

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

ZIV

**Zeitschrift
für**

Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für die Immobilienwirtschaft

Immobilienrecht:

BGH: BGH konkretisiert Voraussetzungen der Verkäuferhaftung für Exposéangaben

Mietrecht:

BGH: BGH ergänzt seine Rechtsprechung zur Saldoklage

BGH: Auflockerungsrechtsprechung: Schriftform ohne Austausch der Vertragsurkunden

WEG-Recht:

BGH: Schuldner der Sonderumlage nach Verkauf der Sondereigentumseinheit

BGH: Verwalterwechsel: Wer muss die Abrechnung erstellen?

BGH: Ausnahmen vom Vorbefassungsgebot – Absetzen von Beschlussanträgen

BGH: BGH erneut zu Schallschutzanforderungen in WEG-Wohnanlagen

Baurecht:

BGH: BGH gibt Rechtsprechung zur Berechnung des kleinen Schadensersatzes auf

Herausgegeben von:



Impressum/ AGB/ Datenschutz
Berufsrechtliche Regelungen
siehe ganz unten

Erscheinungsdaten 2018:

- | | |
|-------------------------|------------|
| 1. (Januar/Februar): | 05.03.2018 |
| 2. (März/April): | 07.05.2018 |
| 3. (Mai/Juni): | 02.07.2018 |
| 4. (Juli/August): | 03.09.2018 |
| 5. (September/Oktober): | 05.11.2018 |
| 6. (November/Dezember): | 07.01.2019 |

2/2018

Seiten 19-35
13. Jahrgang

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

mit Wirkung vom 17.10.2017 beschloss der deutsche Bundestag das Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter. Es wird am 1.8.2018 in Kraft treten. Mit dem Gesetz wurden einzelne Regelungen in der Gewerbeordnung ergänzt. Dazu zählte insbesondere § 34c GewO, auf dessen Grundlage die Makler- und Bauträgerverordnung erlassen wurde. Mit großer Spannung wurde daher der Inhalt der Änderungen der MaBV erwartet, die den durch die GewO eher groben Rahmen Struktur geben würden. Am 27.4.2018 beschloss der Bundesrat nun die vierte Verordnung zur Änderung der Makler- und Bauträgerverordnung, die jetzt Verordnung über die Pflichten der Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger, Baubetreuer und Wohnimmobilienverwalter (immer noch: MaBV) heißt. Sie schafft eine Menge neuer Pflichten für die meisten der Immobilienverwalter. Wer betroffen ist und was im Einzelnen bis wann zu tun ist, würde den Rahmen der

ZIV sprengen. Wir haben daher einen Verwalterstammtisch für Juni (siehe unten bei „Veranstaltungen“) angesetzt, der sich dann mit den neuen Rechtspflichten im Einzelnen auseinandersetzen wird.

Wir wurden in den vergangenen Wochen auch vielfach auf die DSGVO angesprochen, die am 25. Mai in Kraft tritt. Hierzu wird es von unserer Seite keinen Stammtisch geben. Das Gesetz ist sehr umfangreich (99 Artikel) und SCHULTZE IMMOBILIENANWÄLTE sind nicht mit Datenschutzrecht befasst. Die Information insoweit ist vornehmste Aufgabe der Immobilienverbände für ihre Mitglieder. Allem voran erscheint uns der Hinweis wichtig, dass die Datenschutzhinweise auf der eigenen Internetseite aktualisiert werden, weil dort die Umsetzung von Außenstehenden leicht und zudem taggenau am 25.5.18 erfolgen kann. Der Deutsche Anwaltverein war jedenfalls so nett, für Anwaltskanzleien ein Muster zu entwerfen (<https://anwaltsblatt.anwaltverein.de>, Rubrik DAV-Muster), das auch die Verwendung

von Social-Media-Verlinkungen berücksichtigt. Ob es unseren Fach-Berufskollegen gelungen ist, eine rechtssichere Variante auf die Beine zu stellen, vermögen wir nicht zu sagen. Wir werden sie jedenfalls auch nutzen.

Abschließend bleibt noch ein Hinweis auf die zentrale Aufgabe der ZIV – Zeitschrift für Immobilienverwaltungsrecht. Wir haben Ihnen wieder eine Menge interessanter Entscheidungen zusammen getragen. Allen voran fällt in dieser Ausgabe der V. Zivilsenat aus dem Rahmen, der beachtliche 8 Leitsatzentscheidungen in den letzten zwei Monaten veröffentlicht hat. Aber auch der VIII. Zivilsenat hat zwei dicke Urteile zur Saldoklage gefällt. Wir haben uns bemüht, die jeweils 37 Seiten auf verträgliche eineinhalb Seiten Text verständlich herunter zu brechen. Wir sind sicher, Sie finden noch mehr interessante Neuerungen in dieser Ausgabe. Wir wünschen Ihnen daher wie immer eine interessante Lektüre.

Es grüßt herzlich
Ihr Anwalt

Heinz G. Schultze

Kurze Meldungen

Streitwert Verwalterzustimmung

Mit Beschluss vom 18.1.2018 entschied der BGH, dass der Streitwert einer Klage auf Erteilung der Zustimmung zur Veräußerung des Sondereigentums i.d.R. mit 20% des Verkaufspreises anzusetzen ist. Die herrschende Rechtsprechung hatte bis dahin den vollen Verkaufspreis als Streitwert angesetzt. Dies ist nach Auffassung des BGH unangemessen, weil die versagte Zustimmung zur Veräußerung den Verkauf i.d.R. nicht verhindere, sondern nur verzögere, [V ZR 71/17](#).

Unwirksame Vertragsverlängerungsklauseln

Nach einem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 14.3.2018 ist bei der Formulierung von automatischen Vertragsverlängerungsklauseln besonderes Augenmerk auf die Formulierung des Vertragsbeginns zu legen.

Es handelte sich um einen Mietvertrag über Werbeflächen auf einem PKW. Nach dem Vertrag sollte dieser sich um 5 Jahre verlängern, wenn er nicht 3 Monate vor Ver-

tragsende gekündigt würde. Der Vertrag sollte mit Auslieferung an den Vertragspartner beginnen. An den Vertragspartner wurde das Fahrzeug aber nie ausgeliefert. Vielmehr übergab dieser absprachegemäß das Fahrzeug nach Auslieferung durch den Hersteller an die Werbefirma, die dann den PKW an eine Schule auslieferte. Der BGH sah darin eine nach § 307 BGB zur Unwirksamkeit führende Intransparenz des Vertragsbeginns und damit der ganzen Verlängerungsregelung, [XII ZR 31/17](#).

Grundsteuerveranlagung ist verfassungswidrig

Die Bemessung der Grundsteuer verstößt nach einem Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10.4.2018 gegen den Gleichheits-

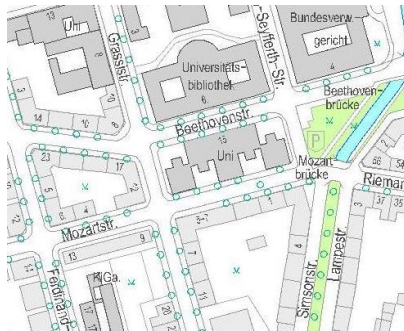
grundsatz, Art. 3 GG. Der Grundsteuerbetrag wird nach unterschiedlichen Werten bemessen. In Ostdeutschland betrifft dies die Werte nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt 1935, in West-

deutschland wurde dieser 1964 fortgeführt. Der Gesetzgeber hat bis 31.12.2019 Zeit, eine neue Regelung zu schaffen,

[1 BvL 11/14](#), [1 BvR 889/12](#), [1 BvR 639/11](#), [1 BvL 1/15](#), [1 BvL 12/14](#)

Immobilienrecht

BGH konkretisiert Voraussetzungen der Verkäuferhaftung für Exposéangaben



Die Käuferin erwarb aufgrund notariellem Kaufvertrag vom 6.4.2013 von den Verkäufern unter Ausschluss der Sachmängelhaftung ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück zu einem Kaufpreis von 119.000 €. In dem Verkaufsexposé des Maklers wurde das Objekt u.a. wie folgt beschrieben:

*„Es stammt aus den 50iger Jahren und wurde 2005-2007 komplett saniert. D.h. Fenster, Türen, Bad und Gäste-WC, Leitungen und Böden wurden erneuert, das Dachgeschoss wurde ausgebaut, das Dach wurde – wie die Hohlschicht des Hauses – gedämmt. Das Gebäude ist technisch und optisch auf dem neuesten Stand (...). Zudem ist das Haus unterkellert (**trocken**).“*

Es stellte sich heraus, dass der Keller nicht trocken war, sondern nur nach neuem Anstrich trocken aussah. Die Käuferin forderte vergeblich Schadensersatz und Rückzahlung des Kaufpreises Zug um Zug gegen Rücküberweisung des Hauses. Der Klage zum Landgericht Oldenburg wurde stattgegeben. Die Berufung zum Oberlandesgericht Oldenburg hatte teilweise Erfolg. Das Oberlandesgericht ging davon aus, dass die Käuferin nur einen Schadensersatzanspruch von 20.000 € zustehe, sie aber am Kaufvertrag festhalten müsse.

Die von Käuferin angestrebte Revision hatte Erfolg. Der BGH entschied im Urteil vom 19.1.2018, dass die Verkäufer für den feuchten Keller einzustehen hätten. Richtig sei insoweit die Feststellung des Berufungsgerichts, dass die Eigenschaft „trockener Keller“ keinen Eingang in die notarielle Kaufvertragsurkunde gefunden habe. Es handele sich daher um keine vereinbarte Beschaffenheit der Kaufsache nach § 434 Abs. 1 Satz 1 BGB (vgl. BGH-Urteil vom 6.11.2015, V ZR 78/14 – ZIV 2016, 2). Das Berufungsgericht habe aber überse-

hen, dass zur Beschaffenheit der Kaufsache nach § 434 Abs. 1 Satz 3 BGB auch Eigenschaften der Kaufsache zählten, die der Käufer nach den öffentlichen Äußerungen des Verkäufers oder Angaben in seinem Verkaufsexposé erwarten dürfe (vgl. BGH-Urteil vom 22.4.2015, V ZR 23/15 – ZIV 2016, 62).

