

Eine Türnische im Sinne der vorgenannten Vorschrift sei eine Öffnung in einer – die Grundfläche eines Raums im Sinne von § 3 Abs. 1 WoFLV begrenzenden – Wand, die einen Durchgang durch diese ermögliche. Nach Auffassung des Berufungsgerichts käme es zudem entscheidend darauf an, dass die Türnische zudem über eine Türe und einen Türrahmen verfüge. Diese Voraussetzungen könnten der Verordnung nicht entnommen werden. Eine Türnische weise aufgrund ihrer Gestaltung nur einen geringen Nutzwert auf, so dass diese Fläche bei der Wohnflächenermittlung außer Betracht bleibe. Ob die großzügig gestalteten Durchgänge zwischen Wohnzimmer und Schlafzimmer als Türnischen im Sinne der Vorschrift zu verstehen seien, könne der BGH nicht abschließend beurteilen, weil die Feststellungen der Instanzgerichte hierfür unzureichend seien.

Die Frage sei zudem entscheidungserheblich. Die bisher vom Sachverständigen ermittelte Gesamtfläche betrüge 43,38 m². Zöge man die beiden Wanddurchbrüche ab, gingen weitere 0,2 m² mit Folge verloren, dass ein zur Minderung berechtigender Mangel vorläge und der Rückstand der Miete nicht mehr für eine Kündigung des Vermieters genügen würde, [VIII ZR 117/22](#).

Kündigung des Mietverhältnisses wegen unwahren Prozessvortrag

Die beiden Mieter in Berlin erhielten eine Kündigung wegen einer – aus Sicht der Vermieterin – rechtswidrigen Hundehaltung. Die Wirksamkeit der Kündigung wurde streitig und endete schließlich in einem Räumungsrechtsstreit. In dem Rechtsstreit führte eine beklagte Mieterin aus:

„Aus unserer Perspektive geht es gar nicht um den Hund. Wir haben vielmehr das Gefühl, dass wir aus dem Haus herausgemobbt werden sollen. Wir werden auch von dem Hausverwalter beleidigt mit den Worten wie „Scheiß Ausländer“ und „Assis“. Ich habe ein Gespräch der Eigentümerin zufällig mitbekommen, aus dem sich ergibt, dass das Haus verkauft werden soll. Der Käufer hat jedoch gesagt, dass ein Verkauf des Hauses nur dann in Betracht kommt, wenn alle Mieter aus dem Haus ausgezogen sind“.

Die Vermieterin vertrat die Auffassung, dass die Äußerungen unwahr und überdies ehrverletzend sind und kündigte im Rechtsstreit abermals deswegen fristlos und hilfsweise ordentlich. Das Amtsgericht wies die Räumungsklage ab. Das Berufungsgericht hob dieses Urteil auf und gab der Klage statt. Hiergegen

wendeten sich die Mieter mit ihrer Revision – mit Erfolg.

Das Berufungsgericht begründete die Klagestattgabe mit der tatsächlich falschen Aussage zum anstehenden Verkauf des Hauses. Bewusst falsche Aussagen seien auch im Rahmen eines Zivilprozesses nicht mehr vom in § 193 StGB formulierten Grundsatz der Wahrnehmung berechtigter Interessen gedeckt. Vielmehr liege darin eine Pflichtverletzung des Mieters, die schwer wiege und eine Kündigung grundsätzlich rechtfertige.

Dem vermochten sich die Richter des Mietrechtssenates nicht anzuschließen. Nach § 573 Abs. 1 BGB könne der Vermieter ein Mietverhältnis kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Vertrages habe. Dies sei bei einer nicht unerheblichen, schuldhaften Pflichtverletzung gegeben. Dabei seien die tatsächlichen Umstände umfassend zu würdigen (vgl. BGH-Urteil vom 2.2.2011, VIII ZR 74/10 – [ZIV 2021, 74](#), BGH-Urteil vom 12.10.2021, VIII ZR 91/20 – [ZIV 2021, 92](#)). Allerdings sei in diese Würdigung ein vorangegangenes vertragswidriges Verhalten des Vermieters einzubeziehen, insbesondere, wenn es das nachfolgende ver-

tragswidrige Verhalten des Mieters provoziert habe (BGH-Urteil vom 4.6.2014, VIII ZR 289/13 – [ZIV 2014, 30](#)).

