

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

# ZIV

**Zeitschrift  
für**

**Immobilienverwaltungsrecht**

Rechtsinformationen für die Immobilienwirtschaft

Herausgegeben von:



## Immobilienrecht:

BGH: Zum Verhältnis des landesrechtlichen Nachbarschutzes und § 1004 BGB

## Mietrecht:

BGH: Einfacher Mietspiegel hat Indizwirkung

BGH: Kein Eintritt in den Mietvertrag durch Miteigentümer

BGH: Gewerbemiete: Auslegungstreit zur mietvertraglichen Umlageregelung

BGH: Gewerbemiete: Keine Schönheitsreparaturen bei unrenovierter Überlassung

## WEG-Recht:

BGH: Fortgeltungsbeschluss ist für den Wirtschaftsplan zulässig

BGH: Erstattungsansprüche des Wohnungseigentümers

BGH: BGH kassiert Rechtspr. zum prägenden Zuschnitt von Wohnanlagenumfeld

BGH: Die Eigentümerversammlung kann keine Vertragsstrafen beschließen

LG Frankfurt/M.: Verrechnung von Einnahmen und Ausgaben in der Abrechnung

LG Frankfurt/M.: Balkonanbau verändert nicht Eigenart der Wohnanlage

## Maklerrecht:

BGH: Zur Zahlungspflicht bei Weitergabe der Maklerinformationen

Impressum/ AGB/ Datenschutz  
Berufsrechtliche Regelungen  
siehe ganz unten

Erscheinungsdaten 2019:

- |                          |            |
|--------------------------|------------|
| 1. (Januar/Februar):     | 04.03.2019 |
| 2. (März/April):         | 06.05.2019 |
| 3. (Mai/Juni):           | 1.07.2019  |
| 4. (Juli/August):        | 02.09.2019 |
| 5. (September/Okttober): | 04.11.2019 |
| 6. (November/Dezember):  | 06.01.2020 |

**2/2019**

Seiten 15-29  
14. Jahrgang

Sehr geehrte Leserin,  
sehr geehrter Leser,

es kommt Bewegung in die WEG-Rechtsprechung. Lange Zeit strahlte die singuläre und frühe Entscheidung des AG Konstanz in die Welt, wonach der Anbau von Aufzügen die Eigenart von Wohnanlagen tangiere und damit nicht als Modernisierung beschlossen werden könne. Dem widerspricht nun das Landgericht Frankfurt/M. und hält der Beurteilung den Modernisierungsbegriff des BGH entgegen.

Auch bei der Hausgeldabrechnung soll es nach dem Willen dieses Gerichts leichter werden. Die Verrechnung von Abschlägen und Gutschriften – allgemein geübte Praxis – nehme der Abrechnung nicht die notwendige Transparenz. Das gleiche Problem bestünde

insoweit bei den zulässigerweise zusammengefassten Kostenarten. Auch deren Einzelbeträge könnten nur durch Belegeinsicht aufgeklärt werden. Dennoch sollte hier Zurückhaltung geübt werden, vor allem wenn die Saldierung über mehrere Kostenarten desselben Gläubigers (Stadtwerke) möglich wäre.

Schließlich hat der BGH mit der Rechtsprechung aufgeräumt, dass die zulässige Nutzung, vor allem des Teileigentums vom Gepräge der Wohnanlage und der Umgebung abhängen soll. Ein Matratzenstudio passt eben besser in die Kantstraße nach Berlin, als in die Wohnanlage neben der Schwarzwaldklinik. Die neue Freiheit wird auf wenig

Gegenliebe bei den Eigentümern stoßen. Den Notaren wird einmal mehr eine neue Anforderung an die noch detailliertere Formulierung der Teilungserklärung vorgegeben. Bauträger sollten daher bei neuen Projekten mit dem Notar intensiv über Gestaltungsmöglichkeiten nachdenken. Der Schutz vor bestimmten Nachbarn ist übliche Formulierung in Gewerbemietverträgen und künftig auch Verkaufsargument von Wohnungen in gemischt genutzten Wohnanlagen.

Sie finden sicherlich noch weitere spannende Informationen in dieser Ausgabe. Wir wünschen wie immer eine interessante Lektüre.

Es grüßt herzlich  
Ihr Anwalt

**Heinz G. Schultze**

## Kurze Meldungen

### **BGH kassiert Brandenburg zur 6-Monatsverjährung**

Der BGH hat mit Urteil vom 27.2.2019 ([XII ZR 63/18](#)) das Urteil des OLG Brandenburg vom 19.6.2018 kassiert (vgl. [ZIV 2019, 18](#)). Das OLG hatte einem Vermieter den Erfolg seiner Klage versagt, weil der Mieter sich erfolgreich auf die Einrede der Verjährung nach § 548 BGB berufen hätte. Vorliegend sei der Fristbeginn nicht durch Übergabe, sondern durch den Annahmeverzug des Vermieters ausgelöst worden (so auch KG Berlin, a.a.O.). Der BGH sah dies anders. Die Rechtsfrage, ob der Fristbeginn auch durch Annahmeverzug ausgelöst werden könne, ließ er dabei unbeantwortet, da das Schreiben des Mieters nicht so formuliert war, dass damit ein Annahmeverzug hätte begründet werden können.

### **Keine unverzügliche Instandsetzung begründet Haftung des Vermieters**

Am 9.9.2011 kam es in einer Gewerbeimmobilie zu einem Wassereintritt aus Abwasserrohren. Der Vermieter ließ dies vier Tage später untersuchen. Es wurde ein Riss in der Leitung festgestellt. Der Vermieter erteilte keinen Reparaturauftrag. Am 21.9.2011 kam es zu einem erneuten Wassereintritt mit Schäden beim Mieter. Der Vermieter berief sich auf die Haftungsbeschränkung im Mietvertrag (Haftung nur für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz). Das OLG Brandenburg gab dem Mieter Recht. Der unterlassene Reparaturauftrag war fahrlässig. Die Haftungsbeschränkung war unwirksam, weil der Gegenausschluss für die Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit fehlte (§§ 309 Nr. 7a, 307

BGB), OLG Brandenburg, Urteil vom 19.2.2019, 3 U 59/17.

### **Solidarische Haftung für Kanalbenutzungsgebühren**

Der WEG-Verwalter bezahlte die Gebühren in Höhe von rund 31.000 € nicht. Die Behörde setzte daraufhin den gesamten Betrag gegen einen einzelnen Eigentümer fest, der sich mit Widerspruch und Klage vor dem Verwaltungsgericht dagegen wandte. Er vertrat die Auffassung, dass er nur in Höhe seines Miteigentumsanteils hafte. Das OVG Bremen verwarf diesen Einwand im Beschluss vom 23.11.2018 (2 B 194/18). Die Gebühr knüpfe am Grundstückseigentum an. Der Verband sei nicht Eigentümer des gemeinschaftlichen Grundstücks. Seit BGH-Urteil vom 18.6.2009 (VII ZR 196/08, [ZIV 2009, 49](#)) stehe fest, dass eine gesamtschuldnerische Haftung nach § 10

Abs. 8 WEG auch für Grundbesitzangaben gelte, [IMR 2019, 165](#).

### Grundstückseigentümer haftet für Schaden des Nachbarn durch Fliegerbombe

Nach einem Urteil des LG München I haftete die Gemeinde mangels Verschuldens nicht für den Schaden, der durch eine kontrollierte Sprengung einer Fliegerbombe aus dem 2. Weltkrieg entstand. Das Gericht konstatierte aber eine Haftung des Nachbarn, auf dessen Grundstück die Fliegerbombe zündete. Der Nachbar hafte ver-

schuldensunabhängig für die Explosionsschäden nach § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB, Urteil vom 8.2.2017, 15 O 23907/15, [IMR 2019, 166](#).