Diese „Beschaffenheiten“ sind aufgrund der Beurkundungsbedürftigkeit keine vereinbarten Eigenschaften geworden. Für diese nicht beurkundeten Beschreibungen kann sich der Verkäufer daher im Rahmen des Sachmängelhaftungsausschlusses freizeichnen. Verschweigt er indessen, dass eine bestimmte Eigenschaft tatsächlich nicht gegeben ist und handelt es sich um einen wesentlichen Umstand, der offenbarungspflichtig ist, liegt ein arglistiges Verschweigen eines Sachmangels vor, für den der Verkäufer nach § 444 BGB wiederum einzustehen hat.

Dabei ist es nach den Ausführungen des V. Zivilsenats ohne Relevanz, dass das Verkaufsexposé nicht von den Verkäufern, sondern vom Makler erstellt wurde, [V ZR 256/16](#).

Mietrecht

BGH ergänzt seine Rechtsprechung zur Saldoklage



Der BGH hat in zwei Entscheidungen vom 21.3.2018 ([VIII ZR 84/17](#) und [VIII ZR 68/17](#)) auf jeweils 37 Seiten umfangreich zur Saldoklage und zur Verrechnung nach § 366 BGB Stellung genommen. Allein die Leitsätze der einen Entscheidung umfassen fast 3 Seiten (!). Dennoch bringen die beiden Urteile rechtlich nichts substantiell Neues, sondern ziehen in der Instanzrechtsprechung und Literatur bestehende Detailrechtsprobleme glatt. Für die Aufgaben des Mietverwalters sind die Entscheidungen gleichwohl von großer praktischer Bedeutung, weil die Verrechnungsmethodik gemäß § 366 BGB für Mietforderungen festgelegt wird.

Im Sachverhalt der einen Entscheidung (VIII ZR 84/17) schuldeten die Mieter eine monatliche Nettomiete von rund 534 € sowie Vorauszahlungen auf die Betriebskosten von 171 € je Monat. Es wurden zwei Betriebskostenabrechnungen von der Vermieterin erstellt, von der eine auf rund 653 € Guthaben lautete. Daneben gab es zwei teils streitige Mietminderungsachverhalte für eine gestörte Wechselsprechanlage und einen

mehrmonatigen Ausfall des Aufzugs, den die Vermieterin in Höhe von 3% anerkannt hatte.

Aus den saldierten Forderungen und Verbindlichkeiten ergab sich ausweislich einer von der Vermieterin erstellten Mietsaldotabelle eine offene Forderung für das Jahr 2015 von rund 1.660 €. Diese Mietsaldotabelle legte die Vermieterin schließlich einer Klage zum Amtsgericht Frankfurt/Main zugrunde.

Das Amtsgericht gab der Klage in Höhe von rund 1.000 € statt. Auf die Berufung der Vermieterin hat das Landgericht das Urteil des Amtsgerichts aufgehoben und die Klage als unzulässig abgewiesen. Nach dessen Auffassung genügte die Klage nicht den gesetzlichen Anforderungen einer Klage nach § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO. Der Streitgegenstand sei aufgrund der Verwendung der Mietsaldotabelle nicht hinreichend bestimmt dargelegt worden. Anders als in der Entscheidung des Bundesgerichtshofs zur Saldoklage (BGH-Urteil vom 9.1.2013, VIII ZR 94/12 - [ZIV 2013, 4](#)) lägen dem gebildeten Saldo der Tabelle der Klage der Vermieterin keine gleichartigen Forderungen zugrunde. Vielmehr seien neben Mietforderungen auch Nachzahlungsforderungen und Guthaben aus Betriebskostenabrechnungen sowie Mietminderungen eingestellt. Die Vermieterin habe in der Klage ausdrücklich Bruttomieten geltend gemacht. Da die in § 556 Abs. 3 BGB normierte Abrechnungsfrist bereits abge-

laufen sei, könnten Vorauszahlungen nicht mehr geltend gemacht werden. Die Vermieterin habe zwar auf gerichtlichem Hinweis hin erklärt, sie fordere in der Klage nur Nettomieten ein. Dies sei indessen mit den Angaben in der Tabelle nicht in Einklang zu bringen, die die Bruttobeträge ausweise.

Der BGH erachtete diese Darstellung im Urteil vom 21.3.2018 als rechtlich unzutreffend. Auch bei unterschiedlichen Forderungen dürfe die Klägerin mit einer Saldotabelle arbeiten, ohne dass die Bestimmtheit der Klageforderung darunter leide. Im Ergebnis mache es keinen Unterschied, ob die Klägerin zunächst alle Forderungen aufliste und dann die summierten Gegenforderungen in Abzug bringe oder ob sie die monatlich geschuldeten Beträge im Einzelnen aufliste, um dann die erbrachten Zahlungen konkreten Monaten zuzuordnen.

Ob die von der Vermieterin eingeklagten Forderungen als Brutto- oder Nettomieten zu qualifizieren seien, sei eine Frage der Verrechnung von Forderungen und Tilgungen nach § 366 BGB. Genügte die Zahlungen des Mieters nicht, um alle Forderungen zu tilgen, gäbe § 366 BGB im Rahmen eines abgestuften Anrechnungsverhältnisses die Tilgungsreihenfolge vor, wenn der Mieter keine anderweitige Tilgungsbestimmung vornehme. Diese Grundsätze seien auch anzuwenden, wenn nicht Zahlungen des Mieters betroffen seien,

sondern Gutschriften vom Vermieter, etwa aus Betriebskostenabrechnungen oder unstreitigen Mietminderungen.

Bei der Tilgung auf Bruttomieten seien bei nicht genügender Tilgungsleistung die Zahlungen zunächst auf die Betriebskostenvorauszahlungen zu verrechnen. Dabei sei das gesetzliche Kriterium der „geringeren Sicherheit“ (§ 366 Abs. 2 BGB) anzuwenden. Die Forderung auf Vorauszahlungen biete dem Vermieter eine geringere Sicherheit, als die Nettomiete, weil sie nach Eintritt der Abrechnungsreife nicht mehr geltend gemacht werden könne.

Würden Bruttomieten aus mehreren Monaten geltend gemacht, komme das Kriterium „älteste Schuld“ in § 366 Abs. 2 BGB zum Tragen. Danach seien entsprechend die ältesten Betriebskostenvorauszahlungen vorrangig mit Zahlungen oder Gutschriften zu verrechnen.

Bei der Verrechnung von Zahlungen und Gutschriften von Bruttomieten über mehrere

Jahre hinweg seien auch hier zunächst die ältesten Verbindlichkeiten zur Verrechnung zu bringen, da diese eher der Verjährung unterlägen und diese Forderungen daher eine geringere Sicherheit böten, als jüngere Forderungen.

Soweit der Vermieter Zahlungen einem bestimmten Zeitraum zugeordnet habe (z.B. Miete Januar 2017), seien Zahlungen bzw. Gutschriften zunächst auf die Betriebskostenvorauszahlungen und dann auf die Nettomiete zu verrechnen. Überstiegen die Zahlungen die Verbindlichkeiten für den genannten Zeitraum, seien die Überschüsse auf die jeweils älteste Schuld, vorrangig wieder auf die Betriebskostenvorauszahlungen und dann auf die Nettomieten zu verrechnen.

Nehme der Vermieter keine zeitliche Zuordnung der Zahlungen vor, seien die Zahlungen zunächst auf die Betriebskostenvorauszahlungen, beginnend mit der ältesten und nach Tilgung aller Betriebskostenvorauszahlungen anschließend auf

die ältesten Nettomieten zu verrechnen.

Da beide Berufungsurteile den vorstehenden rechtlichen Rahmen nicht einhielten, wurden beide Rechtsstreite jeweils an das jeweilige Berufungsgericht zurückverwiesen.

Anmerkung: Zwei Fälle hat der BGH bei der Verrechnung nicht durchgespielt. Sind etwa die ältesten Schulden aus 2015 nur Nettomieten und wurden in den nachfolgenden Jahren weitere Bruttomieten nicht vollständig getilgt, sind vorrangig die Nettomieten aus 2015 zu verrechnen, weil diese am Ende des Jahres 2018 verjähren und dadurch die geringste Sicherheit bieten. Führt diese Verrechnung dagegen dazu, dass Betriebskostenvorauszahlungen auf bereits abrechnungsreife Jahre fehlten, dürften diese wiederum Vorrang vor der drohenden Verjährung haben, weil sonst der Vermieter über die Verrechnung mit diesen Forderungen ausfiel. Letzteres dürfte indessen eine eher unrealistische Konstellation darstellen.

Kündigungssperre nach § 577a Abs. 1a BGB ist weit auszulegen

Der Mieter hatte bereits im Jahre 1981 eine 160 m² große Wohnung in Frankfurt/Main angemietet. Er bewohnte die Altbauwohnung zusammen mit seiner Ehefrau und seiner Tochter. Die Nettomiete belief sich auf 856,25 € monatlich. Die Immobilie, in der die Wohnung belegen war, wurde 2015 verkauft. Neue Vermieterin wurde eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die aus zwei natürlichen Personen und einer GmbH

bestand. Bereits im Mai 2015 kündigte die neue Vermieterin dem Mieter den Mietvertrag zum 31.1.2016 mit der Begründung, einer der Gesellschafter benötige die Wohnung für sich, da er sich von seiner Ehefrau getrennt habe und als erfolgreicher Immobilienunternehmer repräsentative Wohnräume in einer entsprechenden Wohnlage in der Nähe seines Büros benötige. Die in dem Kündigungsschreiben benannten, leer

stehenden Wohnungen in den rund 900 Liegenschaften der Vermieterin genügten allesamt nicht den Anforderungen an dessen gehobenen Lebensstil und seinen repräsentativen Bedürfnissen.