Das Berufungsgericht habe das Aussagedetail zur beabsichtigten Kündigung wegen Verkaufs ohne den kontextualen Zusammenhang der Vermutung gesehen, wonach die Mieter unrechtmäßig zum Auszug bewegt werden sollten. Auch die beleidigenden Aussagen („Scheiß Ausländer“ und „Assi“) und der angeblich rechtswidrigen Hundehaltung sowie die Sorge, aus dem Haus herausgemobbt zu werden, seien in die Bewertungen des Landgerichts nicht eingeflossen. Ob die angeblichen Beleidigungen des Hausverwalters der Vermieterin nach § 278 BGB zuzurechnen seien, könne dahinstehen. Jedenfalls stammten diese Vertragsverletzungen aus dem vermierterseitigen Risikobereich.

All das zusammen könnte die Aussage der Mieterin in einem milderem Licht erscheinen lassen und der erneuten Kündigung der Vermieterin die Grundlage entziehen. Zur vollständigen Sachverhaltsaufklärung und erneuten rechtlichen Würdigung durch das Berufungsgericht wurde der Rechtsstreit daher zurückverwiesen, Urteil vom 25.10.2023, [VIII ZR 147/22](#).

WEG-Recht

Zur rechtsmissbräuchlichen Negierung einer Abnahme



Ein interessanter Sachverhalt zur Bauträgergewährleistung wurde dem VII. Zivilsenat vom OLG Schleswig zur Entscheidung übersandt. Die Wohnungseigentümergeinschaft erhob gegen eine Bauträgerin Forderungen wegen Mängeln an Bauteilen des Gemeinschaftseigentums. Die betreffende Wohnanlage wurde in den 2005 und 2006 errichtet und die Wohnungen verkauft. In den Kaufverträgen war vereinbart, dass die Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums vom Verwalter unter Hinzuziehung eines Sachverständigen erfolgen solle. Die Käufer erteilten in den Kaufverträgen entsprechende unwiderrufliche Vollmachten an den Erstverwalter, der eine Tochtergesellschaft des Bauträgers war.

Bereits im Jahre 2007 rügte die WEG Planungs- und Ausführungsmängel im Bereich der Dach- und Balkonentwässerung. Auf der Grundlage einer Vereinbarung zwischen Bauträgerin, Generalunternehmerin und dem planenden Architekturbüro wurden diese Mängel beseitigt.

Im Jahre 2012 rügte die WEG weitere Mängel, in deren Folge ein Vergleich zwischen der WEG und der Bauträgerin geschlossen wurde und 2013 abgewickelt wurde.

Im Jahre 2014 meldeten einzelne Eigentümer und die Verwalterin der Bauträgerin weitere Mängel. Bei der Eigentümerversammlung vom 20.4.2014 wurde die Unwirksamkeit der Abnahme „festgestellt“. Die Bauträgerin wandte die Einrede der Verjährung ein und stellte die gerügten Mängel in Abrede.

Bei der Eigentümerversammlung vom 27.11.2018 wurde die gemeinschaftliche Mangelverfolgung beschlossen. 2020 wurde schließlich eine Anwaltskanzlei mit der Erhebung einer Kostenvorschussklage beauftragt. Die ersten beiden Instanzen blieben ohne Erfolg. Das OLG Schleswig führte aus, dass die Ansprüche auf Kostenvorschuss nach §§ 634, 637 Abs. 3 BGB jedenfalls der Verjährung unterlägen, so sie denn bestünden.

