

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

ZIV

Zeitschrift
für

Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für die Immobilienwirtschaft

Immobilienrecht:

BGH: Sachmangel vs. Zugesicherte Eigenschaft der Kaufsache

BGH: Nachzahlungspflicht des Bauträgers wegen Umsatzsteuer

Mietrecht:

BGH: Weitere Aufgabe der 10%-Flächenrechtsprechung

BGH: Erst Belegeinsicht – dann Bezahlung

BGH: Schriftformverletzende Mietpreisanpassungsklauseln

WEG-Recht:

BGH: Sanierungspflichten der Wohnungseigentümer im Altbau

BGH: Verpflichtung zur Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum

BGH: Zur Information des Verwalters bzgl. Eingang Anfechtungsklage

Baurecht:

BGH: Haftung des Geschäftsführers für Baugeld bei Insolvenz der GmbH

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/Okttober): | 05.11.2018 |
| 6. (November/Dezember): | 07.01.2019 |

3/2018

Seiten 36-56
13. Jahrgang

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

der BGH hat für sich offenbar ein Fleißjahr ausgerufen. Selten kamen in so kurzer Zeit so viele Leitsatzentscheidungen für die Immobilienverwaltung heraus. Allen voran bedachte uns der V. Zivilsenat im Berichtszeitraum gleich mit zwei Entscheidungen zur Sanierungsverpflichtung der Wohnungseigentümer untereinander. Ein Dauerbrenner mit viel Praxisbezug. Wir bitten um Nachsicht, wenn die Zusammenfassung jeweils rund zwei Seiten ausmacht. Es fanden sich in den Urteilen eine Menge erwähnenswerter Aussagen und die eine Entscheidung umfasste ihrerseits rekordverdächtige 51 Seiten, die es zu komprimieren galt. Von nicht geringer Praxisrelevanz dürften

zudem die Entscheidungen zur Haftung der Feuerwehr und dem Notleitungsrecht des Nachbarn sein. Der VIII. Zivilsenat hängt den Brotkorb für Vermieter in Bezug auf Belegeinsichten zur Überprüfung der Betriebskostenabrechnung wieder ein Stückchen höher und die an sich schon erwartete Fortsetzung zur weiteren Aufgabe der 10%-Flächenrechtsprechung findet sich leider auch in dieser Ausgabe. Schließlich weist der XII. Zivilsenat noch auf eine Klausel zur Mietanpassung hin, die man bei längerfristigen Mietverträgen besser nicht benutzen sollte.

Der Basiszinssatz ist zum 1.7.2018 übrigens unverändert geblieben.

In stoischer Regelmäßigkeit hat der Gesetzgeber erneut § 26 Nr. 8 EGZPO verlängert. Die 2001 geschaffene Vorschrift, die anordnet, dass Revisionen nur ab einem Streitwert von 20.000 € zulässig sind, wäre am 30.6.2018 ausgelaufen. Rechtzeit hat der Gesetzgeber noch in der Sitzung vom 7.6.2018 eine Verlängerung bis zum 31.12.2019 beschlossen, BT-DrS 19/1686.

Wir sind sicher, Sie finden noch mehr interessante Neuerungen in dieser Ausgabe. Wir wünschen daher wie immer eine interessante Lektüre!

Es grüßt herzlich
Ihr Anwalt

Heinz G. Schultze

Kurze Meldungen

Streitwert Räumungsklage mehr als 12 €

Ist nur eine symbolische Miete vereinbart (1 €/Monat) bemisst sich der Streitwert der Räumungsklage nicht nach der symbolischen Miethöhe, sondern nach dem objektiven Mietwert der Mietsache, BGH-Beschluss vom 15.05.2018 - [VIII ZR 150/17](#)

Namentliche Bezeichnung im Räumungstitel

Auch bei rechtswidrig besetzten Grundstücken entfällt für die Zwangsvollstreckung nicht das Erfordernis der konkreten, namentlichen Bezeichnung des Räumungsschuldners. In dieser Situation kann eine Räumung des widerrechtlich besetzten Grundstücks stattdessen nach Polizei- und Ordnungsrecht erfolgen, BGH-Beschluss vom 13.7.2017, [I ZB 103/16](#).