Der Mieter widersprach der Kündigung, so dass sich ein Rechtsstreit entbrannte, der schließlich vom Bundesgerichtshof mit Urteil vom 21.3.2018 entschieden werden musste. Die

Räumungsklage blieb in den Vorinstanzen ohne Erfolg. Das Berufungsgericht vertrat die Auffassung, dass die Kündigung unwirksam sei, weil die Sperrfrist des § 577a Abs. 1 BGB nicht beachtet worden sei. Danach seien Eigenbedarfskündigungen binnen drei Jahren nach Veräußerung der Wohnräume an eine Personengesellschaft unwirksam. Für die Stadt Frankfurt sei diese Frist nach § 577a Abs. 2 BGB durch die Hessische Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit verlängerter Kündigungsbeschränkung auf fünf Jahre angehoben worden.

Dieser Rechtsauffassung schloss sich der VIII. Zivilsenat in seinen Urteilsgründen im Ergebnis an. Entgegen der Auffassung der Revisionsführer enthalte das Gesetz nicht auch das ungeschriebene Tatbestandsmerkmal, dass der Vermieter beabsichtige, das Haus, in dem sich

die jeweilige Wohnung befinde, in Wohneigentum umzuwandeln. Dies ergäbe sich auch nicht aus der Überschrift der gesetzlichen Regelung („Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung“); die Überschrift dürfe zwar zur Auslegung von Rechtsnormen herangezogen werden. Vorliegend sei aber zu beachten, dass die gesetzliche Kündigungsschutzregelung durch die Umsetzung des sogenannten Münchener Modells eine Regelungslücke offenbarte (vgl. hierzu: BGH-Urteil vom 14.12.2016, VIII ZR 232/15 – ZIV 2016, 76, BGH-Urteil vom 16.7.2009, VIII ZR 231/08 – ZIV 2009, 47). Der Gesetzgeber habe daher zur Vermeidung derartiger Umgehungen des Kündigungsschutzes die in § 577a Abs. 1, 2 BGB für Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BGB vorgesehene zeitliche Kündigungssperre auch

auf die Fälle der Veräußerung einer Erwerbermehrheit erstreckt (Abs. 1a) und damit die Regelungslücke umfassend schließen wollen. Dabei habe er die Überschrift der Norm nicht geändert. Dies sei auch nicht notwendig gewesen, weil die Überschrift nur die Materie der Vorschrift wiedergebe, ohne den Regelungsbereich in allen Einzelheiten umfassen zu müssen ([VIII ZR 104/17](#)).

Anmerkung: Im dtv-Verlag und im Beck-Verlag sind auch die amtlichen Überschriften der Normen abgedruckt. Soweit die Buchtexte die Überschriften in [eckige Klammern] setzen (z.B. HGB komplett oder § 61 WEG), handelt es sich nicht um amtliche Überschriften, sondern um solche des Verlages, die für eine Auslegung nicht herangezogen werden können.

Gewerbemietrecht

Auflockerungsrechtsprechung: Schriftform ohne Austausch der Vertragsurkunden



Der Bundesgerichtshof musste mit Urteil vom 7.3.2018 einmal mehr über die Frage entscheiden, ob ein länger als ein Jahr befristeter Mietvertrag der gesetzlichen Schriftform genügte. Die Parteien stritten darüber, ob der auf 30 Jahre befristete

Mietvertrag über Dachflächen zur Betreuung einer Photovoltaikanlage vorzeitig durch ordentliche Kündigung beendet wurde oder die Kündigung rechtlich irrelevant war.

Der Mieter übersandte dem Vermieter einen schriftlichen Vertragsentwurf mit einer Laufzeit von 30 Jahren. Der Vermieter unterzeichnete und faxte das Vertragsexemplar an den Mieter. Dieser zeichnete das Telefax gegen und sandte es per Telefax wiederum an den

Vermieter. Die beiden unterzeichneten Vertragsexemplare verblieben bei den Vertragsunterzeichnern. Nur rund ein halbes Jahr später kündigte der Vermieter den Vertrag fristlos und ordentlich. Danach kam es zu einem zweimaligen Verkauf des Grundstücks. Die neue Eigentümerin verweigerte dem Mieter den Zutritt zum Grundstück.

Der Mieter klagte daraufhin vor dem Landgericht Traunstein u.a. auf Feststellung, dass die Kündi-

gung des Vermieters das Mietverhältnis nicht beendet habe. Das Landgericht wies die Klage ab. Die Berufung wurde durch Beschluss nach § 522 Abs. 2 ZPO zurückgewiesen. Mit der vom BGH zugelassenen Revision verfolgte der Mieter seine Klage weiter. Die Revision hatte Erfolg. Die Richter des XII. Zivilsenates begründeten die Entscheidung mit bemerkenswerten Ausführungen, die die Anforderungen an die Schriftform erheblich senken.

Ein Vertrag, für den die gesetzliche Schriftform vorgeschrieben sei, komme grundsätzlich nur dann rechtswirksam zustande, wenn sowohl Antrag als auch Annahme (§§ 145 ff BGB) in der Form des § 126 BGB erklärt würden und in dieser Form dem anderen Vertragspartner zugingen, (vgl. BGH-Urteil vom 17.6.2015, XII ZR 98/13 – ZIV

2015, 45). Diese Voraussetzungen seien vorliegend nicht gegeben. Beide Vertragsparteien hätten kein Vertragsdokument in der erforderlichen Form erhalten; jede habe nur ein Telefax erhalten.

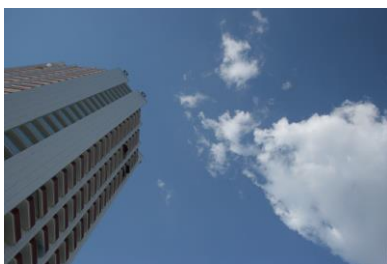
Dennoch sei auch ohne Zustandekommen des Vertrages die Schriftform eingehalten worden. Denn die Schriftform nach § 550 BGB könne nicht nur durch Unterzeichnung ein und derselben Vertragsurkunde eingehalten werden (§ 126 Abs. 2 Satz 1 BGB). Vielmehr bestünde auch die Möglichkeit, dass jede Partei die für die andere Partei bestimmte Urkunde unterzeichne (§ 126 Abs. 2 Satz 2 BGB), vgl. auch BGH-Urteil vom 7.5.2008, XII ZR 69/06 – ZIV 2008, 32). Eines Zugangs dieser Vertragsurkunde bei der anderen Vertragspartei bedürfe es zur Einhaltung der Schriftform dagegen

nicht. Dem stehe auch nicht die gesetzliche Formulierung in § 126 BGB entgegen, wonach das jeweils unterzeichnete Vertragsexemplar für die andere Vertragspartei bestimmt sein müsse. Der Zugang dieser Urkunden sei für das Schriftformerfordernis des § 550 BGB ebenso ohne Belang, wie die Frage, wo sich die Urkunden befänden oder ob sie überhaupt noch existent seien (vgl. BGH-Urteil vom 7.5.2008, XII ZR 69/06 – ZIV 2008, 32).

Eine andere hiervon zu trennende Frage ist das Zustandekommen des Vertrages; dies könne mündlich oder konkludent durch die Vertragsdurchführung erfolgen. Auch dies tangiere die äußerlich bestehende Schriftform nicht, [XII ZR 129/16](#).

WEG-Recht

Schuldner der Sonderumlage nach Verkauf der Sondereigentumseinheit



Für die Verwalterpraxis ist das BGH-Urteil vom 15.12.2017 von maßgeblicher Bedeutung, weil sie auf die Beschlussantragsformulierungen künftig Einfluss haben wird.

Die Wohnungseigentümergeinschaft in Bad Cannstatt bei

Stuttgart beschloss am 28.8.2014 eine Sonderumlage über 60.000 €, um die finanziellen Mittel für eine dringend erforderliche Baumaßnahme bereit zu stellen. Der Beschluss lautete kurz und knapp: „Eine Sonderumlage von 60.000 € wurde einstimmig beschlossen“

Gut zwei Monate später wurde für eine Sondereigentumseinheit ein neuer Eigentümer in das Grundbuch eingetragen. Mit Schreiben vom 11.12.2014 forderte der Verwalter den neuen Eigentümer erfolglos zur

Zahlung seines Anteils zur Sonderumlage in Höhe von 2.400 € auf. Daraufhin verklagte die Wohnungseigentümergeinschaft den neuen Eigentümer auf Bezahlung. Das Amtsgericht Bad Cannstatt gab der Zahlungsklage statt. Die hiergegen gerichtete Berufung hatte keinen Erfolg. Gleichmaßen erging es dem neuen Eigentümer mit seiner Revision zum Bundesgerichtshof.

Der V. Zivilsenat führte in seinem Urteil aus, dass der Wohnungseigentümer diejenigen Beitragsvorschüsse zu leisten

habe, die während der Dauer seiner Mitgliedschaft fällig würden (sog. „Fälligkeitstheorie“). So hafte der Erwerber auch dann, wenn es sich um Nachforderungen aus Abrechnungen für frühere Jahre handele, sofern nur der Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft durch den die Nachforderung begründet würde, nach dem Eigentumserwerb gefasst würde (BGH-Beschluss vom 21.4.1988, V ZB 10/87, BGHZ 104, 97; BGH-Beschluss vom 30.11.1995, V ZB 16/95, BGHZ 131, 228). Für Verbindlichkeiten, die noch vor seinem Eigentumserwerb begründet wurden und fällig geworden seien, hafte der Erwerber hingegen nicht (BGH-Beschluss vom 18.5.1989, V ZB 14/88, BGHZ 107, 285, BGH-Beschluss vom 23.9.1999, V ZB 17/99, BGHZ 142, 290).