Die Abnahmeregulation in den Kaufverträgen sei unwirksam. Eine wirksame Abnahme habe daher durch die Erstverwalterin nicht stattgefunden. Mängelrechte nach § 634 BGB existierten zwar grundsätzlich erst nach der Abnahme. Aufgrund der unwirksamen Klausel sei aber zugunsten der WEG zu unterstellen, dass eine Abnahme erfolgt sei, so dass sie Nacherfüllungsansprüche geltend machen könne.

Davon zu unterscheiden sei die Frage, wie sich die fehlende Abnahme in Bezug auf die Verjährung auswirke. Der – vor der Abnahme bestehende – werkvertragliche Anspruch auf Herstellung, unterliege der regelmäßigen dreijährigen Verjährungsfrist

des § 195 BGB (Höchstfrist: 10 Jahre). Der nach der Abnahme bestehende Nacherfüllungsanspruch ergäbe sich aus § 634 BGB. Dessen Verjährungsfrist beginne mit der Abnahme und betrage 5 Jahre (§ 634a Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 BGB). Das habe zur Folge, dass der Erfüllungsanspruch verjährt sei, ehe die Gewährleistungsfrist auch nur zu laufen begonnen habe.

Der Erfüllungsanspruch sei zweifelsfrei verjährt. Alle Verträge der Bauträgerin datierten mit dem Jahr 2005, so dass 2015 spätestens Verjährung eingetreten sei. Es bedürfe keiner grundsätzlichen Entscheidung, ob in dieser Situation mit der Abnahme auch noch die Nacherfüllungsansprüche wirksam erstmals in Gang gesetzt werden könnten. Denn auch in umgekehrter Weise sei – diesmal zu Lasten der WEG – die Abnahme zu unterstellen. Die WEG habe in der Vergangenheit bereits zweimal erfolgreich „Gewährleistungsmängel“ geltend gemacht. Es sei fernliegend die damaligen Forderungen als Geltendmachung von Erfüllungsansprüchen anzusehen. Die Bauträgerin habe in der damaligen Situation die Abnahme und deren Folgen auch gegen sich gelten lassen und Nacherfüllungsansprüche bedient. Vor diesem Hintergrund widerspräche es Treu und Glauben (§ 242 BGB), wenn sich die WEG darauf berufen könne, dass eine Abnahme bisher nicht (wirksam) stattgefunden habe. Wenn damit spätestens 2013 von einer Abnahme zu Lasten der WEG auszugehen

sei, sei 2018 Verjährung eingetreten, so dass auch Nacherfüllungsansprüche verjährt seien.

Der BGH kassierte die Entscheidung des OLG Schleswig mit Urteil vom 9.11.2023. Zutreffend habe das OLG entschieden, dass es für die klageweise Geltendmachung von Ansprüchen auch nach der WEG-Novelle zum 1.12.2020 noch immer eines Vergemeinschaftungsbeschlusses bedürfe (vgl. BGH-Urteil vom 11.11.2022, V ZR 213/21 – [ZIV 2022, 89](#)). Zutreffend sei ferner die Feststellung, dass die Abnahmeregulation in den Kaufverträgen nach der Rechtsprechung des BGH unwirksam sei (vgl. BGH-Urteil vom 12.9.2013, VII ZR 308/12 – [ZIV 2013, 63](#)). Entsprechendes gelte, wonach es der Bauträgerin verwehrt sei, sich auf die Unwirksamkeit der Abnahmeklausel zu berufen, und damit Nacherfüllungsansprüche noch gar nicht bestünden (vgl. BGH-Urteil vom 30.6.2016, VII ZR 188/13 – [ZIV 2016, 49](#), BGH-Urteil vom 12.5.2016, VII ZR 171/15 – [ZIV 2016, 33](#), BGH-Urteil vom 25.2.2016, VII ZR 49/15 – [ZIV 2016, 17](#)).