Schornsteinfeger haftet für „grünes Licht“

Die Baugenehmigung erfolgte unter der Auflage, dass der zuständige Schornsteinfeger den genügenden Abstand des geplanten Schornsteins zur Nachbarbebauung prüfen möge. Der Schornsteinfeger gab nach einer Ortsbesichtigung „grünes Licht“ für die Baumaßnahme. Die Bewertung stellte sich als falsch heraus. Der Schornstein musste vom Generalunternehmer (GU) versetzt werden, was ihm rund 56.000 € kostete. Der Bauherr trat seinen Anspruch an den GU ab, der den Schornsteinfeger verklagte. Das OLG Celle wies die Klage ab, weil dem Bauherrn in Form des Gewährleistungsanspruchs gegen den GU eine die Amtshaftung ausschließende anderweitige Ersatzmöglichkeit zustünde, § 839 Abs. 1 Satz 2 BGB. Der BGH sah dies im Urteil vom 26.4.2018 anders. Dem Bau-

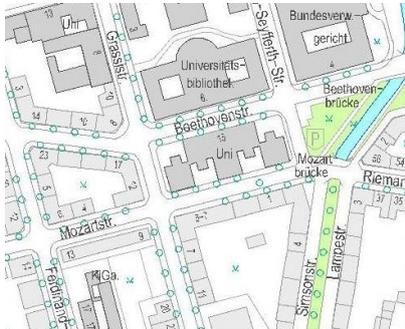
herrn sei aufgrund der Ansprüche gegen den GU kein Schaden entstanden. Dieser liege allein beim GU. Der GU sei aber auch gesetzlich vor Falschakünften staatlicher Organe zu schützen. Dieser habe daher einen eigenen Schadensersatzanspruch, [III ZR 367/16](#).

WEG-Hausordnung

Die Hausordnung kann nach einem Urteil des LG München I. vom 23.11.2017 auch dann durch Beschluss geändert werden, wenn sie Bestandteil der Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung ist. Gerichte könnten zudem die Hausordnung nur auf Ermessensfehler überprüfen. Ein solcher Ermessensfehler liege nicht vor, wenn die Hausordnung verbiete, Fahrräder mit in die Wohnung zu nehmen. [LG München I, 36 S 3100/17 WEG, ZWE 2018, 176](#).

Immobilienrecht

Sachmangel vs. zugesicherte Eigenschaft der Kaufsache



2012 wurden Käufer und Verkäufer eines Grundstücks im Landgerichtsbezirk Düsseldorf handelseinig. Der Käufer erwarb einen 300 Jahre alten Bauernhof mit zwei Anbauten aus den 40er bzw. 60er Jahren unter Ausschluss der Sachmängelgewährleistung. Bei Umbauarbeiten bemerkte der Käufer Feuchtigkeits- und Schimmelschäden. In dem vom Käufer eingeleiteten Beweisverfahren stellte der Sachverständige im Erdgeschoss des Wohnhauses und der Anbauten Feuchtigkeit in den Wänden fest, die er auf die fehlende bzw. nicht genügende Horizontalsperre zurückführte. Die Instandsetzungskosten wurden mit knapp 80.000 € ermittelt. Diesen Betrag forderte der Käufer vom Verkäufer als Schadensersatz. Als die Beklagten sich verweigerten, klagte der Erwerber. In den ersten beiden Instanzen blieb ihm der Erfolg versagt. Der BGH hob das Berufungsurteil mit Urteil vom 9.2.2018 auf und verwies den Rechtsstreit zum OLG Düsseldorf zurück.

Mit der vom Berufungsgericht gewählten Urteilsbegründung könne jedenfalls ein möglicher Schadensersatzanspruch aus

§ 437 Nr. 3, § 280 Abs. 1 und 3, § 281 BGB wegen sachmängelbedingter Schäden am Wohngebäude nicht verneint werden.

Es sei zu differenzieren zwischen der Haftung des Verkäufers wegen eines Sachmangels nach § 434 Abs. 1 **Satz 2** BGB und der Haftung wegen Fehlens einer zugesicherten Eigenschaft nach § 434 Abs. 1 **Satz 1** BGB. Die Zusicherung einer Eigenschaft der Kaufsache bedürfe einer Regelung im Kaufvertrag. Andernfalls wären nicht alle Regelungen des Kaufs in der Notarurkunde niedergelegt. Es sei verfehlt anzunehmen, die Parteien würden für die Zusicherung einer Eigenschaft außerhalb der Urkunde einen formnichtigen Kaufvertrag in Kauf nehmen, der erst nach § 311b Abs.1 Satz 2 BGB durch Eintragung im Grundbuch eine Heilung erführe.

Entgegen der Annahme des Berufungsgerichts könne man dem BGH – Urteil vom 22.4.2016 (BGH-Urteil vom 22.4.2016, V ZR 23/15 – [ZIV 2016, 62](#)) nicht entnehmen, dass der Käufer in der Folge nicht für Eigenschaften der Kaufsache einzustehen habe, die er außerhalb der Notarurkunde mitteilte, etwa in Werbeanzeigen oder in einem Exposé. Nach § 434 Abs. 1 **Satz 3** BGB gehörten zur Sollbeschaffenheit der Kaufsache, auch die Eigenschaften, die der Käufer nach öffentlichen Äußerungen des Verkäufers erwarten dürfe (BGH – Urteil vom 19.1.2018, V ZR 256/16 –

[ZIV 2018, 20](#)). Die Haftung des Verkäufers gründe insoweit dann nicht auf einer vertraglichen Regelung, sondern auf Gesetz.