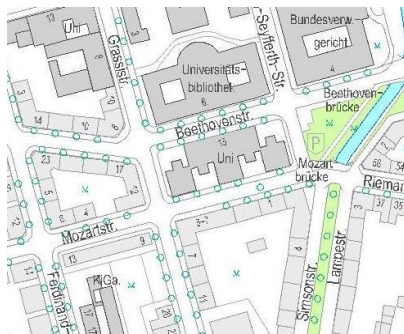
### BGH erneut zur Saldoklage

Der BGH hat in den Urteilen vom 6.2.2019 ([VIII ZR 54/18](#)) und vom 5.12.2018 ([VIII ZR 194/17](#)) erneut die Möglichkeit bestätigt, Mietzahlungsklagen als Saldoklage einzureichen. Der Vermieter müsse in seiner Klage nicht erläutern mit welcher offenen Teilforderung (Nettomiete, Bk-Vorauszahlung) aus welchen Monat jeweils eine

Verrechnung vorgenommen wurde. Vielmehr müsse die Forderungsaufstellung nachvollziehbar sein, indem neben den offenen Teilforderungen und den Zahlungen die Höhe der geschuldeten Miete, der Vorauszahlungen und der Benennung der Verrechnungsgrundsätze (hier: § 366 Abs. 2 BGB) angegeben würden. Dann sei eine Nachvollziehbarkeit der Klageforderung gegeben.

## Immobilienrecht

### Zum Verhältnis des landesrechtlichen Nachbarnschutzes und § 1004 BGB



Ein Nachbar in Baden-Württemberg störte sich an herübergewachsenen Ästen einer auf dem Nachbargrundstück stehenden Fichte. Er verklagte seinen Grundstücksnachbarn auf Kürzung der Äste bis zur Grundstücksgrenze. Dieser erhob die Einrede der Verjährung und gewann damit den Rechtsstreit durch alle drei Instanzen.

Der für Immobilienrechtsstreitigkeiten zuständige V. Zivilsenat führte im Urteil vom 22.2.2019 aus, dass es nach § 1004 Abs. 1 BGB ein Anspruch auf Beseitigung herübergewachsener Äste gäbe, wenn die Benutzung des Grundstücks durch die herüber-

ragenden Äste beeinträchtigt werde. Liege keine Beeinträchtigung vor, sei der Bewuchs zu dulden, § 1004 Abs. 2 BGB i.V.m. § 910 Abs. 2 BGB. Ob der Nachbar ganz unerhebliche Beeinträchtigungen dulden müsse, bedürfe keiner Entscheidung, weil der Anspruch inzwischen verjährt sei und der Grundstücksnachbar diese Einrede erhoben hatte.

Ein Ausschluss der Verjährung nach § 902 Abs. 1 BGB liege nicht vor. Nach dieser Vorschrift unterliegen im Grundbuch eingetragene Rechte keiner Verjährung. Diese Vorschrift erfasse nicht die Rechte aus § 1004 BGB (vgl. BGH-Urteil vom 11.12.2015, V ZR 180/14 – [ZIV 2016, 28](#)).

Ein Ausschluss der Verjährung folge auch nicht aus der Rechtsprechung des BGH, wonach eine Verjährung von Unterlassungsansprüchen nicht in Betracht komme, wenn eine einheitliche Dauerhandlung vorlie-

ge, die den rechtswidrigen Zustand dauernd aufrecht erhalte (vgl. BGH-Urteil vom 12.6.2015, V ZR 168/14 – [ZIV 2015, 41](#)). Um eine solche Störung handele es sich bei herübergewachsenen Ästen nicht. Der Anspruch auf Beseitigung der Störung entstehe in dem Zeitpunkt, in dem die Eigentumsbeeinträchtigung (§ 910 Abs. 2 BGB) infolge des Herübergewachsens der Äste einsetze. Nehme der Nachbar in dieser Situation den Zustand länger als drei Jahre hin, könne er die Beseitigung im Interesse des Rechtsfriedens, der durch die Verjährung geschaffen werden solle, nicht mehr verlangen. Eine abweichende Beurteilung ergab sich nach Auffassung des Senates auch nicht aus dem Landesnachbarrecht Baden-Württemberg. Ein Anspruch auf Zurückschneiden von Ästen sei nur für bestimmte Bäume und zwar Obstbäume (§ 23 Abs. 1 und 2 NRG BW) geregelt, [V ZR 136/18](#).

## Mietrecht

### Einfacher Mietspiegel hat Indizwirkung



Die Mieter bewohnten seit 2003 eine Wohnung mit rund 82 m<sup>2</sup> in Dresden. Die Vermieter forderten die Mieter 2015 auf, einer Mieterhöhung um 25,06 € auf 540 € zuzustimmen. Die Mieter verweigerten die Zustimmung. Die Klage der Vermieter wurde vom AG Dresden abgewiesen. Die Berufung der Vermieter hatte teilweise Erfolg. Die Mieter wurden verurteilt, einer Mieterhöhung um 11,53 € auf 526,47 € zuzustimmen.

Die Mieter legten gegen das Berufungsurteil Revision zum Bundesgerichtshof ein. Dieser bestätigte die landgerichtliche Entscheidung im Urteil vom 13.2.2019. Nach § 558 Abs. 1 BGB könne ein Vermieter die

Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete wie im vorliegenden Fall mindestens seit 15 Monaten unverändert geblieben ist.

Die ortsübliche Vergleichsmiete werde nach § 558 Abs. 2 BGB aus den üblichen Entgelten ermittelt, die in der Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden seien.

Die ortsübliche Vergleichsmiete sei auf der Grundlage von Erkenntnisquellen zu bestimmen, die die tatsächlichen und üblicherweise gezahlten Mieten abbilden. Eine solche Erkenntnisquelle sei für den Richter der Mietspiegel der Stadt Dresden.

In einem ersten Schritt habe das Gericht auf der Grundlage generalisiert ermittelter wohnwertrelevanter Daten, wie Wohnungsgröße, Baujahr, Ausstattung und Wohnlage die

einschlägige Mietpreisspanne festzustellen. In einem zweiten Schritt sei dann innerhalb der Spanne, ausgehend vom Mittelwert, anhand zusätzlicher einzelfallbezogener, den individuellen Wohnwert bestimmender Faktoren, die Einzelvergleichsmiete zu ermitteln.

Das Berufungsgericht habe dem Mietspiegel – gleichwohl diesem nicht die nach § 558 d Abs. 3 BGB für den qualifizierten Mietspiegel vorbehaltene Vermutungswirkung zukomme - im Rahmen seiner freien Beweiswürdigung eine ausreichende Indizwirkung zugemessen, um die ortsübliche Miete im Wege der Schätzung zu ermitteln. (Anmerkung: Indizien sind Beweisanzeichen, die einen Rückschluss auf die eigentliche, tatbestandsausfüllende Tatsache zulassen). An der auf dieser Grundlage vorgenommenen Schätzung, die revisionsrechtlich nur eingeschränkt auf Fehler überprüfbar ist, hatte der BGH nichts auszusetzen, [VIII\\_ZR 245/17](#).

### Kein Eintritt in den Mietvertrag durch Miteigentümer

Die Eheleute waren gemeinsam Eigentümer eines Zweifamilienhauses. Sie bewohnten davon eine Wohnung und vermieteten die andere 2013. Danach wurde die Vermieterin durch Übertragung des Miteigentumsanteils ihres Mannes Alleineigentümerin der Immobilie.