Noch höchstrichterlich ungeklärt war bisher allerdings die Frage, ob der Erwerber auch Beitragsleistungen schuldet, die noch vor dem Eigentumswechsel beschlossen, aber erst für einen danach liegenden Zeitpunkt fällig gestellt wurden (BGH-Beschluss vom 21.4.1988, V ZB 10/87, BGHZ 104, 197). Diese Rechtsfrage sei umstritten. Der

BGH entschied sich, die Fälligkeitstheorie auch auf diese Fälle anzuwenden. Die Sonderumlage als Ergänzung des geltenden Wirtschaftsplans rechtfertige es nicht, die Sonderumlage anders zu behandeln, als andere nach dem Wirtschaftsplan von den Wohnungseigentümern zu erbringende Vorschüsse, (BGH-Beschluss vom 21.4.1988, V ZB 10/87, BGHZ 104, 97; BGH-Beschluss vom 30.11.1995, V ZB 16/95, BGHZ 131, 228, BGH-Beschluss vom 27.6.1995, VII ZB 16/84, BGHZ 118, 121).

Zutreffend sei zudem das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass die Sonderumlage im vorliegenden Fall nicht schon mit dem Beschluss über ihre Erhebung, sondern erst mit dem Abruf durch den Verwalter (Schreiben vom 11.12.2014) nach dem Eigentumswechsel fällig wurde.

Es sei umstritten, wann Sonderumlagen fällig würden. Nach einer Ansicht in der Literatur würden Sonderumlagen gemäß § 271 Abs. 1 BGB sofort fällig, wenn der Beschluss der Wohnungseigentümer keine andere Fälligkeitsregelung vorsehe. Die Gegenansicht in der Literatur

wende auf Sonderumlagen § 28 Abs. 2 WEG an, wonach die Wohnungseigentümer verpflichtet seien, nach Abruf durch den Verwalter die Zahlungen zu leisten. Der V. Zivilsenat schloss sich der letztgenannten Ansicht an. Da die Sonderumlage einen Nachtrag zum Jahreswirtschaftsplan darstelle, begründe der Beschluss über die Sonderumlage eine Pflicht zur Vorschusszahlung gemäß § 28 Abs. 2 WEG (BGH-Beschluss vom 15.6.1989, V ZB 22/88, BGHZ 108, 44). Die anteiligen Beträge der Wohnungseigentümer zu einer Sonderumlage werden danach erst mit Abruf durch den Verwalter fällig. § 28 Abs. 2 WEG gehe als speziellere Regelung der allgemeinen Regelung über die Leistungszeit nach § 271 Abs. 1 BGB vor. Allerdings räume § 28 Abs. 2 WEG dem Verwalter kein alleiniges Recht zur Bestimmung der Fälligkeit ein. Vielmehr seien die Wohnungseigentümer befugt, durch Beschluss nach § 21 Abs. 7 WEG die Fälligkeit von Beitragsvorschüssen abweichend zu regeln (BGH-Beschluss vom 2.10.2003, V ZB 34/03, BGHZ 156, 279), [V ZR 257/16](#).

Verwalterwechsel: Wer muss die Abrechnung erstellen?

Ein regelmäßiges Streitthema ist die Frage, wer bei einem Verwalterwechsel die WEG-Hausgeldabrechnung erstellen muss – der scheidende oder der neue Verwalter. Einen Teil dieses Problemkomplexes klärte der BGH in seinem Urteil vom 16.2.2018. Zudem spricht der V. Zivilsenat in seiner Entscheidung

einen Schadensersatzanspruch wegen einer Ersatzvornahme zur Erstellung der Abrechnung zu. Er setzt sich damit teilweise in Widerspruch zur Entscheidung des I. Zivilsenates vom 23.6.2016 (I ZB 5/16, ZIV 2016, 68), wonach eine kostenpflichtige Ersatzvornahme zur Erstellung einer Verwalterabrechnung

durch einen Dritten gerade nicht möglich ist.

In der Eigentümerversammlung vom 21.1.2015 wurde die sofortige Abberufung einer WEG-Verwalterin in München beschlossen und ihr zudem die Kündigung des Verwaltervertrages mitgeteilt. Im Juni 2015

forderte die neue Verwalterin die Altverwalterin auf, die Abrechnung für 2014 zu erstellen, was diese ablehnte. Eine gesetzte Nachfrist verlief fruchtlos. Die Wohnungseigentümergeinschaft ließ die Jahresabrechnung 2014 durch die neue Verwalterin erstellen, wofür diese 804,14 € berechnete. Die Wohnungseigentümergeinschaft forderte daraufhin von ihrer Altverwalterin die Erstattung dieses Betrages nebst Zinsen und vorgerichtlicher Anwaltskosten. Als auch dieser Forderung nicht entsprochen wurde, klagte die Wohnungseigentümergeinschaft.

Das Amtsgericht gab der Klage statt. Die Berufung der Altverwalterin blieb erfolglos. Sie legte daher Revision zum Bundesgerichtshof ein. Der V. Zivilsenat führte im Urteil vom 16.2.2018 aus, dass die Wohnungseigentümergeinschaft ein Schadensersatzanspruch aus § 280 Abs. 1, 3, § 281 Abs. 2 BGB i.V.m. § 28 Abs. 2 WEG wegen der Verletzung der Pflicht zur Erstellung der Jahresabrechnung für das Jahr 2014 zustehe.

Der Anspruch der Wohnungseigentümergeinschaft auf die Abrechnung für das Wirtschaftsjahr 2014 sei spätestens am 1.1.2015 entstanden. Wer bei einem Wechsel des Wohnungseigentumsverwalters die Pflicht habe, die Jahresabrechnung zu erstellen, sei streitig. Übereinstimmung bestehe nur insofern, als dass der im laufenden Jahr scheidende Verwalter das aktuelle Jahr nicht mehr abrechnen müsse. Streitig sei aber, welcher Verwalter das bereits abgelaufene Jahr abzurechnen habe.

Nach einer Auffassung treffe den Verwalter, der am 31.12. bestellter Verwalter sei, die Pflicht die Abrechnung des abgelaufenen Jahres zu erstellen (Jennißen in Jennißen; WEG 5.A., § 26 Rn. 181). Nach einer weiteren Ansicht entstehe die Pflicht erst am 1.1. des Folgejahres, die Abrechnung für das gerade abgelaufene Wirtschaftsjahr zu erstellen (OLG Köln, NJW 1986, 328, OLG Hamm NJW-RR 1993, OLG München NZM 2007, 292). Bei einem Verwalterwechsel zum Neujahr müsse nach dieser Ansicht also der Neuverwalter die Abrechnung für das Vorjahr erstellen. Schließlich werde die Ansicht vertreten, dass die Abrechnungspflicht den Verwalter treffe, der zurzeit der Fälligkeit der WEG-Abrechnung das Amt inne habe. Dabei trete die Fälligkeit innerhalb von drei bis sechs Monaten nach dem Jahreswechsel ein (OLG Zweibrücken, ZMR 2007, 887, BayObLG, WE 1991, 223, Bärnmann/Pick WEG, 19. A. § 28 Rn 61).

Der letztgenannten Ansicht erteilte der BGH eine Absage. Für die Frage, welchen Verwalter die Abrechnungspflicht trafe, komme es nicht auf die Fälligkeit an, sondern auf die Entstehung der Verpflichtung. Ob die Verpflichtung am 31.12. oder am 1.1. des Folgejahres entstehe, könne für die Entscheidung des Falles dahin stehen, weil der Verwalter erst am 21.1.2015 entfernt worden sei.

Insoweit verbleibt es also bei einer rechtlichen Unsicherheit. Indessen merkt der V. Zivilsenat an, dass die Frage zur Erstellung der Abrechnungspflicht einer

vertraglichen Regelung zugänglich sei.

Der BGH führte in seinem Urteil ferner aus, dass der Verwalter auch nach seinem Ausscheiden als nachwirkende Verpflichtung noch zur Erstellung der Abrechnung verpflichtet sei, wenn diese Pflicht während seiner Amtszeit entstanden sei. Hierfür könne er keine zusätzliche Vergütung verlangen, es sei denn, es sei etwas anderes vereinbart.

Schließlich stellt der V. Zivilsenat fest, dass die weiteren Voraussetzungen der Schadensersatzverpflichtung erfüllt seien. Dabei bezog er sich ausdrücklich auch auf die Entscheidung des I. Zivilsenates, der mit Urteil vom 23.6.2015, I ZB 5/16 (ZIV 2016, 68) feststellte, dass die Erstellung einer WEG-Jahresabrechnung eine höchstpersönliche Verpflichtung darstelle. In der Entscheidung wurde der Vollstreckung eines Kostenvorschusses für eine Ersatzvornahme eine Absage erteilt. Begründet wurde dies damit, dass die Abrechnung auch immer die Erklärung beinhalte, dass die der Abrechnung zugrunde liegenden Buchungsvorfälle richtig und vollständig verarbeitet worden seien. Dies könne nur der Verwalter erklären, der diese Buchungsvorfälle veranlasst habe. Bei einem Verwalterwechsel könne diese Erklärung durch das Verlangen nach Rechnungslegung nach § 28 Abs. 4 WEG gegenüber dem Altverwalter eingefordert werden, Urteil vom 16.2.2018, [V ZR 89/17](#).

Ausnahmen vom Vorbefassungsgebot – Absetzen von Beschlussanträgen

Die Gemeinschaftsordnung einer Wohnungseigentümergeinschaft in Berlin sah vor, dass zu einem späteren Zeitpunkt das Dachgeschoss vom Bauträger ausgebaut werden kann. Nachdem dies erfolgt war, stellten die Wohnungseigentümer unter dem Dachgeschoss erhebliche Lärmbelästigungen durch Trittschall fest. Der Bauträger ließ daraufhin Messungen des Trittschalls durchführen, die hinsichtlich der Frage einer zureichenden Trittschalldämmung zu unterschiedlichen Ergebnissen führten.