Die Annahme des Berufungsgerichts, es sei eine Abnahme zu Lasten der WEG spätestens im Jahre 2013 zu unterstellen, sei jedoch unzutreffend. Nicht jeder Widerspruch zwischen zwei Verhaltensweisen sei als eine unzulässige Rechtsausübung (§ 242 BGB) zu werten. Vielmehr sei widersprüchliches Verhalten (venire contra factum proprium) dann rechtsmissbräuchlich, wenn das frühere Verhalten mit dem späteren sachlich unvereinbar sei und die Interessen der Gegenseite im Hinblick hierauf vorrangig schutzwürdig erschienen. Unter diesen Voraussetzungen könne ein rechtsmissbräuchliches Verhalten im Sinne des § 242 BGB bei der WEG nicht angenommen werden. Das Verhalten der WEG sei vor dem Hintergrund der unwirksamen Abnahmeklausel zu sehen. Die Klausel wirke sich für die WEG günstig und gleichzeitig ungünstig aus. Die Inhaltskontrolle diene aber ausschließlich dem Schutz des Vertragspartners des Klauselverwenders, nicht dem Schutz des Verwenders (vgl. BGH-Urteil vom 12.5.2016, VII ZR 171/15 – [ZIV 2016, 33](#), BGH-Urteil vom

20.7.2017, VII ZR 259/16 – [ZIV 2017, 54](#)). Das frühere Verhalten der Klägerin konnte daher nicht vorrangig ein schutzwürdiges Interesse der Bauträgerin begründen, die WEG würde sich hinsichtlich der Verjährung nicht auf ein Fehlen der Abnahme berufen.

Es könne dahinstehen, ob die Erfüllungsansprüche verjährt sein und ob sich dies auf die Verjährung der Nacherfüllungsansprüche auswirke. Wie das Berufungsgericht zutreffend festgestellt habe, könne sich die Bauträgerin in Ansehung der unwirksamen Abnahmeklausel nicht darauf berufen, dass sie keine Nacherfüllungsansprüche erbringen müsse, weil die Abnahme fehle. Sowohl für eine konkludente Abnahme als auch für den Einwand der Verwirkung der Nacherfüllungsansprüche habe das Berufungsgericht keine genügenden Feststellungen getroffen, so dass der Rechtsstreit zurückverwiesen wurde, um dies nachzuholen, [VII ZR 241/22](#).

Fristversäumnis aufgrund unzureichender Adressangabe

Eine im Ausland lebende Wohnungseigentümerin focht mehrere Beschlüsse einer Eigentümersammlung an. Das Amtsgericht wies die Klage als unzulässig ab. Die Berufung hatte keinen Erfolg. Das Berufungsgericht führte aus, dass die Klage vom Amtsgericht zutreffenderweise als unzulässig abgewiesen wurde, weil die Bezeichnung der Klägerseite unvollständig erfolgt sei. Die Klägerin habe als eigene

Anschrift die eines Postdienstleistungsunternehmens angegeben, das von ihr damit beauftragt worden war, die Post an sie in das Ausland weiterzuleiten. Diese Anschrift stelle keine ladungsfähige Anschrift dar und damit genüge die Klage nicht den zivilprozessualen Anforderungen des § 253 ZPO.

Die Revision zum BGH hatte keinen Erfolg. Die Karlsruher Richter

führen aus, dass nach § 253 Abs. 2 Nr. 1 ZPO eine Klage die Bezeichnung der Parteien enthalten müsse. Auf die Klageschrift seien gemäß § 253 Abs. 4 ZPO die Vorschriften über die vorbereitenden Schriftsätze anzuwenden. Nach § 130 Nr. 1 ZPO sollen diese die Bezeichnung der Parteien, ihrer gesetzlichen Vertreter nach Namen (..) Wohnort und Parteistellung enthalten. Dazu