Sie kündigte das Mietverhältnis mit Schreiben vom 18.2.2016 nach § 573a Abs. 1 BGB. Als der Mieter nicht auszog, erhob sie Räumungsklage. Die Mieter zogen schließlich aus. Beide Streitparteien erklärten daraufhin den Rechtsstreit für erledigt. Die Vermieterin beantragte, dem Beklagten die Kosten des

Rechtsstreits aufzuerlegen, § 91 a ZPO.

Das Amtsgericht entsprach dem Antrag und beschloss, dass der Mieter die Kosten zu tragen habe, da er bei einer Fortsetzung des Räumungsrechtsstreits voraussichtlich den Prozess verloren hätte. Hiergegen wandte sich nun der Beklagte mit

einer sofortigen Beschwerde. Das Landgericht hob den Beschluss auf und wies der Vermieterin die Kosten des Rechtsstreits zu. Die zugelassene Rechtsbeschwerde brachte den Streit schließlich zum BGH. Der VIII. Zivilsenat entschied im Beschluss vom 9.1.2019, dass die Vermieterin die Kosten zu tragen habe, weil sie voraussichtlich den Rechtsstreit verloren hätte. Die von ihr ausgesprochene Kündigung sei unwirksam gewesen. Sie hätte

zusammen mit ihrem Ehemann die Kündigung aussprechen müssen. Sie sei durch die Übertragung des Miteigentumsanteils nicht alleinige Vermieterin nach § 566 BGB geworden. Nach dem Wortlaut der Norm trete ein Dritter in einen inhaltsgleichen Mietvertrag ein, wenn der Vermieter die Mietsache veräußere. Mit dieser gesetzlichen Regelung solle der Mieter geschützt werden. Diesen Schutz bedürfe es in der vorliegenden Konstellation allerdings

nicht, weil die Vermieterin während des gesamten Mietverhältnisses in der Vermieterposition war.

Eine analoge Anwendung der Rechtsnorm komme nicht in Frage, weil keine ungewollte Regelungslücke gegeben sei und ersichtlich auch keine Interessenidentität (des Mieters) vorliege, Beschluss vom 9.1.2019, [VIII ZB 26/17](#).

## Gewerbemietrecht

### Keine Verpflichtung zu Schönheitsreparaturen bei unrenovierter Überlassung



Der BGH hat bereits mit Urteil vom 18.3.2015, VIII ZR 185/14 – ZIV 2015, 16 entschieden, dass die Übertragung der laufenden Schönheitsreparaturen durch Formularvertrag unwirksam ist, wenn dem Mieter die Mieträume unrenoviert oder renovierungsbedürftig übergeben wurden. Das OLG Dresden hat im Beschluss vom 6.3.2019 ([5 U](#)

[1613/18](#)) diese Rechtsprechung auf Gewerberaum ausgedehnt. Ein Unternehmen hatte mehrere Wohnungen für die Überlassung von Messegästen und Mitarbeitern mit einer Schönheitsreparaturklausel im Mietvertrag angemietet. Die Räume waren schon bei der Übergabe in einem abgewohnten Zustand. Der Vermieter forderte gleichwohl nach der Beendigung des Mietvertrages 30.000 € für Schönheitsreparaturen.

Das Oberlandesgericht Dresden entschied, dass die Anmietung von Wohnraum vorliegend als Gewerberaummietverhältnis zu

qualifizieren sei, weil die Mieterin als juristische Person überhaupt keinen eigenen Wohnbedarf haben könne. Die sich hieran anschließende Frage, ob die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zu Schönheitsreparaturen im Wohnraummietverhältnis auch auf Gewerberaum übertragbar ist, bejahte der Senat. Auch insoweit liege eine unangemessene Benachteiligung des Vertragspartners vor (§ 307 Abs. 1 BGB), der andernfalls Gebrauchsspuren auf seine Kosten beseitigen müsse, die der Vormieter verursacht habe.

### Auslegungstreit zur mietvertraglichen Umlageregelung

Der Bundesgerichtshof kassierte mit seinem Urteil vom 30.1.2019 ein Urteil des Oberlandesgerichts Frankfurt/M., weil das OLG die Umlageverein-

barung zu den Heizkosten seiner Meinung nach falsch ausgelegt hatte. Bei dem Mietverhältnis handelte es sich um Praxisflächen einer chirurgischen Ge-

meinschaftspraxis in einem Geschäftshaus.

Im Mietvertrag hatten die Vertragsparteien die Umlage der

Betriebskosten nach § 27 II. BV unter Bezahlung von monatlichen Vorauszahlungen vereinbart. Zu den verbrauchsabhängigen Kosten war vereinbart: *Die Ermittlung/Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten/ Kaltwasserkosten erfolgt durch messtechnische Ausstattungen zur Verbrauchserfassung (...) nach dem von der G-KG gem. §§ 7 und 10 der HeizkV bestimmten Abrechnungsmaßstab.*

Das Gebäude verfügte über eine mit Gas betriebene Sammelheizung. Diese versorgte die Einheiten einerseits über Heizkörper mit Wärme, andererseits erfolgte die Versorgung mit Wärme über eine Lüftungsanlage. Die Abrechnung wurde u.a. streitig,

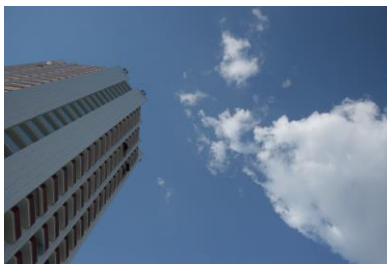
weil die Vermieterin die Kosten der Lüftungsheizung nach Fläche vorgenommen hatte. Dies war nach Auffassung des OLG Frankfurt/M. auch eine zulässige Kostenverteilung, weil die Verbrauchserfassung über die Lüftungsheizung mit unverhältnismäßig hohen Kosten verbunden wäre, § 11 Abs. 1 Nr. 1b HeizkV. Auch könne eine Einwirkung auf das Nutzerverhalten nicht erzielt werden, da der Lüftungsheizung eine Regulierungsmöglichkeit fehle, so dass keine Energieeinsparung zu erzielen sei. Die Lüftungsheizung Sorge nur für eine Grundtemperatur von 18 Grad Celsius in den Räumlichkeiten aller Nutzer. Die Regelung im Mietvertrag sei so zu verstehen, dass eine Erfas-

sung der Heizkosten nur dort erfolgen solle, wo dies wegen der Möglichkeit einer Nutzersteuerung zur Inanspruchnahme der Wärme sinnvoll sei. Sie finde daher für die Lüftungsheizung keine Anwendung.

Die Richter des XII. Zivilsenats vermochten dieser Auslegung des Mietvertrages nicht zu folgen. Die Regelung lasse nicht erkennen, dass auch verbrauchsunabhängige Heizkosten vom Mieter geschuldet sein sollen. Richtigerweise seien daher die verbrauchsunabhängigen Kosten der Lüftungsheizung überhaupt nicht umlagefähig, [XII ZR 46/18](#).

## WEG-Recht

### Fortgeltungsbeschluss ist für den Wirtschaftsplan zulässig



Mit Urteil vom 14.8.2018 hat der BGH streitige Rechtsfragen zum sog. Fortgeltungsbeschluss beantwortet. Bei einer Wohnungseigentümerversammlung 2014 wurde über den Wirtschaftsplan mit folgendem Antrag positiv beschlossen: Der Verwalter stellt den Antrag, den Gesamtwirtschaftsplan 2015 zu genehmigen, der so lange Gültigkeit hat, bis über einen neuen Wirtschaftsplan beschlossen wird.