Die Wohnungseigentümer der unter dem Dachgeschoss gelegenen Einheit beantragten daher auf einer außerordentlichen Eigentümerversammlung, den Bauträger wegen etwaiger Baumängel des Dachgeschossausbaus in Anspruch zu nehmen. Der Antrag wurde abgelehnt.

Die Wohnungseigentümer stellten daher den weiteren Antrag, zur Vorbereitung der Anspruchsverfolgung, ein Gutachten zu Schallschutzmängeln einzuholen. Dieser Antrag wurde nicht zur Abstimmung gebracht, sondern „aufgrund der allgemeinen Stimmungslage“ abgesetzt.

Die Wohnungseigentümer stellten daraufhin beim Amtsgericht Berlin Charlottenburg einen Antrag auf Durchführung eines selbständigen Beweisverfahrens. Als Antragsgegner wurden die übrigen Miteigentümer benannt.

Das Amtsgericht erachtete den Antrag für unzulässig und verwarf ihn. Die Beschwerde zum Landgericht blieb erfolglos. Das Landgericht vertrat die Auffassung, dass die Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum eine Gemeinschaftsaufgabe sei, für die Eigentümer gemeinschaftlich zuständig seien. Der einzelne Eigentümer könne daher keinen entsprechenden Antrag bei Gericht stellen.

Mit zugelassener Rechtsbeschwerde nahm sich der BGH der Sache an und gab den Antragstellern Recht. Im Beschluss vom 14.3.2018 führte der V. Zivilsenat aus, dass das beantragte Beweisverfahren über Baumängel nur ganz ausnahmsweise unzulässig sei, nämlich wenn evidentenmaßen der behauptete Anspruch keinesfalls bestehen könne. Im Übrigen finde eine Rechtsprüfung im Verfahren nach §§ 485 ff ZPO nicht statt.

Dieses evidente Fehlen eines Anspruchs sei nicht deshalb anzunehmen, weil die antragstellenden Wohnungseigentümer sich nicht zuvor um einen entsprechenden Antrag bei einer Wohnungseigentümerversammlung bemüht hatten. Grundsätzlich gelte zwar das sogenannte Vorbefassungsgebot (BGH-Urteil vom 15.1.2010, V ZR 114/09 – ZIV 2010, 12, BGH-Urteil vom 27.4.2012, V ZR 177/11 - ZIV 2012, 31). Danach sei für die Entscheidung über Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung primär die Wohnungseigentümerversammlung zuständig. Einer Leistungsklage auf Beschlussfassung fehle

daher ohne Vorbefassung der Eigentümerversammlung regelmäßig das erforderliche Rechtsschutzbedürfnis. Diese Grundsätze gelten nach Auffassung des Bundesgerichtshofs indes nicht für die Einleitung eines selbständigen Beweisverfahrens über Mängel an Bauteilen des Gemeinschaftseigentums, wenn sich der Antrag gegen die übrigen Miteigentümer richte.

Der Anspruch des Wohnungseigentümers auf Beseitigung von Mängeln im Gemeinschaftseigentum nach §§ 21 Abs. 4 i.V.m. Abs. 5 Nr. 2 WEG setze nämlich nicht voraus, dass ein Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung zuvor gefasst werde. Auch dessen gerichtliche Durchsetzung erfordere zumindest unter bestimmten Umständen keine Vorbefassung; die Vorbefassung sei entbehrlich, wenn mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden könne, dass der betreffende Beschlussantrag nicht die erforderliche Mehrheit finden würde, so dass die Befassung der Versammlung nur eine unnötige Förmerei darstellen würde.

Auch wohnungseigentumsrechtlich stünden der Durchführung des selbständigen Beweisverfahrens keine weiteren Hürden entgegen. Die Instandhaltung und Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum könne jeder Eigentümer nach §§ 21 Abs. 4 i.V.m. Abs. 5 Nr. 2 WEG von den anderen Eigentümern als Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung einfordern (BGH-Urteil vom 23.6.2017, V ZR 102/16 – ZIV 2017, 52). Dazu

gehörte auch die Vorbereitung der erforderlichen Maßnahmen. Die Wohnungseigentümer hielten sich nur dann im Rahmen des ihnen in Bezug auf Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zustehenden Beurteilungsspielraumes, wenn sie ihre Entscheidung auf einer ausreichenden Tatsachengrundlage trafen (BGH-Urteil vom 22.6.2012, V ZR 190/11 – ZIV 2012, 46). Es entspräche daher regelmäßig ordnungsmäßiger Verwaltung, vor der Beschlussfassung über Instandsetzungsmaßnahmen deren erforderli-

chen Umfang und den dafür erforderlichen Aufwand zu ermitteln.

Die Durchführung eines selbständigen Beweisverfahrens sei weder notwendigerweise abschließende Voraussetzung für eine Erhaltungsmaßnahme noch greife sie hierfür in die Entscheidungskompetenz der Wohnungseigentümerversammlung ein. Eine Vorbefassung der Wohnungseigentümerversammlung sei daher nicht notwendig. Es komme daher nicht darauf an, ob eine hinreichende Vorbe-

fassung anzunehmen sei, wenn ein Wohnungseigentümer zwar einen entsprechenden Antrag stelle, dieser in der Versammlung aber aufgrund der Einschätzung des Verwalters über die „allgemeine Stimmungslage“ nicht zur Abstimmung gestellt werde. Zudem könne in der Folge dahin stehen, ob vorliegend eine Vorbefassung entbehrlich gewesen sei, weil der Antrag mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ohnehin nicht die erforderliche Mehrheit auf sich hätte vereinigen können, [V ZB 131/17](#).

Beschlussersetzungen der Gerichte sind nicht mit der Anfechtungsklage angreifbar

Die Mehrheiten in einer Wohnungseigentümergeinschaft im Amtsgerichtsbezirk Montabaur waren ungleich verteilt. Von den 12 Einheiten entfielen 8 auf einen Eigentümer, der auch mehr als 50% der Miteigentumsanteile auf sich vereinigte.

Die Wohnanlage wies im Keller Feuchtigkeitsschäden auf. Der Verwalter stellte daher einen Antrag zur Abstimmung, nach dem bestimmte Vorgaben folgend neue Trennwände und Türen im Keller eingebaut werden sollten. Daneben war folgende Regelung zur Aufbringung der Kosten für die Instandsetzungsmaßnahme vorgesehen:

„(...) Die Kosten tragen die Wohnungseigentümer entsprechend ihrer Miteigentumsanteile. Der Verwalter wird beauftragt, eine Sonderumlage in Höhe des Auftragswertes und entsprechend der jeweiligen Miteigentumsanteile von den Wohnungseigentümern zu

erheben und den Auftrag erst nach vollständigen Gutschriften zu erteilen.“

Der Antrag wurde mit den Stimmen des Mehrheitseigentümers abgelehnt. Die übrigen Eigentümer erhoben daraufhin Anfechtungs- und Beschlussersetzungsklage. Der Rechtsstreit endete mit einem Versäumnisurteil, in dem das Gericht im Tenor den vorstehenden Beschlusstext verwendete.

Gleichwohl der Mehrheitseigentümer das Versäumnisurteil rechtskräftig werden ließ, zahlte er auf die Anforderung des Verwalters nicht. Dieser hatte Angebote eingeholt, von denen das günstigste Angebot auf rund 5.136 € lautete. Er forderte vom Mehrheitseigentümer daher einen Anteil von rund 3.993 €.

Die Wohnungseigentümergeinschaft klagte nachfolgend auf Bezahlung. Das Amtsgericht gab der Zahlungsklage statt. Auf die Berufung des Mehrheitsei-

gentümers wurde die Klage abgewiesen. Das Landgericht vertrat die Auffassung, dass die Sonderumlage nichtig sei, weil mangels Angabe eines Gesamtbetrages die Bildung der Sonderumlage keine hinreichende Bestimmtheit aufweise.

Die Revision der Wohnungseigentümergeinschaft zum BGH hatte Erfolg. Der Bundesgerichtshof führte im Urteil vom 16.2.2018 aus, dass es dahin stehen könne, ob ein Sonderumlagenbeschluss nichtig sei, wenn die Einzelbeträge nicht bestimmbar seien, weil kein Gesamtbetrag darin angegeben sei. Selbst wenn der gerichtlich ersetzte Beschluss wohnungseigentumsrechtlich einen Nichtigkeitsgrund aufweisen würde, könne dieser aufgrund der Rechtskraft des Versäumnisurteils nicht mehr geltend gemacht werden.

Der im Rahmen der Beschlussersetzung durch gerichtliche Gestaltung (§ 21 Abs. 8 WEG)

gefasste Beschluss unterläge nicht dem Rechtsschutz nach § 46 WEG, sondern nur den zivilprozessualen Rechtsmitteln, in diesem Fall dem Einspruch. Deshalb seien Beschlussersetzungen – anders als (nicht nichtige) Beschlüsse der Wohnungseigentümer nach § 23 Abs. 4 WEG – nicht schon mit der

Beschlussfassung gültig, sondern entfalten erst mit Eintritt der Rechtskraft Wirkungen (vgl. BGH-Urteil vom 10.6.2011, V ZR 146/10 - ZIV 2011, 47, BGH-Urteil vom 24.5.2013, V ZR 182/12 – ZIV 2013, 48). Diese Wirkungen entfalte das Urteil auch dann, wenn das Gericht etwaige materiell-rechtliche

Nichtigkeitsgründe wie etwa das Fehlen der Beschlusskompetenz nicht beachtet habe. Solche Rechtsfehler führten nicht zur Wirkungslosigkeit des Urteils. An der hinreichenden Bestimmtheit der Betragsermittlung im Tenor des Versäumnisurteils bestünden zudem keine Bedenken, [V ZR 148/17](#).