[Hier eingeben]

gehörte nach der Rechtsprechung des BGH auch die Angabe einer ladungsfähigen Anschrift des Klägers (vgl. BGH-Urteil vom 9.12.1987, BGHZ 102, 332, BGH-Urteil vom 17.3.2004, VIII ZR 107/02). Die Adresse des Postdienstleisters sei keine ladungsfähige Anschrift der Klägerin. Der Bundesgerichtshof habe unter bestimmten Voraussetzungen auch die Mitteilung einer An-

schrift, die zwar keine ladungsfähige Anschrift in dem o.g. Sinne darstelle unter der aber an die klagende Partei wirksam Zustellungen vorgenommen werden können, als ausreichend angesehen (vgl. BGH-Urteil vom 28.6.2018, I ZR 257/16, BGH-Urteil vom 6.4.2012, VIII ZR 262/20). Diese Rechtsprechung betraf jedoch jeweils juristische Personen. Ob sich diese Grund-

sätze auch auf natürliche Personen wie die Klägerin übertragen ließen (zweifelnd: BGH-Urteil vom 28.6.2018, I ZR 257/16), könne dahin stehen. Denn jedenfalls liege hier eine vom BGH insofern aufgestellte Voraussetzung nicht vor: Eine wirksame Zustellung an die Klägerin sei unter der von ihr angegebenen Anschrift nicht möglich, [V ZR 210/22](#).

Baurecht

Bauhandwerkersicherung und Verbraucherbaupvertrag II



Der Bundesgerichtshof war abermals (vgl. ZIV 2023, 65, Ausgabe 5/2023) berufen, über die Forderung nach einer Bauhandwerkersicherung zu befinden. Der Bauherr war Verbraucher und ließ ein Bürogebäude als Finanzanlage errichten. Hierfür erteilte er einem Bauunternehmer den Auftrag, einen Rohbau zu errichten. Die Rechnung wurde von ihm vollständig beglichen. Danach beauftragte er denselben Unternehmer noch mit den Arbeiten zur Verlegung des Estrichs, mit Trockenbauarbeiten und mit Zimmererarbeiten.

Die neuerliche Schlussrechnung wurde streitig. Der Bauunternehmer forderte im Rahmen seiner

Klage den Schlussrechnungsbetrag. Daneben verlangte er Sicherheit in dieser Höhe mit einem Aufschlag von 10%, insgesamt rund 138.000 €. Der Bauherr erhob Widerklage in Höhe von rund 68.000 €, weil er der Auffassung war, dass bereits eine Überzahlung in dieser Höhe vorläge. Das Landgericht verurteilte den Bauherren zur Stellung einer Sicherheit in Höhe von rund 14.000 €. Beide Seiten legten Berufung ein. Das Oberlandesgericht Düsseldorf erhöhte den Sicherungsbetrag auf rund 89.000 €. Der Bauherr legte Revision zum BGH ein. Er vertrat die Auffassung, er schulde als Verbraucher überhaupt keine Sicherung der Werklohnvergütung.

Der VII. Zivilsenat beurteilte die Rechtslage im Urteil vom 26.10.2023 anders. Der Bauunternehmer habe nach § 650f BGB einen Anspruch auf Stellung der Bauhandwerkersicherung. Die Ausnahme nach § 650f Abs. 6 Nr. 2 BGB greife nicht. Zwar sei der

Bauherr Verbraucher. Es liege aber kein Verbraucherbaupvertrag im Sinne von § 650i BGB vor. Nach der gesetzlichen Definition liege ein Verbraucherbaupvertrag nur vor, wenn der Vertrag die Errichtung eines gesamten Gebäudes beinhalte („Verträge, durch die der Unternehmer von einem Verbraucher zum Bau eines neuen Gebäudes verpflichtet wird“). Bei der Beurteilung, ob es sich um einen Verbraucherbaupvertrag im Sinne von § 650i Abs. 1 BGB handele, komme es nicht auf die Gesamtheit aller dem Unternehmer sukzessive erteilten Bauarbeiten an. Dies folge bereits aus dem allgemeinen Grundsatz, wonach jeder selbständige Vertrag nach seinem Inhalt und den für diesen Vertrag geltenden Maßstäben zu beurteilen sei. Es gäbe keinen Anlass, im Fall des § 650i BGB eine Ausnahme zu machen. Mangels Ausnahme sei daher der Bauherr zur Stellung der Sicherheit verpflichtet, [VII ZR 25/23](#).