Hiergegen wandte sich ein Wohnungseigentümer mit seiner Beschlussmängelklage, die allerdings nicht in der gesetzlich vorgeschriebenen Frist von einem Monat nach Beschlussfassung erhoben wurde. Der BGH prüfte daher nur die Nichtigkeit der Beschlussfassung.

Der V. Zivilsenat führte in den Urteilsgründen aus, dass das Berufungsgericht zutreffend entschieden habe, dass der gefasste Beschluss nicht nichtig sei. Aus § 28 Abs. 5 WEG folge die Kompetenz der Wohnungseigentümer zu beschließen, dass ein konkreter Wirtschaftsplan bis zur Beschlussfassung über den nächsten Wirtschaftsplan

fortgelten solle. Der Wirtschaftsplan sei Grundlage der Vorschusspflicht der Wohnungseigentümer, § 28 Abs. 2 WEG. Mit dem Auslaufen des Kalenderjahres, für den der Wirtschaftsplan aufgestellt worden sei, ende auch die Vorschusspflicht der Wohnungseigentümer. Verzögere sich die Beschlussfassung über einen neuen Wirtschaftsplan im Folgejahr könne es daher zu Liquiditätslücken in der Finanzausstattung der Wohnungseigentümergeinschaft kommen. Daher bestehe ein praktisches Bedürfnis dafür, dass die Wohnungseigentümer die Fortgeltung des aktuellen Wirtschaftsplanes beschließen könnten.

Streitig sei aber, ob ein konkreter Fortgeltungsbeschluss einer Befristung bedürfe. Teilweise werde angenommen, dass ein Beschluss nichtig sei, der nicht die Einschränkung versähe, dass der Wirtschaftsplan nur bis zur Beschlussfassung eines neuen Wirtschaftsplanes im Folgejahr gelten solle. Nach einer anderen Ansicht bedürfe es dieser Einschränkung nicht. Dieser Ansicht schloss sich der BGH an. Die Formulierung einer zeitlichen

Befristung sah der Senat als nicht erforderlich an. Damit werde keine abstrakt-generelle Regelung geschaffen, für die Wohnungseigentümer keine Beschlusskompetenz hätten. Dennoch bestehe ohne diese Einschränkung die Gefahr, dass sich die Aufstellung eines neuen Wirtschaftsplans auf unbestimmte Zeit verzögern könne. Die Rechte der Wohnungseigentümer würden hierdurch nicht beschnitten, weil sie die Aufstel-

lung eines Wirtschaftsplanes vom Verwalter fordern könnten (§ 28 Abs. 1 WEGS) und diesen Anspruch im Verfahren nach § 43 Nr. 3 WEG auch gerichtlich durchsetzen könnten. Zudem sei der Verwalter auch in Ansehung eines Fortgeltungsbeschlusses nicht von seiner Pflicht entbunden, auch für das folgende Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, über den die Wohnungseigentümer dann zu beschließen hätten, [V ZR 2/18](#).

### Erstattungsansprüche des Wohnungseigentümers

Der BGH hat sich im Urteil vom 26.10.2018 abermals mit Haftungsfragen der Wohnungseigentümer und der Wohnungseigentümergeinschaft befasst. Die Wohnungseigentümergeinschaft bestand aus nur zwei Mitgliedern, wobei ein Mitglied eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts war. Die Verwaltung der Immobilie erfolgte über lange Zeiträume nicht ordnungsgemäß. So gab es fast drei Jahre lang keinen Verwalter und es gab über lange Zeiträume auch keine Versammlungen, Wirtschaftspläne oder Abrechnungen. Der Einzeleigentümer bemühte sich mehrfach vergeblich um Beschlussfassungen im Umlaufverfahren. Zumindest ein Gemeinschaftskonto wurde im Laufe der Zeit eingerichtet. Das verfügte indessen nicht über hinreichende Geldmittel, um die laufenden Verbindlichkeiten der WEG zu bezahlen. So wurde die Gebäudeversicherung nicht bezahlt, was zur fristlosen Kündigung des Versicherungsvertrages führte. Der einzelne Wohnungseigentümer bezahlte die ausstehende

Prämie von rund 3.700 €, so dass die Kündigung unwirksam wurde. Das Verwaltungskonto wies zu diesem Zeitpunkt ein Guthaben von rund 161 € auf. Der Wohnungseigentümer forderte von der Miteigentümer-GbR die Erstattung der Auslagen in Höhe deren Miteigentumsanteils (92%). Als diese nicht leistete, klagte der Wohnungseigentümer gegen die GbR. Er verlor durch alle drei Instanzen hindurch.

Der V. Zivilsenat bestätigte die auf Klageabweisung lautenden Urteile mit dem Fehlen einer Anspruchsgrundlage. Nach ganz herrschender Auffassung habe der Wohnungseigentümer in dieser Konstellation einen Erstattungsanspruch gegen die Wohnungseigentümergeinschaft. Meinungsverschiedenheiten beständen nur hinsichtlich der rechtlichen Begründung des Anspruchs (berechtigte Geschäftsführung ohne Auftrag, §§ 683, 670 BGB, Notgeschäftsführung, § 21 Abs. 2 WEG i.V.m. § 670 BGB, § 110 HGB analog bzw. ergänzend auch § 774 Abs.

1 BGB). Werde der einzelne Eigentümer für den Verband tätig, richte sich der Erstattungsanspruch daher grundsätzlich gegen diesen, weil er Schuldner der Verbindlichkeit sei (§ 10 Abs. 6 Satz 2 WEG) und nicht gegen die übrigen Wohnungseigentümer.

Ein Anspruch ergäbe sich auch nicht aus § 10 Abs. 8 WEG. Nach dieser Norm haftet jeder Wohnungseigentümer einem Gläubiger des Verbandes in Höhe seines Miteigentumsanteils (§ 16 Abs. 1 Satz 2 WEG). Der Wohnungseigentümer vertrat die Auffassung, dass er hierüber einen bereicherungsrechtlichen Anspruch gegen die GbR in Höhe des Miteigentumsanteils (92%) habe. Diese Rechtsansicht fand bei den Karlsruher Bundesrichtern keinen Anklang. Nach Darstellung der vielfältigen Rechtsansichten in Lehre und Rechtsprechung hierzu erläuterte der Senat den Anwendungsbereich von § 10 Abs. 8 WEG folgendermaßen. Die Haftungsnorm erfasse grundsätzlich die Ansprüche von außenstehenden

Dritten und nicht von Wohnungseigentümern. Wohnungseigentümer könnten sich auf diese Haftungsnorm nur berufen, wenn sie einen Anspruch gegen den Verband erworben haben, der gerade nicht auf ihrer Stellung als Miteigentümer beruhe. Hänge der Anspruch untrennbar mit der Stellung als Wohnungseigentümer zusammen, sei die Norm nicht anwendbar.

Als konkretes Beispiel nannte der Senat den Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf Auszahlung eines Abrechnungsguthabens aus einer Jahresabrechnung. Diese aus dem Gemeinschaftsverhältnis entspringenden, im Gesellschaftsrecht „Sozialverbindlich-

keiten“ genannten Schulden des Verbandes begründeten keine anteilige Haftung der anderen Eigentümer in Höhe ihres Anteils nach § 10 Abs. 8 WEG. Gleiches gelte für Aufwendungsersatzansprüche des einzelnen Eigentümers, die ihm wegen der Begleichung von Verbindlichkeiten des Verbandes diesem gegenüber zustünden. Dieser Anspruch stünde in einem untrennbaren Zusammenhang mit der Stellung als Wohnungseigentümer (§ 16 Abs. 2 WEG).