Nutzungsgrenzen einer Teileigentumseinheit (Arztpraxis)

Nichts ist so beständig wie andauernder Wandel. Die Verfasser von Gemeinschaftsordnungen widmen sich diesem Umstand noch immer viel zu wenig, wie das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 23.3.2018 anschaulich belegt.

Die Teileigentümergeinschaft verfügte über sieben Einheiten, die für eine „berufliche oder gewerbliche Nutzung“ zugelassen waren. In der Immobilie befanden sich zunächst 6 Arztpraxen und eine Apotheke. 2013 eröffnete in der Nähe ein großes Ärztehaus, das sich negativ auf die Mieterstruktur auswirkte. Binnen kurzer Zeit standen drei Arztpraxen vollständig leer. Auch die Apothekeneinheit wurde leer gezogen und teilweise an ein Büro für die Tiereschutzhilfe vermietet. Alle Bemühungen um eine adäquate Neuvermietung scheiterten. Ein Wohnungseigentümer trug den geänderten Marktverhältnissen Rechnung, indem er seine Teileigentumseinheit aufteilte, umbaute und zwei Wohnungen daraus entstehen ließ, die er vermietete.

Der Widerspruch in der Gemeinschaft ließ nicht lange auf sich warten. Nach fruchtloser Auf-

forderung die Wohnnutzung zu unterlassen, klagten die übrigen Wohnungseigentümer auf Unterlassung. Das Amtsgericht Dachau wies die Klage ab. Die Berufung zum Landgericht München I hatte Erfolg. Das Berufungsgericht verurteilte den Beklagten die Nutzung seiner Einheit zu Wohnzwecken zu unterlassen. Die Revision zum Bundesgerichtshof hatte dagegen keinen Erfolg. Im Ausgangspunkt stehe den Klägern ein Unterlassungsanspruch nach § 15 Abs. 3 WEG zu, urteilten die Karlsruher Bundesrichter. Dabei sei zu berücksichtigen, dass eine vom vereinbarten Nutzungszweck ausgeschlossene Nutzung sich als zulässig erweisen könne, wenn sie bei typisierender Betrachtungsweise nicht mehr störe, als die vorgesehene Nutzung. Dies sei für die Wohnnutzung indessen dann nicht anzunehmen, wenn sie in einem Haus erfolge, dass ausschließlich für gewerbliche oder berufliche Nutzung vorgesehen sei. In einem solchen Gebäude sei die Wohnnutzung bei typisierender Betrachtung regelmäßig schon deshalb störender als die vorgesehene Nutzung, weil sie mit typischen Wohnimmissionen (wie Küchengerüche, Freizeit- und Kinderlärm oder Musik)

sowie einem anderen Gebrauch des Gemeinschaftseigentums (etwa im Flur herumstehende Gegenstände) einherginge. Die Teileigentümer hätten dagegen ein berechtigtes Interesse daran, dass der professionelle Charakter einer derartigen Anlage erhalten bleibe.

Entgegen der Auffassung des Landgerichts München I komme aber in Betracht, dass der Teileigentümer nach § 10 Abs. 3 Satz 2 WEG einen Anspruch auf Änderung der Gemeinschaftsordnung habe. Er könne möglicherweise verlangen, dass seine Teileigentumseinheit zu Wohnzwecken genutzt werden dürfe. Angesichts der massiven Vermarktungsprobleme könne es sein, dass schwerwiegende Gründe für das Begehren des Teileigentümers streiten. Dies könne für diesen Rechtsstreit dahin stehen. Denn selbst wenn der Teileigentümer einen entsprechenden Anspruch hätte, könne er diesen dem Klagebegehren nicht einredeweise entgegen halten. Ein Eigentümer dürfe vielmehr die beanspruchte, neue Nutzung erst aufnehmen, wenn er ein entsprechendes, rechtskräftiges Urteil zu seinen Gunsten erstritten habe ([V ZR 307/16](#)).

Kein Anspruchsverlust durch bloße Untätigkeit (zweckwidrige Nutzung von Teileigentum)

In einer nach WEG aufgeteilten Wohnanlage erwarb der Ersteher 2004 eine Teileigentums-einheit mit Räumlichkeiten im Erd- und Kellergeschoss. In der Teilungserklärung war vorgesehen, dass die Sondereinheiten aus 24 Läden, Praxen und Büros sowie 14 Wohnungen und 49 Tiefgaragenstellplätzen bestehen sollten. Der Ersteher führte in seiner Teileigentums-einheit den Betrieb einer Gaststätte fort, den der Voreigentümer bereits 1986 aufgenommen hatte. Dies blieb bis zum Jahr 2014 unbeanstandet. Seit 2014 unterhielt der Ersteher auch eine Außenterrasse mit 50 Sitzplätzen für seinen Gastronomiebetrieb.

In einer Eigentümerversammlung Mitte 2015 wurde beschlossen, eine im Antrag bezeichnete Anwaltskanzlei mit der – ggf. gerichtlichen – Durchsetzung von Unterlassungsansprüchen hinsichtlich der gastronomischen Nutzung zu beauftragen. Die Wohnungseigentümergeinschaft reichte in der Folge eine Unterlassungsklage gegen den Ersteher ein. Das Amtsgericht gab der Klage statt, das Landgericht Köln wies sie auf die Berufung des Erstehers hin ab. Die Revision der Wohnungseigentümergeinschaft hatte wiederum Erfolg.

Der BGH stellte im Urteil vom 15.12.2017 fest, dass die Wohnungseigentümergeinschaft einen Unterlassungsanspruch sowohl nach § 1004 Abs. 1 BGB als auch nach § 15 Abs. 3 WEG habe (vgl. BGH-Urteil vom

10.7.2015, V ZR 169/14 – ZIV 2015, 46).

Die Wohnungseigentümergeinschaft könne den Anspruch auch geltend machen. Die Unterlassungsansprüche stünden den Wohnungseigentümern individuell zu. Es bestehe daher keine geborene Ausübungsbefugnis des Verbandes nach § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG. Dagegen habe der Verband aber die Möglichkeit, seine Ausübungsbefugnis durch Beschluss zu kürzen (vgl. BGH-Urteil vom 13.10.2017, V ZR 45/17 – ZIV 2017, 79).

Die Nutzung des Erstehers sei zudem zweckwidrig. Nach § 15 Abs. 3 WEG könne jeder Wohnungseigentümer einen der Teilungserklärung entsprechenden Gebrauch der im Sondereigentum stehenden Einheit fordern. Würde diese Grenze nicht beachtet, läge darin eine Eigentumsbeeinträchtigung, die einen Unterlassungsanspruch nach § 1004 Abs. 1 BGB begründen könne (vgl. BGH-Urteil vom 16.5.2014, V ZR 131/13 – ZIV 2014, 45). Die in der Teilungserklärung vorgesehene Nutzung als Laden, Büro oder Praxis lasse eine Nutzung der Teileigentums-einheit zum Betrieb einer Gaststätte nicht zu (vgl. BayObLGR 2004, 15, OLG Zweibrücken, ZMR 1987, 228).

Unzutreffend sei die Wertung des Landgerichts, der Unterlassungsanspruch sei verwirkt. Ein Recht sei verwirkt, wenn sich der Schuldner wegen der Untätigkeit seines Gläubigers über einen gewissen Zeitraum hin-

weg bei objektiver Beurteilung darauf einrichten dürfe und eingerichtet habe, dass dieser nicht mehr sein Recht geltend machen werde. Es müssten neben dem Zeitlauf weitere Umstände hinzu treten, die das Vertrauen rechtfertigen würden, dass der Gläubiger seinen Anspruch nicht mehr verfolgen wolle. Diese Voraussetzungen lägen nicht vor (sog. Zeit- und Umstandsmoment).

Am sog. Zeitmoment fehle es i.d.R. wenn eine neue, eigenständige Störung einen neuen Unterlassungsanspruch auslöse. Diese erneute Störung stelle eine Zäsur dar, die dem Zeitpunkt schade. Der BGH habe dies bislang für die Ausweitung der Öffnungszeiten einer Gaststätte (vgl. BGH-Urteil vom 10.7.2015, V ZR 169/14 – ZIV 2015, 46) und bei einer Neuvermietung einer Einheit (Urteil vom 8.5.2015, V ZR 178/14) angenommen. Vorliegend sei diese Zäsur durch die Aufnahme des Terrassenbetriebes 2014 eingetreten.

Es fehle aber auch am Vorliegen eines schutzwürdigen Vertrauensstatbestandes (sog. Umstandsmoment). Durch die bloße Untätigkeit über einen längeren Zeitraum könne kein Vertrauen geschaffen werden, dass der Gläubiger seinen Anspruch nicht mehr geltend mache. Diesbezüglich gab es keine tragfähigen Tatsachen, die von den Instanzgerichten festgestellt oder vom Ersteher vorgetragen wurden. Der Ersteher wurde daher zur Unterlassung verurteilt, [V ZR 275/16](#).

BGH erneut zu Schallschutzanforderungen in WEG-Wohnanlagen

Der BGH hat im Urteil vom 16.3.2018 seine Rechtsprechung zu den Schallschutzanforderungen weiter ausgebaut. Im Urteil vom 1.6.2012 (V ZR 195/11 – [ZIV 2012, 48](#)) schloss er sich der V. Zivilsenat der Rechtsansicht des VIII. Zivilsenats an, wonach ein Gebäude bei aktueller Betrachtung neuerer und strengerer Schallschutzanforderungen nur die zurzeit der Errichtung geltenden Schallschutzanforderungen erfüllen müsse (vgl. BGH-Urteil vom 7.7.2010, VIII ZR 85/09 – [ZIV 2010, 54](#)). In der erstgenannten Entscheidung sowie im Urteil vom 27.2.2015 (V ZR 73/14 – [ZIV 2015, 20](#)) stellte er zudem fest, dass die Änderung des Bodenbelags nur das Sondereigentum beträfe und daher eine damit einhergehende Verschlechterung der Schalldämmung grundsätzlich von den anderen Wohnungseigentümern hinzunehmen sei, § 14 Nr. 1 WEG.