Diese Haftungsnorm steht damit zwischen der vertraglichen Haftung wegen einer zugesicherten Eigenschaft (§ 434 Abs. 1 **Satz 1** BGB) und der Sachmängelhaftung, § 434 Abs. 1 **Satz 2** BGB. Letztere gründe ebenfalls auf der gesetzlichen Regelung und nicht auf einer vertraglichen Abrede.

Die gesetzlichen Haftungstatbestände könnten durch eine vertragliche Abrede in Form eines Haftungsausschlusses abbedungen werden (BGH-Urteil vom 6.11.2015, V ZR 78/14 – [ZIV 2016, 2](#); BGH-Urteil vom 19.12.2012, VIII ZR 96/12 – [ZIV 2013, 82](#); BGH-Urteil vom 22.4.2016, V ZR 23/15 – [ZIV 2016, 62](#)). Die Verkäufer könnten sich indessen nicht auf einen Ausschluss der Sachmängelhaftung berufen, wenn der Käufer beweisen könne, dass sie den Mangel an der Gebäudeabdichtung arglistig verschwiegen hätten, § 444 BGB. Ein arglistiges Verschweigen im Sinne von § 444 BGB setze eine Aufklärungspflicht des Verkäufers voraus. Der Verkäufer müsse Umstände, die für den Kaufentschluss des Käufers erheblich seien aber nur offenbaren, wenn er sie selbst kenne oder zumindest für möglich erachte (BGH-Urteil vom 15.6.2012, V ZR 198/11).

Das Berufungsgericht werde zu prüfen haben, ob die Mängel an der Horizontalabdichtung einen Sachmangel im Sinne von § 434 Abs. 1 Satz 2 BGB darstellten. Die Qualifizierung als Mangel könne nicht ohne weiteres mit der Begründung verneint werden, der Käufer habe im Hinblick auf das Alter der Gebäude eine wirksame Horizontalabdichtung nicht erwarten dürfen. Insoweit hatte der Sachverständige ausgeführt, dass Horizontalsperren vor 1920 gar nicht gebräuchlich gewesen seien. Andererseits begründe nicht jede Feuchtigkeit im Keller einen Sachmangel an einem Gebäude. Es käme auf die Umstände des Einzelfalles an. So sei von Bedeutung, ob das Haus in einem sanierten Zustand verkauft wurde, der Keller Wohnzwecken diene und welcher Zustand bei der Besichtigung erkennbar war und wie stark die Feuchtigkeiterscheinungen ausfielen. Vorliegend seien diese Aspekte ohne Relevanz, weil die Feuchtigkeiterscheinungen im Erdgeschoss

aufträten und der Käufer erwarten dürfe, dass zu Wohnzwecken dienenden Räume im Erdgeschoss trocken seien.

Der Zeugenaussage der Reinigungskraft der Verkäufer, wonach diese Feuchtigkeits- und Schimmelschäden an den Wänden kurz vor dem Verkauf beseitigt habe, komme insoweit besondere Bedeutung zu. Eine Haftung der Verkäufer könne nicht mit der Begründung abgelehnt werden, dass an anderen Stellen Feuchtigkeiterscheinungen deutlich sichtbar gewesen wären. Richtig sei, dass für Mängel die einer Besichtigung zugänglich und damit ohne weiteres erkennbar seien, keine Offenbarungspflicht bestünde (BGH-Urteil vom 16.2.2016, V ZR 216/14 – ZIV 2016, 20). Nicht ohne weiteres erkennbar seien aber solche Mängel, von denen bei einer Besichtigung zwar Spuren zu erkennen seien, die aber keinen tragfähigen Rückschluss auf Art und Umfang des Mangels erlaubten. In diesen

Fällen müsse der Verkäufer gemäß seinem Kenntnisstand aufklären und dürfe sein konkretes Wissen nicht zurückhalten (BGH-Urteil vom 16.3.2012, V ZR 18/11 – ZIV 2012, 27).

Sollte sich das Vorliegen eines Sachmangels hingegen nicht feststellen lassen, käme auch eine Haftung der Verkäufer aus § 311 Abs. 2 Nr. 1, § 280 Abs. 1 BGB (culpa in contrahendo) in Betracht. Vorsätzlich falsche Angaben des Verkäufers über Eigenschaften der Kaufsache begründeten ebenso einen Anspruch des Käufers auf Schadensersatz wie das vorsätzliche Verschweigen von Mängeln. Insoweit komme der Aussage der Ehefrau des Käufers besondere Bedeutung zu, wonach die Verkäufer erklärt hatten, über die dem Kläger bekannten Feuchtigkeiterscheinungen hinaus, gäbe es keine weiteren Feuchtigkeitsschäden, [V ZR 274/16](#).