Dieser Durchgriff eines Wohnungseigentümers gegen die anderen Wohnungseigentümer komme bei Sozialverbindlichkeiten - ungeachtet der im Innenverhältnis geltenden Pflicht zu Tragung der Kosten - auch dann

nicht in Betracht, wenn das Verbandsvermögen nicht genügend sei, um die Aufwendungen des Wohnungseigentümers zu erstatten.

Offen gelassen hat der Senat, ob im Falle der Außenhaftung nach § 10 Abs. 8 WEG die Eigentümer in Höhe ihres Miteigentumsanteils auch dann haften, wenn es in der Gemeinschaft einen abweichend vereinbarten Verteilungsmaßstab gäbe, [V ZR 279/17](#).

Der Wohnungseigentümer wird nun den Verband verklagen müssen, was indessen vermutlich an der zwischenzeitlich eingetretenen Verjährung scheitern wird.

### **BGH kassiert Rechtsprechung zum prägenden Zuschnitt von Wohnanlage und Umfeld**

Der Bundesgerichtshof musste sich im Urteil vom 8.3.2019 einmal mehr mit der Frage der zulässigen Nutzung einer Sondereigentumseinheit auseinandersetzen. Ein Sondereigentümer besaß zwei Teileigentumseinheiten, die in der Teilungserklärung mit „Laden“ bezeichnet wurden. Darin betrieb eine gewerbliche Mieterin eine Einrichtung zur Vermeidung von Obdachlosigkeit. Die Einrichtung nahm aufgrund vertraglicher Vereinbarung mit dem Bezirksamt Berlin tageweise Obdachlose auf. Die Räume wurden dergestalt genutzt, dass jeweils zwei Obdachlose in einem Raum untergebracht wurden. Küche, Toilette und Bad wurden als Gemeinschaftseinrichtungen geführt.

In einer Eigentümerversammlung 2015 beschlossen die Wohnungseigentümer mehrheitlich den Sondereigentümer auf Unterlassung dieser Nutzung in Anspruch zu nehmen. Das Amtsgericht Berlin gab der Klage auf Unterlassung der Nutzung der Teileigentumseinheiten zu Wohnzwecken statt. Die Berufung hatte nur dahingehend Erfolg, dass der Sondereigentümer verurteilt wurde, alles Zumutbare und Mögliche zu unternehmen, dass eine Überlassung der Räume an Obdachlose unterbleibt. Die Revision hatte dagegen Erfolg. Der BGH änderte die Urteile und wies die Klage ab.

Der V. Zivilsenat führte im Urteil vom 8.3.2019 aus, dass der Wohnungseigentümergemein-

schaft ein Unterlassungsanspruch aus § 15 Abs. 3 WEG nicht zustünde. Die Nutzung als Unterkunft für Obdachlose sei nicht der Nutzungsart „Wohnen“ zuzuordnen. Nach der Rechtsprechung des BGH diene eine Nutzung als Heim oder heimähnliche Einrichtung nicht Wohnzwecken (vgl. BGH-Urteil vom 27.10.2017, V ZR 193/16 (Asylunterkunft) – ZIV 2017, 80).

Für den Senat stellte sich daher nur noch die Frage, ob die als „Laden“ in der Teilungserklärung angegebene Nutzungsart die Verwendung als Obdachlosenheim zulässt oder nicht. Die Angabe erschien dem BGH nicht hinreichend klar. Eine eindeutige Zweckbestimmung enthalte nur die einleitenden Formulierungen der Teilungserklärung,



die nach Wohn- bzw. Teileigentum differenzierte. Lediglich im Aufteilungsplan fand sich die Bezeichnung „Laden“. In ähnlicher Weise würden aber Bezeichnungen wie „Wohnung“ oder „Dachraum“ vorgenommen. Da das Gebäude erst im Bestand, also nachträglich aufgeteilt worden sei, ließe sich diese Bezeichnung nur so deuten, dass hierdurch nur die Feststellung der Zugehörigkeit der jeweiligen Räumlichkeiten erleichtert werden sollte. Eine Regelung der Zweckbestimmung konnte der Senat in diesen Bezeichnungen nicht erkennen.

Demzufolge dürften die Einheiten des Sondereigentümers zwar nicht zum Wohnen, aber im Grundsatz zu jedem anderen Zweck genutzt werden (vgl. BGH-Urteil vom 23.6.2017, V ZR 102/16 – ZIV 2017, 52. BGH-Urteil vom 27.10.2017, V ZR 193/16 – ZIV 2017, 80). Damit bewege sich die Nutzung zur Unterbringung von wohnungslosen Personen im Rahmen der Zweckbestimmung.

In der obergerichtlichen Rechtsprechung werde demgegenüber einschränkend angenommen, dass der Charakter der Wohnanlage und sein prägendes örtliches Umfeld eine einschränkende Auslegung der Teilungserklärung erforderlichen

machen könne (KG NJW-RR 1989, 140, OLG Düsseldorf, NZM 2002, 259, BayObLG, FGPrax 2005, 11). Dieser Ansicht trat der WEG-Senat beim BGH entgegen. Halte sich eine Nutzung von Wohn- bzw. Teileigentum im Rahmen der Zweckbestimmung, könne sich ihre Unzulässigkeit nicht aus dem Charakter der Anlage und den diesen prägenden örtlichen Verhältnissen ergeben.

Dies habe indessen nicht zur Folge, dass jede von einer zulässigen Nutzung ausgehende Beeinträchtigung von den Miteigentümern hingenommen werden müsse. Nach § 14 Nr. 1 WEG dürfe jeder Sondereigentümer nur in solcher Weise sein Sondereigentum gebrauchen, als dass keinem anderen Sondereigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwachse. Nachteilig sei jede nicht ganz unerhebliche Beeinträchtigung. Sie müsse konkret und objektiv sein. Entscheidend sei, ob sich nach der Verkehrsanschauung ein Wohnungseigentümer in der entsprechenden Lage verständlicherweise beeinträchtigt fühlen dürfe (vgl. BGH-Urteil vom 1.6.2012, V ZR 195/11 – ZIV 2012, 48, BGH-Urteil vom 4.12.2012, V ZR 224/11 – ZIV 2013, 12, BGH-Urteil vom

24.1.2014, V ZR 48/13 – ZIV 2014, 8).

Ein solches Verhalten könne in dem Rauchen im Innenhof, dem Hinterlassen von Zigarettenkippen im Eingangs- und Hofbereich sowie in dem Nichtschließen der Türen, dem Klingeln bei anderen Hausbewohnern oder der Verschmutzungen der Wohnanlage gesehen werden. Daraus ergebe sich jedoch nicht die von der Wohnungseigentümergeinschaft beanspruchte Rechtsfolge einer Nutzungsuntersagung im Sinne von § 15 Abs. 3 WEG. Vielmehr stünde ihr nur ein Anspruch auf Unterlassung der konkreten Beeinträchtigung gegen den Eigentümer zu, von dessen Einheit diese ausginge (vgl. BGH-Urteil vom 27.10.2017, V ZR 193/16 – ZIV 2017, 80, BGH-Urteil vom 18.11.2016, V ZR 221/15 – ZIV 2016, 84). Dieser Anspruch könne durch eine Unterlassungsklage und als ultima ratio im Wege der Entziehungsklage nach §§ 18, 19 WEG durchgesetzt werden, [V ZR 330/17](#). Anmerkung: Die Vermietung der Wohnung an Feriengäste, z.B. über Airbnb hat der BGH demgegenüber als Wohnnutzung eingestuft, vgl. BGH-Urteil vom 15.1.2010, V ZR 72/09 – ZIV 2010, 10.