Der nunmehr zur Entscheidung stehende Fall wies die Besonderheit auf, dass die baulichen Veränderungen, die zur Verschlechterung der Schalldämmung führten, erheblich tiefergehender ausfielen und auch Bauteile des Gemeinschaftseigentums betrafen.

Die hernach beklagten Wohnungseigentümer hatten ihr Badezimmer 2012 einer umfangreichen Sanierung unterzogen. Es wurde der Estrich vollständig entfernt, um eine Fußbodenheizung einzubauen.

Darauf aufbauend wurde neu gefliest und die Badmöblierung erneuert. Ihre Nachbarn klagten schließlich auf Einhaltung der VDI-Richtlinie 4100 Schallschutzstufe III ≤ 37 dB, hilfsweise auf Schallschutzstufe II ≤ 44 dB.

Das Amtsgericht gab der Klage der Nachbarn teilweise statt. Auf die Berufung der Nachbarn wurde das Urteil dahingehend geändert, dass durch geeignete bauliche Maßnahmen im Badezimmer zumindest ein Trittschallschutz von 46 dB entsprechend Beiblatt 2 zur DIN 4109 (1989) erreicht wird. Die Bauherren wehrten sich hiergegen nicht. Den Nachbarn genügte dies aber nicht, sondern legten Revision zum BGH ein.

Der BGH musste nun erstmals darüber entscheiden, ob der Eingriff in das Gemeinschaftseigentum zur Folge hat, dass nicht mehr nur das Schallschutzniveau zurzeit der Errichtung des Gebäudes (hier: 1990) gilt, sondern vielmehr die Bauherren den Umbau des Badezimmers unter Berücksichtigung des Schallschutzniveaus mit Stand 2012 hätten ausführen müssen.

Nach Ansicht der fünf Bundesrichter kommt es insoweit nicht darauf an, dass in das Gemeinschaftseigentum mit der Baumaßnahme eingegriffen wurde. Vielmehr komme es darauf an, wie weitreichend dieser Eingriff sei. Ein Eigentümer, der in das Gemeinschaftseigentum baulich

eingreife, sei im Grundsatz zwar zu dessen Wiederherstellung, aber nicht zu einer Ertüchtigung verpflichtet. Würde allerdings – etwa durch einen nachträglichen Dachgeschossausbau – in erheblichem Umfang in die Gebäudesubstanz eingegriffen, entstünde bei den übrigen Eigentümern die berechtigte Erwartung, dass bei dem Umbau des Sonder- und des Gemeinschaftseigentums insgesamt die technischen Vorgaben und damit auch die aktuell geltenden Schallschutzwerte eingehalten würden.

Dagegen könne bei gewöhnlichen Sanierungsmaßnahmen, die der üblichen Instandsetzung oder ggf. auch zugleich der Modernisierung des Sondereigentums dienten, im Grundsatz ein verbessertes Schallschutzniveau nicht eingefordert werden.

Da die Bauherren ihrerseits gegen das landgerichtliche Urteil keine Revision eingelegt hatten, musste der BGH nicht entscheiden, ob das ausgeurteilte Schallschutzniveau richtig ermittelt wurde. Jedenfalls könnte kein weitergehendes als das vom Landgericht ausgeurteilte Schallschutzniveau gefordert werden. Den Gründen ist im Ergebnis zu entnehmen, dass die Bauherren auch das landgerichtliche Urteil zu ihren Gunsten hätten beseitigen können, wenn sie ihrerseits Revision eingelegt hätten, [V ZR 276/16](#).

Zur Erforderlichkeit einer Abmahnung vor Entziehung des Wohneigentums

Das Wohnungseigentumsgesetz formuliert in § 18 Abs. 1 WEG allgemein die Voraussetzungen der Entziehung des Wohneigentums.

Im Besonderen fordert es hierfür in § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG eine vorherige, erfolglose Abmahnung wegen gröblicher Verletzung der Pflichten aus § 14 WEG. Eine Abmahnung wird in § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG bei einer Entziehung wegen erheblicher Hausgeldrückstände als weitere Voraussetzung der Entziehung nicht normiert. Über die Erforderlichkeit einer Abmahnung in beiden Fällen und deren Verhältnis zueinander stritten die Parteien einer Wohnungseigentümergeinschaft in Wiesbaden bis zum BGH hinauf.

Die Wohnungseigentümer der Gemeinschaft beschlossen im Oktober 2015, Klage auf Veräußerung des Wohnungseigentums gegen zwei Wohnungseigentümer einer Einheit zu erheben. Der Beschluss gründete auf den Vorwürfen mehrfacher tätlicher Angriffe auf die Hausverwaltung, die Ausfluss krimineller Energie seien. Einer der beiden Miteigentümer habe dem Verwalter schwere Körperverletzungen angedroht, ihn geschubst und gewürgt. An einem Tag habe er einen Papierkorb vor den Füßen des Hausmeisters ausgeschüttet, um ihn anschließend aufzufordern, den Müll wegzuräumen. Er habe auch angedroht, den Hausmeister „fertig machen“ zu wollen. Wegen dieser Pflichtverletzungen und Hausgeldrückständen aus der Hausgeldabrechnung 2014 und dem Wirtschaftsplan

2015 erhob die Wohnungseigentümergeinschaft Klage vor dem Amtsgericht. Das Amtsgericht verurteilte die beiden Störenfriede ihre Einheit zu verkaufen. Das Landgericht hob auf die Berufung der beiden Wohnungseigentümer das Urteil auf und wies die Klage ab. Das Landgericht führte in seinem Urteil aus, dass die Wohnungseigentümergeinschaft es versäumt habe, eine vorherige Abmahnung auszusprechen. Zwar bedürfe es einer Abmahnung nicht, wenn sich ein Veräußerungsverlangen ausschließlich auf Beitragsrückstände stütze. Sobald daneben aber auch pflichtwidriges Verhalten als Entziehungsgrund geltend gemacht würde, bedürfe es einer vorherigen Abmahnung. Diese sei nicht entbehrlich gewesen. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass über Jahre das beanstandete Verhalten geduldet worden sei, sei es zwingend erforderlich gewesen, den beiden Eigentümern vor Augen zu führen, dass sie bei einer Fortsetzung des Verhaltens mit einem Entzug des Wohneigentums rechnen müssten. Der BGH hob das Urteil des Landgerichts Frankfurt a.M. auf (BGH-Beschluss vom 25.1.2018). Das Berufungsgericht habe in entscheidungserheblicher Weise das rechtliche Gehör der Wohnungseigentümergeinschaft verletzt. Diese habe in der Berufungsinstanz weitere, erhebliche Pflichtverletzungen der Störer dargelegt, die keinen Eingang in das Berufungsurteil gefunden hatten.

Die Entziehung des Wohnungseigentums nach § 18 Abs. 1

WEG setze grundsätzlich eine Abmahnung voraus. Die Entziehung sei ultima ratio, um den Gemeinschaftsfrieden wieder herzustellen. Der Störenfried verliere sein Eigentum, wenn er nicht nur seine Pflichten grob verletze, sondern wenn er zudem böswillig handle. Böswilligkeit könne ihm nur unterstellt werden, wenn er trotz vorheriger Abmahnung sein Verhalten nicht ändere. Auf die Abmahnung könne die Gemeinschaft ausnahmsweise nur verzichten, wenn sie offenkundig keinen Erfolg verspreche (BGH-Urteil vom 19.1.2007, V ZR 26/06).

In diesem Fall könne man indes davon ausgehen, dass eine Abmahnung zu keiner Verhaltensänderung geführt hätte. Denn die betreffenden Wohnungseigentümer hätten nach dem Vortrag der Wohnungseigentümergeinschaft in der Berufungsinstanz ihr Verhalten auch in Ansehung einer laufenden Entziehungsklage unbeeindruckt fortgesetzt. Eine Abmahnung, deren Zweck es sei, dem betreffenden Wohnungseigentümer sein Fehlverhalten vor Augen zu führen und ihm Gelegenheit zu einer Verhaltensänderung zu geben (BGH-Urteil vom 8.7.2011, V ZR 2/11), habe in einem solchen Fall regelmäßig keine Aussicht darauf, das störende Verhalten des Wohnungseigentümers künftig zu unterbinden. Da der weitere Sachvortrag der Wohnungseigentümergeinschaft übergegangen wurde, verwies der BGH mit diesen rechtlichen Hinweisen den Rechtsstreit zurück an das Landgericht Frankfurt/Main, [V ZR 141/17](#).

Baurecht

BGH gibt Rechtsprechung zur Berechnung des kleinen Schadensersatzes auf



Der BGH hat mit Urteil vom 22.2.2018 die bisherige Form der Berechnung des sog. kleinen Schadensersatzanspruchs nach § 634 Nr. 4, §§ 280, 281 BGB aufgegeben. Beim kleinen Schadensersatzanspruch behält der Besteller das Werk und lässt den Mangel nicht beseitigen,

sondern belässt es bei dem Mangel und fordert stattdessen Schadensersatz. Bisher konnte er als Schadensersatz die fiktiven Mangelbeseitigungskosten (ohne Mehrwertsteuer) verlangen (vgl. BGH-Urteil 24.2.1972, VII ZR 177/70, BGHZ 58, 181).

Der VII. Zivilsenat vertritt nunmehr die Auffassung, dass es hierdurch zu Überkompensationen kommen kann. Der so bemessene Schaden falle in der Berechnung häufig höher aus, als der tatsächlich am Verkehrswert orientierte Minder-

wert des Werkes. Maßgeblicher Maßstab für die Schadensberechnung sei richtigerweise die Störung des Äquivalenzverhältnisses von Leistung und Gegenleistung durch den im Werk verkörperten Mangel. Der durch den Mangel verursachte Minderwert des Werkes sei daher als Schaden zu bemessen. Diese Art der Schadensbemessung soll künftig auch bei VOB/B – Verträgen sowie beim Schadensersatzanspruch gegenüber Architekten gelten ([VII ZR 46/17](#)).