Bestellformular

Aktuelle Seminarangebote der Verwalterakademie (auch online buchbar):

0001 - WEG-Recht - Handlungsempfehlungen anhand von Fällen aus der aktuellen Rechtsprechung in **Ergänzung mit Hinweisen zum CO2-Kostenaufteilungsgesetz**

O 16.01.2024 14.00 Uhr – 16.30 Uhr Anz. Personen: ausgebucht

O 24.01.2024 13.30 Uhr – 16.00 Uhr Anz. Personen: _____

Karl Heine Straße 99 Leipzig, Zertifikat mit Weiterbildungsstunden 2,5 h, Teilnahmegebühr je Person 84 EUR zzgl. Mehrwertsteuer

0002 - Mietrecht - Handlungsempfehlungen anhand von Fällen aus der aktuellen Rechtsprechung in **Ergänzung mit Hinweisen zum CO2-Kostenaufteilungsgesetz**

O 06.02.2024 13.30 Uhr – 16.00 Uhr Anz. Personen: _____

O 21.02.2023 14.00 Uhr – 16.30 Uhr Anz. Personen: _____

Karl Heine Straße 99 Leipzig, Zertifikat mit Weiterbildungsstunden 2,5 h, Teilnahmegebühr je Person 84 EUR zzgl. Mehrwertsteuer

0003 - Übernahme eines Neubaus vom Bauträger - worauf sollte der Verwalter achten?

O 25.01.2024 13.00 Uhr – 16.30 Uhr Anz. Personen: _____

Karl Heine Straße 99 Leipzig, Zertifikat mit Weiterbildungsstunden 3 h, Teilnahmegebühr je Person 120 EUR zzgl. Mehrwertsteuer

0004 - Gewährleistungshaftung - was sollte der Verwalter wissen und beachten?

O 01.02.2024 13.00 Uhr – 16.30 Uhr Anz. Personen: _____

Karl Heine Straße 99 Leipzig, Zertifikat mit Weiterbildungsstunden 3 h, Teilnahmegebühr je Person 120 EUR zzgl. Mehrwertsteuer

Firma: _____

Strasse: _____

Plz/Ort: _____

E-Mailadresse der Firma: _____

Rechtsverbindliche Unterschrift: _____

Neujahrsempfang 2024



Neujahrsempfang der VerwalterAkademie

Der 1. Neujahrsempfang am 18.01.2024 hielt was er versprach und war eine gelungene Auftaktveranstaltung im noch jungen Jahr 2024.

Zahlreiche Verwalter trotzten der Witterung von Glatteis und Schnee und folgten der Einladung in das neue Kraftwerk der Leipziger Stadtwerke in der Bornaischen Straße in Leipzig.

Den Teilnehmern wurden die geplanten Veranstaltungsformate für das

Jahr vorgestellt. So ist unter anderem ein Seminar zu dem Thema „Die Eigentümerversammlung 2024“ mit Musterbeschlüssen zu zahlreichen Themen unter der Anwendung der Software des neuen B2B Partners facilioo angedacht.

Ebenfalls soll es einen Verwaltergesundheitstag zum Thema Stressbewältigung geben und ein Besuch beim Künstler Michael Fischer Art in Borna. Die Teilnehmer zeigten sich überaus positiv angetan von den Ideen und der lockeren Atmosphäre.