### Die Eigentümerversammlung kann keine Vertragsstrafen beschließen

Eine Wohnungseigentümergeinschaft im Gerichtssprengel des Amtsgerichts Bonn verfügte über sehr restriktive Regelungen in der Gemeinschaftsordnung. So sollte die Vermietung, Ver-

pachtung oder sonstige Gebrauchsüberlassung der Wohnung der Zustimmung des Verwalters bedürfen. Die Zustimmung sollte nur aus wichtigem Grund versagt werden

dürfen. In einer Eigentümerversammlung 2012 fassten die Eigentümer folgenden Beschluss: *Miteigentümer, die ohne die erforderliche Zustimmung der Verwalterin einen*

*Mietvertrag über eine Wohnung abschließen (...), sind verpflichtet, der Gemeinschaft einen Ausgleichsbetrag in Höhe von 500 € zu zahlen. Die Zahlungspflicht erhöht sich auf mindestens 2.000 € und höchstens 4.000 € für jeden angefangenen Monat der Gebrauchsüberlassung, wenn ein wichtiger Grund für die Versagung der Zulassung vorlag.*

Gestützt auf die Behauptung, ein Wohnungseigentümer habe seine Wohnung in sechs Fällen ohne Zustimmung des Verwalters kurzzeitig an arabische Gäste („Medizintouristen“) vermietet, forderte die Wohnungseigentümergeinschaft eine von diesem Eigentümer eine Vertragsstrafe von insgesamt 12.000 €. Als dieser nicht bezahlte, klagte die Wohnungseigentümergeinschaft und

obsiegte vor dem Amtsgericht Bonn. Das Landgericht Köln hob auf die Berufung des Wohnungseigentümers die Entscheidung auf und wies die Klage ab. Der Revision der Wohnungseigentümergeinschaft zum BGH blieb der Erfolg versagt.

Der BGH begründete seine Entscheidung mit der fehlenden Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümersammlung. Der Beschluss sei in der Folge nichtig (vgl. BGH-Beschluss vom 20.9.2000, V ZB 58/99, BGH-Urteil vom 13.10.2017, V ZR 305/16 – ZIV 2018, 12). Die von der Wohnungseigentümergeinschaft vertretene Auffassung, dass sich eine Beschlusskompetenz aus § 21 Abs. 7 WEG ergäbe, sei nicht zutreffend. Nach dieser Vorschrift könnten Regelungen zur Art und Weise von Zahlungen, der Fälligkeit

und der Folgen des Verzugs sowie der Kosten für eine besondere Nutzung des Gemeinschaftseigentums oder für einen besonderen Verwaltungsaufwand beschlossen werden. Keines dieser Tatbestandsmerkmale sei vorliegend erfüllt. Die Geldbeträge für Zuwiderhandlungen beim Genehmigungserfordernis von Vermietungen zeigten vielmehr, dass eine Vertragsstrafe beschlossen werden sollte. In der Gesetzesbegründung zur WEG-Novelle sei zwar ein Beispiel mit einer Vertragsstrafe zur Erläuterung gebildet worden; hierbei handle es sich aber um Versehen. Der Gesetzestext decke die Beschlussfassung zur Schaffung von Tatbeständen mit Vertragsstrafe nicht, Urteil vom 22.3.2019, [V ZR 105/18](#).

### **Verrechnung von Einnahmen und Ausgaben in der WEG-Abrechnung**

In der Rechtsprechung (z.B. OLG Hamm, ZMR 2001, 1001) wird die Verrechnung von Einnahmen und Ausgaben kritisiert, weil hierdurch der WEG-Hausgeldabrechnung zusätzlich die notwendige Transparenz genommen wird. Das LG Frankfurt/Main hat mit Urteil vom 28.6.2018 (2-13 S 97/17) sich anders positioniert. Die Nichtzulassungsbeschwerde zum BGH war erfolglos (BGH-Beschluss vom 7.2.2019, V ZR 190/18).

Die Verwalterin hatte in der Jahresabrechnung zwei Gutschriften der Wasserwerke nicht als Einnahmen aufgeführt, sondern mit Wasserkosten

verrechnet. Die gegen den Abrechnungsbeschluss gerichtete Anfechtungsklage hatte vor dem AG Marburg Erfolg. Auf die Berufung der Beklagten kassierte das Frankfurter Landgericht das vorgerichtliche Urteil und wies die Klage ab. Die Nachvollziehbarkeit der Abrechnung sei nicht zu beanstanden. Die Abrechnung könne auch nicht insgesamt ungültig sein, sondern lediglich hinsichtlich der Abrechnungsposition „Wasser“. Grundsätzlich sei eine Saldierung unzulässig, die eine Vermengung von Einnahmen und Ausgaben schaffe und sich damit negativ auf die Übersichtlichkeit der Abrechnung auswir-

ke. Ein solcher Fehler tangiere allerdings nicht den Abrechnungsbeschluss, weil die Nachvollziehbarkeit der Abrechnung hierunter nur geringfügig leide. Da es zulässig sei, in den Jahresabrechnungen verschiedene Ausgabenpositionen zusammen zu fassen, müsse der Eigentümer zur Nachvollziehbarkeit dieser Sammelpositionen Belegsicht nehmen. Nichts anderes könne daher für die Verrechnung mit Gutschriften gelten, da der Aufwand insoweit kein anderer sei. Die Abrechnung sei daher auch bei einer Verrechnung aus sich selbst heraus verständlich.

## Balkonanbau verändert nicht Eigenart der Wohnanlage

Nach § 22 Abs. 2 WEG können Wohnungseigentümer Modernisierungsmaßnahmen mit doppelt qualifizierter Mehrheit beschließen. Die Maßnahme darf indessen nicht die Eigenart der Wohnanlage ändern. Das AG Konstanz hatte hierzu 2007 entschieden, dass ein Balkonanbau als Modernisierungsmaßnahme ausscheide, weil die Eigenart der Wohnanlage verändert werde (Urteil vom 25.10.2007, NJW 2007, 3728 – ZIV 2007, 74).

Das Landgericht Frankfurt/Main ist dieser Rechtsansicht im Urteil vom 12.11.2018 (2-09 S 34/18) entgegen getreten. Es bestätigte die Ansicht des AG Frankfurt, wonach die Eigenart

nicht tangiert werde. Für eine solche Annahme bedürfe es einer erheblichen nachteiligen optischen Beeinträchtigung der Wohnanlage, die nicht gegeben sei. Im zugrunde liegenden Fall besaßen zwei Häuser der Mehrhausanlage bereits einen Balkon. Mit dem Modernisierungsbeschluss sollte auch das letzte Haus Balkone bekommen.

Die gesetzliche Regelung soll eine Anpassung von WEG-Wohnanlagen an die Erfordernisse der Zeit möglich machen. Dabei sei ein großzügiger Modernisierungsbegriff anzuwenden. Demnach genüge es, dass die Maßnahme aus der Sicht eines verständigen Wohnungseigentümers eine sinnvolle

Neuerung darstelle, die voraussichtlich geeignet sei, den Gebrauchswert des Wohnungseigentums nachhaltig zu erhöhen (vgl. BGH-Urteil vom 14.12.2012, V ZR 224/11 – ZIV 2013, 12). Die Erhöhung des Gebrauchswertes könne sich auf das gemeinschaftliche Eigentum oder das Sondereigentum bzw. auf beides auswirken, wobei eine sinnvolle Neuerung vorliege, wenn die bestimmungsgemäße Nutzung des Wohnungseigentums bequemer, sicherer, gesünder, angenehmer oder weniger arbeitsaufwendig werde und die entstehenden Kosten nicht außer Verhältnis zu dem erzielten Vorteil stünden, ZMR 2019, 212.