Veranstaltungen

Verwalterstammtisch Leipzig

Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter

Ort: PENTA-HOTEL Leipzig, Großer Brockhaus 3, 04103 Leipzig (Tiefgarage beim Hotel vorhanden)

Zeit: Donnerstag, 7.6.2018, 18 Uhr

Anmeldung nach schriftliche Einladung (folgt nach) erforderlich

Der Verwalterstammtisch wird sich mit einzelnen Fragenkomplexen beschäftigen, die sich aus der gesetzlichen Neuregelung ergeben:

- Zulassung nach MaBV Voraussetzungen und Fristen
- Welche Unternehmen sind überhaupt betroffen?
- Wieviel Personen und welche Personen müssen sich für das jeweilige Unternehmen fortbilden?
- Umfang und Inhalt der Fortbildungsverpflichtung?
- Möglichkeiten der Fortbildung
- Nachweispflichten gegenüber Behörden und Kunden
- Umfang und Inhalt der Pflichtversicherung
- Umfang und Inhalt einer sinnvollen Absicherung
- Fristen
- Staatliche Reaktion bei Verstößen
- Ausblick

Für das leibliche Wohl im Anschluss der Veranstaltung wird gesorgt.

Referent: Rechtsanwalt Heinz G. Schultze

Co-Referent: Torsten Woick, VDIV-Incon GmbH, Versicherungsmakler (www.vdiv-incon.de)

Verbraucherpreisindex (VPI)

Die Liste des Verbraucherpreisindex basiert auf dem Indexbasisjahr 2010. Im Februar 2013 erfolgte der Wechsel des Basisjahres 2005 auf 2010. Die Änderung des Basisjahres findet alle 5 Jahre statt. Das statistische Bundesamt überarbeitet dabei auch die statistischen Werte der letzten 5 Jahre. Erforderlich wird dies vor allem aufgrund eines nachträglich ermittelten, geänderten Verbraucherverhaltens. Vorstehende Darstellungen beziehen sich auf Verträge mit Indexanpassung seit dem

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

Hinsichtlich des vormals vom Bundesamt für Statistik ermittelten Index für die Lebenshaltung eines 4-Personen-Arbeitnehmer-Haushalts wird auf die Umrechnungsmöglichkeit gemäß BGH-Urteil vom 4.3.2009 (XII ZR 141/07), [ZIV 2009, 47](#) verwiesen.

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

Basis: 2010

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Januar	99,0	100,7	102,8	104,5	105,9	105,5	106,1	108,1	109,8						
Februar	99,4	101,3	103,5	105,1	106,4	106,5	106,5	108,8	110,3						
März	99,9	101,9	104,1	105,6	106,7	107,0	107,3	109,0	110,7						
April	100,0	101,9	103,9	105,1	106,5	107,0	106,9	109,0							
Mai	99,9	101,9	103,9	105,5	106,4	107,1	107,2	108,8							
Juni	99,9	102,0	103,7	105,6	106,7	107,0	107,3	109,0							
Juli	100,1	102,2	104,1	106,1	107,0	107,2	107,6	109,4							
August	100,2	102,3	104,5	106,1	107,0	107,2	107,6	109,5							
September	100,1	102,5	104,6	106,1	107,0	107,0	107,7	109,6							
Oktober	100,2	102,5	104,6	105,9	106,7	107,0	107,9	109,6							
November	100,3	102,7	104,7	106,1	106,7	107,1	108,0	109,9							
Dezember	100,9	102,9	105,0	106,5	106,7	107,0	108,8	110,6							

Verzugszinssätze

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

wenn für die Leistung eine Zeit nach dem Kalender bestimmt ist, die Leistung an ein vorausgehendes Ereignis anknüpft, der Schuldner die Leistung verweigert oder besondere Gründe den sofortigen Eintritt des Verzugs rechtfertigen (§ 286 Abs. 2 BGB).

Bei Entgeltforderungen tritt Verzug spätestens 30 Tage nach Fälligkeit und Zugang einer Rechnung ein; dies gilt gegenüber einem Schuldner, der Verbraucher ist, allerdings nur, wenn hierauf in der Rechnung besonders hingewiesen wurde, (§ 286 Abs. 3 S. 1 BGB).

Im Streitfall muss allerdings der Gläubiger den Zugang der Rechnung (nötigenfalls auch den darauf enthaltenen Verbraucherhinweis) bzw. den Zugang der Mahnung beweisen.

Während des Verzugs ist eine Geldschuld zu verzinsen (§ 288 Abs. 1 S. 1 BGB). Der Verzugszinssatz beträgt für das Jahr fünf Prozentpunkte bzw. für Rechtsgeschäfte, an denen Verbrau-

cher nicht beteiligt sind, neun Prozentpunkte (nur bei Entgelten) über dem Basiszinssatz (§ 288 Abs. 1 S. 2 bzw. Abs. 2 BGB). Diese Regelung gilt erst seit 29.7.2014. Davor belief sich dieser Zinssatz auf 8 %, Art. 229 § 34 EGBGB. Nähere Informationen hierzu erhalten Sie auch in der ZIV 2014, S. 51.

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

punkte, um welche die Bezugsgröße seit der letzten Veränderung des Basiszinssatzes gestiegen oder gefallen ist. Bezugsgröße ist der Zinssatz für die jüngste Hauptrefinanzierungsoperation der Europäischen Zentralbank vor dem ersten 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 31.12.2010	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2002	2,47	7,47	10,47	1.1. bis 30.6.2011	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2003	1,97	6,97	9,97	1.7. bis 31.12.2011	0,37	5,37	8,37
1.7. bis 31.12.2003	1,22	6,22	9,22	1.1. bis 30.6.2012	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2004	1,14	6,14	9,14	1.7. bis 31.12.2012	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2004	1,13	6,13	9,13	1.1. bis 30.6.2013	-0,13	4,87	7,87
1.1. bis 30.6.2005	1,21	6,21	9,21	1.7. bis 31.12.2013	-0,38	4,62	7,62
1.7. bis 31.12.2005	1,17	6,17	9,17	1.1. bis 30.6.2014	-0,63	4,37	7,37
1.1. bis 30.6.2006	1,37	6,37	9,37	1.7. bis 28.07.2014*	-0,73	4,27	7,27
1.7. bis 31.12.2006	1,95	6,95	9,95	29.7. bis 31.12.2014*	-0,73	4,27	8,27
1.1. bis 30.6.2007	2,7	7,7	10,7	1.1. bis 30.6.2015	-0,83	4,17	8,17
1.7. bis 31.12.2007	3,19	8,19	11,19	1.7. bis 31.12.2015	-0,83	4,17	8,17
1.1. bis 30.6.2008	3,32	8,32	11,32	1.1. bis 30.6.2016	-0,83	4,17	8,17
1.7. bis 31.12.2008	3,19	8,19	11,19	1.7. bis 31.12.2016	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2009	1,62	6,62	9,62	1.1. bis 30.6.2017	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2009	0,12	5,12	8,12	1.7. bis 31.12.2017	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2010	0,12	5,12	8,12	1.1. bis 30.6.2018	-0,88	4,12	8,12

* Zur Änderung siehe Text oben.

Impressum:

Verantwortlich für den Inhalt:
 Heinz G. Schultze
www.Kanzlei-schultze.de
 Rechtsanwalt
 Fachanwalt für WEG- und Mietrecht
 Fachanwalt für Baurecht
 Dufourstraße 23, 04107 Leipzig
 Telefon: 0341/ 96 44 30

Aufsichtsführende Behörde

Rechtsanwaltskammer Sachsen, Glacisstr. 6, 01099 Dresden, Telefon: 0351/ 318590, Telefax: 0351/ 33 60 899
E-Mail: info@rak-sachsen.de, [ZURÜCK](#)

Versicherung

Die Anwälte der Kanzlei sind versichert bei der Ergo Versicherung Aktiengesellschaft, Immermannstraße 23, 40198 Düsseldorf; die Deckungssumme beträgt je Anwalt 1. Mio Euro. Versicherungsnummer: HV –HA2906124.6-00444

Berufsrechtliche Regelungen

Die Berufsbezeichnung „Rechtsanwalt“ bzw. „Rechtsanwältin“ wurde den hier benannten Volljuristen aufgrund bundesdeutschen Rechts nach dem bestehen der 2. juristischen Staatsprüfung (Befähigung zum Richteramt) durch ein besonderes Zulassungsverfahren ehemals durch das jeweils zuständige Justizministerium resp. aufgrund der seit dem 8.9.1998 geänderten Rechtslage durch die örtliche Rechtsanwaltskammer zuerkannt.

Rechtsanwälte bzw. Rechtsanwältinnen unterliegen den berufsrechtlichen Regelungen der Bundesrechtsanwaltsordnung (BRAO), der Bundesrechtsanwaltsgebührenordnung (BRAGO) bzw. für seit 1.7.2004 erteilten Mandaten dem Rechtsanwaltsvergütungsgesetz (RVG), den Berufs- und Fachanwaltsordnungen der Bundesrechtsanwaltskammer (BORA 2001 und FAO) sowie den Landesregeln der Rechtsanwälte der Europäischen Gemeinschaft. Sämtliche berufsrechtliche Regelungen können Sie unter www.Brak.de einsehen. [ZURÜCK](#)

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 Buttke
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: ZIV@kanzlei-schultze.de oder verwalter@verwalterakademie.de

Telefon: 0341/964430

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 oder an ZIV@Kanzlei-Schultze.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.Kanzlei-Schultze.de/Datenschutz> oder <http://www.Verwalterakademie.de> von Ihnen abgerufen und ausgedruckt werden.

[ZURÜCK](#)