Ein tolles Buffet, leckere Getränke und wertvolle

Gespräche unter Berufskollegen rundeten einen schönen Abend in einer wunderbaren Lokation ab.

Nach dem großen Zuspruch sind wir doppelt motiviert, unseren Beitrag für die Unterstützung der Arbeit von Hausverwaltern zu leisten. Wir bedanken uns bei allen Teilnehmern und bei den Leipziger Stadtwerken.

Wir freuen uns auf ein baldiges Wiedersehen und Wünschen allen Beteiligten Gesundheit, Kraft, Licht und Wärme für ein gutes Jahr 2024.

(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				
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	117,3				
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 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	1.7. bis 31.12.2013	-0,38	4,62	7,62
1.7. bis 31.12.2002	2,47	7,47	10,47	1.1. bis 30.6.2014	-0,63	4,37	7,37
1.1. bis 30.6.2003	1,97	6,97	9,97	1.7. bis 28.07.2014	-0,73	4,27	7,37
1.7. bis 31.12.2003	1,22	6,22	9,22	29.7. bis 31.12.2014*	-0,73	4,27	8,27
1.1. bis 30.6.2004	1,14	6,14	9,14	1.1. bis 30.6.2015	-0,83	4,17	8,17
1.7. bis 31.12.2004	1,13	6,13	9,13	1.7. bis 31.12.2015	-0,83	4,17	8,17
1.1. bis 30.6.2005	1,21	6,21	9,21	1.1. bis 30.6.2016	-0,83	4,17	8,17
1.7. bis 31.12.2005	1,17	6,17	9,17	1.7. bis 31.12.2016	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2006	1,37	6,37	9,37	1.1. bis 30.6.2017	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2006	1,95	6,95	9,95	1.7. bis 31.12.2017	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2007	2,7	7,7	10,7	1.1. bis 30.6.2018	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2007	3,19	8,19	11,19	1.7. bis 31.12.2018	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2008	3,32	8,32	11,32	1.1. bis 30.6.2019	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2008	3,19	8,19	11,19	1.7. bis 31.12.2019	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2009	1,62	6,62	9,62	1.1. bis 30.6.2020	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2009	0,12	5,12	8,12	1.7. bis 31.12.2020	-0,88	4,12	8,12

1.1. bis 30.6.2010	0,12	5,12	8,12	1.1 bis 30.6.2021	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2010	0,12	5,12	8,12	1.7. bis 31.12.2021	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2011	0,12	5,12	8,12	1.1. bis 30.6.2022	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2011	0,37	5,37	8,37	1.7. bis 31.12.2022	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2012	0,12	5,12	8,12	1.1. bis 30.6.2023	1,62	6,62	10,62
1.7. bis 31.12.2012	0,12	5,12	8,12	1.7. bis 31.12.2023	3,12	8,12	12,12
1.1. bis 30.6.2013	-0,13	4,87	7,87	1.1.2024 bis 30.6.2024	3,62	8,62	12,62

Alle Angaben ohne Gewähr

*** Zur Änderung siehe Text oben.**

Impressum:

Verantwortlich für den Inhalt: Die Verwalterakademie GmbH
Dufourstraße 23, 04107 Leipzig
Telefon: 0341/ 96 44 30
[Hinweis zu Verlinkungen](#)

Der verantwortliche Seitenanbieter ist für Inhalte unmittelbar verlinkter Seiten nur dann verantwortlich, wenn er sich den Inhalt zu eigen macht. Das ist der Fall, wenn er von diesen Inhalten positive Kenntnis hat und ihm möglich und zumutbar ist, die Nutzung rechtswidriger Inhalte zu verhindern. Für Inhalte von Sites, die mit hier verlinkten Seiten verlinkt sind (tiefere Linkebenen) haftet der verantwortliche Seitenbetreiber nicht.

[ZURÜCK](#)

Urheberrechtsschutz

Urheber des Bildmaterials:

Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung 2013
Udo 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](#)