## Maklerrecht

### Zur Zahlungspflicht bei Weitergabe der Maklerinformationen



Dem BGH wurde einmal mehr ein Fall zur Zahlungspflicht einer Maklerprovision bei Weitergabe der Informationen unterbreitet. Die Maklerin bot eine Immobilie in Wiesbaden zu einem Preis von 460.000 € zum Verkauf an. Eine Interessentin besichtigte das Objekt und unterschrieb anschließend den Maklervertrag, in dem sie sich für den Fall des Vertragsabschlusses zur

Bezahlung einer Maklerprovision von 5% zzgl. Mehrwertsteuer verpflichtete. Im Vertrag war ferner vereinbart, dass die Informationen der Maklerin zum Kaufangebot vertraulich zu behandeln sind und nicht an Dritte weiter gegeben werden dürften.

An einem weiteren Besichtigungstermin nahm neben der Maklerkundin auch deren Sohn teil. Dieser zeigte auch Interesse an der Immobilie und verhandelte mit der Maklerin. Schließlich sagte der Sohn doch ab, weil ihm die preisliche Gestaltung missfiel.

Der Sohn schaltete einen anderen Makler ein, der ihm gleichfalls das Objekt, allerdings 40.000 € preiswerter, anbot. Er wurde mit dem Verkäufer sechs Monate später handelseinig.

Die Maklerin forderte daraufhin von ihrer Kundin - berechnet auf 420.000 € - Schadensersatz in Höhe von 21.000 €. Sie unterlag beim Landgericht Wiesbaden. Ihre Berufung zum OLG Frankfurt/Main hatte Erfolg. Das Oberlandesgericht gab der Klage in Höhe von 21.000 € zzgl. Zinsen statt. Die Kundin legte im Anschluss an eine Nichtzulassungsbeschwerde Revision zum BGH ein. Der Revision wurde im

Urteil vom 17.10.2018 stattgegeben und die Klage wurde unter Abänderung des Berufungsgerichts abgewiesen.

Der I. Zivilsenat führte in seinem Urteil vom 17.10.2018 aus, dass der Makler nach § 652 Abs. 1 Satz 1 BGB seine Provision verdient habe, wenn der beabsichtigte Vertrag tatsächlich zustande kommt. Führe seine Tätigkeit allerdings wie vorliegend zum Abschluss eines anderen Vertrages habe er keinen Anspruch auf Maklerlohn.

Dabei sei nicht von Relevanz, dass der ursprünglich geforderte Kaufpreis von 460.000 € zu sehr vom vereinbarten Preis in Höhe von 420.000 € abweiche. Bei für den Kunden günstigen Preisabweichungen sei rechtlich genau zu prüfen, ob diese sich noch im erwartbaren Rahmen bewegen. Je länger die Vermarktung dauere, desto stärker verändere sich üblicherweise der Preis nach unten. Preisnachlässe von bis zu 15% stellten die wirtschaftliche Kongruenz von in Aussicht genommenen und durchgeführten Geschäft im Allgemeinen nicht in Frage (BGH, Urteil vom 13. Dezember 2007, III ZR 163/07I). Bei Preisnachlässen von 50% oder mehr sei sie dagegen regelmäßig zu verneinen (BGH, Urteil vom 3.7.2014, III ZR 530/13). Aufgrund der Abweichung von weniger als 10% sei vorliegend von einer wirtschaftlichen Identität insoweit auszugehen.

Relevant sei aber vorliegend, dass der Sohn und nicht die Kundin das Grundstücksgeschäft tätigte. Nach dem Wortlaut des § 652 Abs. 1 Satz 1 BGB müsse der Kunde des Maklers nicht selbst Vertragspartner des Hauptvertrages werden (vgl. BGH, Urteil vom 20.6.1996, III ZR 219/95, NJW-RR 1996, 1459). Beim Erwerb des nachgewiesenen Objekts durch einen Dritten könne eine wirtschaftliche Identität der Verträge vorliegen, wenn zwischen dem Maklerkunden und dem Dritten besonders enge persönliche oder besonders ausgeprägte wirtschaftliche Beziehungen bestünden. Maßgeblich sei die Frage, ob der Maklerkunde im Hinblick auf seine Beziehungen zu dem Erwerber gegen Treu und Glauben verstoßen würde, wenn er sich darauf beriefe, der ursprünglich von ihm erstrebte Vertrag sei nicht von ihm, sondern von einem Dritten abgeschlossen worden. Das sei der Fall, wenn der Maklerkunde bewusst vorgeschoben werde oder wenn der wirtschaftliche Erfolg dem Maklerkunden ähnlich zugute komme, etwa, weil er im Anschluss an den Dritterwerb Mieter der Immobilie werde. Diese besonderen Umstände seien nicht vorgetragen oder vom Berufungsgericht festgestellt worden. Das Berufungsgericht habe allein auf die verwandtschaftliche Beziehung zwischen der Maklerkundin und ihrem Sohn abgestellt, was nicht genüge.

Die Maklerin könne anstelle der Provision auch keinen Schadensersatz in Höhe der Nettovergütung fordern. Ein Maklerkunde sei auch ohne entsprechende Vertraulichkeitsabrede im Vertrag vertraglich verpflichtet, die Maklerinformationen vertraulich zu behandeln. Dies folge aus dem Wesen des Maklervertrages und der gegenseitigen vertraglichen Treuepflicht (BGH, Urteil vom 14.1.1987, IVa ZR 130/85). Der Kunde mache sich daher regelmäßig Schadensersatzpflichtig, wenn er Informationen über die Möglichkeit eines Vertragsabschlusses an Interessenten des Objektes weitergebe. Ob diese Geheimhaltungspflicht auch gegenüber haushaltsangehörigen Familienmitgliedern bestünde, habe der BGH bisher offen gelassen. Sie sei zweifelhaft, könne aber auch für diesen Fall dahin stehen.

Der Makler, der in dieser Situation Schadensersatz begehre müsse schlüssig darlegen, dass es ihm alternativ – also ohne die Vertraulichkeitsverletzung – gelungen wäre, das Objekt an einen anderen Maklerkunden provisionspflichtig nachzuweisen. Die Maklerin habe indessen nicht vorgetragen, dass sie in der Lage gewesen wäre, einen Kaufvertrag auch mit einen anderen Interessenten zum Abschluss zu bringen. Ein Schadensersatzanspruch scheide daher aus, [I ZR 154/17](#).

## Veranstaltungen



<b>Rechtliche Grundlagen der Mietverwaltung</b>				
10-17.15 Uhr (5 Zeitstunden)	Rechtsanwältin Ellen Gerstenberg Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht Fachanwältin für Bank- und Kapitalmarktrecht, Hamm	Berlin	15.08.2019	179,00 €
13-19 Uhr (5 Zeitstunden)		Leipzig	26.09.2019	179,00 €
10-17.15 Uhr (5 Zeitstunden)		Stuttgart	17.10.2019	179,00 €
<b>10 Sonderprobleme des Mietrechts</b>				
13-19 Uhr (5 Zeitstunden)	Rechtsanwalt Heinz G. Schultze Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Leipzig	Hannover	27.09.2019	179,00 €
10-17.15 Uhr (5 Zeitstunden)		Düsseldorf	13.11.2019	179,00 €
13-19 Uhr (5 Zeitstunden)		Dresden	21.11.2019	179,00 €
<b>Die Jahresabrechnung / Aktuelle Rechtsprechung zum Wohnungseigentumsrecht</b>				
13-19 Uhr (5 Zeitstunden)	Vorsitzender Richter Dr. Peter Kieß Landgericht Dresden Kammer für WEG-Sachen	Dresden	16.05.2019	179,00 €
9.30-16.30 Uhr (5 Zeitstunden)		Leipzig	07.11.2019	179,00 €
<b>Ziviles Baurecht für Immobilienverwalter</b>				
13-19 Uhr (5 Zeitstunden)	Rechtsanwältin Dunja Salmen Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht, Berlin	Leipzig	11.09.2019	179,00 €
<b>Immobilienrecht für Wohnimmobilienverwalter – unverzichtbares Spezialwissen für Fortgeschrittene</b>				
9.30-16 Uhr (5 Zeitstunden)	Rechtsanwalt Volker Grundmann Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht, Berlin	Berlin	26.09.2019	179,00 €
9.30-16 Uhr (5 Zeitstunden)		Berlin	04.12.2019	179,00 €
<b>Aufgaben des WEG-Verwalters bei der Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen</b>				
9.30-19 Uhr (7,5 Zeitstunden)	Rechtsanwalt Heinz G. Schultze Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Leipzig	Essen	06.06.2019	269,00 €
9.30-19 Uhr (7,5 Zeitstunden)		Leipzig	20.06.2019	269,00 €
<b>Instandhaltung und Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum</b>				
9.30-16 Uhr (5 Zeitstunden)	Rechtsanwalt Volker Grundmann Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht, Berlin	Berlin	23.05.2019	179,00 €
<b>Professionelle Betriebskostenabrechnung für Wohnraum und Gewerbe</b>				
13-19 Uhr (5 Zeitstunden)	Rechtsanwalt Dr. Harald Freytag Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht, Offenbach a.M.	Essen	24.10.2019	179,00 €
13-19 Uhr (5 Zeitstunden)		Frankfurt/M.	07.11.2019	179,00 €
<b>Die Jahresabrechnung nach dem WEG</b>				
13-19 Uhr (5 Zeitstunden)	Rechtsanwältin Ellen Gerstenberg Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht Fachanwältin für Bank- und Kapitalmarktrecht, Hamm	Hamburg	14.11.2019	179,00 €
10-17.15 Uhr (5 Zeitstunden)		Essen	21.11.2019	179,00 €

## Der WEG-Beschluss - Ladung – Versammlung und 12 besondere Beschlussgegenstände

13-19 Uhr (5 Zeitstunden)	Rechtsanwalt Heinz G. Schultze Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Leipzig	Berlin	13.06.2019	179,00 €
13-19 Uhr (5 Zeitstunden)		Hamburg	17.06.2019	179,00 €
13-19 Uhr (5 Zeitstunden)		Hannover	27.06.2019	179,00 €
10-17.15 Uhr (5 Zeitstunden)		Frankfurt/M.	14.08.2019	179,00 €
10-17.15 Uhr (5 Zeitstunden)		Stuttgart	28.11.2019	179,00 €

\*Frühbucherpreis bis circa 4 Wochen vor Veranstaltung; genaues Datum unter [www.Verwalterakademie.de/Seminare](http://www.Verwalterakademie.de/Seminare)

\*\*Es gelten unsere AGB und unsere Datenschutzbestimmungen (abrufbar unter [www.Verwalterakademie.de](http://www.Verwalterakademie.de))

Buchung unter: [www.Verwalterakademie.de](http://www.Verwalterakademie.de)

## Verbraucherpreisindex (VPI)

Die Liste des Verbraucherpreisindex basiert auf dem Indexbasisjahr 2015. Im Februar 2019 erfolgte der Wechsel des Basisjahres 2010 auf 2015. 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 Änderungen 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: 2015

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Januar	98,5	99,0	100,6	102,0	103,4					
Februar	99,2	99,3	101,2	102,3	103,8					
März	99,7	100,0	101,4	102,9	104,2					
April	100,2	100,1	101,8	103,1						
Mai	100,4	100,6	101,8	103,9						
Juni	100,4	100,7	102,1	104,0						
Juli	100,6	101,1	102,5	104,4						
August	100,6	101,0	102,6	104,5						
September	100,4	101,0	102,7	104,7						
Oktober	100,4	101,2	102,5	104,9						
November	99,7	100,5	102,1	104,2						
Dezember	99,7	101,2	102,6	104,2						

## 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

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 Verbrau-

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

cherhinweis) 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 Informati-

nach dem Kalender bestimmt ist, die Leistung an ein vorausgehendes Ereignis anknüpft, der Schuldner die Leistung verweigert oder besondere Gründe

onen hierzu erhalten Sie auch in der **ZIV 2014, S. 51**.

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

### Zahlungsverzug: Höhe der Verzugszinsen

Zeitraum	Basiszinssatz %	Verzugszinssatz %	Entgelt ohne Verbraucher-beteiligung %	Zeitraum	Basiszinssatz %	Verzugszinssatz %	Entgelt ohne Verbraucher-beteiligung %
1.1. bis 30.6.2002	2,57	7,57	10,57	1.1. bis 30.6.2011	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2002	2,47	7,47	10,47	1.7. bis 31.12.2011	0,37	5,37	8,37
1.1. bis 30.6.2003	1,97	6,97	9,97	1.1. bis 30.6.2012	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2003	1,22	6,22	9,22	1.7. bis 31.12.2012	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2004	1,14	6,14	9,14	1.1. bis 30.6.2013	-0,13	4,87	7,87
1.7. bis 31.12.2004	1,13	6,13	9,13	1.7. bis 31.12.2013	-0,38	4,62	7,62
1.1. bis 30.6.2005	1,21	6,21	9,21	1.1. bis 30.6.2014	-0,63	4,37	7,37
1.7. bis 31.12.2005	1,17	6,17	9,17	1.7. bis 28.07.2014*	-0,73	4,27	7,27
1.1. bis 30.6.2006	1,37	6,37	9,37	29.7. bis 31.12.2014*	-0,73	4,27	8,27
1.7. bis 31.12.2006	1,95	6,95	9,95	1.1. bis 30.6.2015	-0,83	4,17	8,17
1.1. bis 30.6.2007	2,7	7,7	10,7	1.7. bis 31.12.2015	-0,83	4,17	8,17
1.7. bis 31.12.2007	3,19	8,19	11,19	1.1. bis 30.6.2016	-0,83	4,17	8,17
1.1. bis 30.6.2008	3,32	8,32	11,32	1.7. bis 31.12.2016	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2008	3,19	8,19	11,19	1.1. bis 30.6.2017	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2009	1,62	6,62	9,62	1.7. bis 31.12.2017	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2009	0,12	5,12	8,12	1.1. bis 30.6.2018	-0,88	4,12	8,12

1.1. bis 30.6.2010	0,12	5,12	8,12	1.7. bis 31.12.2018	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2010	0,12	5,12	8,12	1.1. bis 30.6.2019	-0,88	4,12	8,12

\* Zur Änderung siehe Text oben.

#### Impressum:

Verantwortlich für den Inhalt:

Heinz G. Schultze

[www.Kanzlei-schultze.de](http://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](mailto: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](http://www.Brak.de) einsehen. [ZURÜCK](#)

#### Hinweis zu Verlinkungen

Der verantwortlicher 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](mailto:ZIV@kanzlei-schultze.de) oder [verwalter@verwalterakademie.de](mailto: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](mailto:verwalter@verwalterakademie.de) oder an [ZIV@Kanzlei-Schultze.de](mailto: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](mailto:ZIV@kanzlei-schultze.de) oder [verwalter@verwalterakademie.de](mailto: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](#)