Notwegerecht kann auch Notleitungsrecht begründen

Die Streitparteien waren jeweils Eigentümer hintereinander gelegener Gebäude in Schleswig Holstein. Durch eine Teilung des Grundstücks 1977 wurde das Hinterliegergrundstück von einer direkten Anbindung zu einer öffentlichen Straße abgeschnitten. Beim Straßengrundstück nahm das Gebäude die volle Grundstücksbreite in Anspruch. Seit der Errichtung des Gebäudes laufen die Ver- und Entsorgungsleitungen des Hinterliegergebäudes von der öffentlichen Straße durch den Keller des straßenseitig gelege-

nen Gebäudes. Eine dingliche Absicherung des Leitungsrechts im Grundbuch erfolgte nicht. Die Eigentümer des Straßengrundstücks lehnten den Zutritt zu Ihrem Gebäude zur Sanierung der Leitungen ab. Deren Nachbar klagte daher auf Duldung. Das Landgericht Kiel wies die Klage ab. Die Berufung zum OLG Schleswig hatte Erfolg. Hiergegen wandten sich die Eigentümer des Straßengrundstücks mit ihrer Revision zum BGH.

Ohne Erfolg. Der BGH führte im Urteil vom 26.1.2018 aus, dass

mangels landesgesetzlicher Regelungen in Schleswig Holstein Bundesrecht zur Anwendung komme. Das BGB kenne indessen kein Notleitungsrecht, sondern nur ein Notwegerecht nach § 917 BGB. Die Vorschriften zum Notwegerecht in den §§ 917, 918 BGB seien aber analog heranzuziehen. Eine Beschränkung auf bestimmte Flächen sähen die Regelungen zum Notweg nicht vor. Ein Notweg könne daher nicht nur über den Grund und Boden selbst führen, sondern auch über dessen Luftraum (RG Recht

1914 Nr. 211: Drehbrücke im Luftraum des Nachbargrundstücks) oder unter dem Boden (RGZ 157, 305). Daher könne auch eine Untertunnelung, etwa zur Herstellung einer Tiefgara-

genausfahrt in Betracht kommen. Vorliegend dürften daher die Leitungen auch durch ein Wohngebäude gelegt werden. Im Rahmen des Notleitungsrechts sei allerdings der Verlauf

so zu wählen, dass für den duldpflichtigen Nachbarn die geringstmöglichen Belastungen entstünden, [V ZR 47/17](#).

Nachzahlungspflicht des Bauträgers wegen Umsatzsteuer

Der Bundesfinanzhof hat mit seinem Urteil vom 22.8.2013 zur Umsatzsteuerschuldnerschaft des Bauträgers noch nachträglich für einen Rechtsstreit gesorgt, der bis zum BGH aufstieg. Mit Urteil vom 22.8.2013 (V ZR 37/10, BFHE 243, 20) entschied der Bundesfinanzhof, dass § 13b Abs. 2 Satz 2 UStG 2005 (= § 13b Abs. 5 Satz 2 UStG 2011) entgegen der einschlägigen Umsatzsteuerrichtlinie (Abschnitt 182a Abs. 11 UStR 2005) einschränkend dahin auszulegen sei, dass es für den Übergang der Steuerschuldnerschaft darauf ankomme, ob der Leistungsempfänger die an ihn erbrachte bauwerksbezogene Werkleistung selbst zur Erbringung einer derartigen Leistungen verwende oder nicht. Dies traf nach Auffassung des Fiskus grundsätzlich nicht auf Bauträger zu, weil sie die Leistungen für die eigenen Grundstücke verwendeten und diese erst anschließend verkauften.

Ein zwischenzeitlich insolventes Bauunternehmen hatte 2011 Elektroinstallationsarbeiten für einen Bauträger erbracht. Hier-

für rechnete es rund 9.300 € netto ab und gab daneben folgenden Hinweis auf seiner Rechnung: Die Umsatzsteuer für diese umsatzsteuerpflichtige Leistung schuldet der Leistungsempfänger (Bauträger) gem. § 13b UStG.

Der Bauträger bezahlte den ohne MwSt.-Ausweis berechneten (Netto-)Rechnungsbetrag und führte die hierauf entfallende Umsatzsteuer in Höhe von rund 1.800 € an das Finanzamt ab. Dies entsprach der seinerzeit gängigen Praxis. Knapp zwei Jahre später erließ der BFH das vorstehend bezeichnete Urteil. Der Bauträger nahm dies zum Anlass, einen Erstattungsantrag beim zuständigen Finanzamt zu stellen. Das Finanzamt informierte das Bauunternehmen hierüber und forderte dazu auf, eine entsprechende Rechnung unter Umsatzsteuerausweis zu legen und erließ einen Umsatzsteuerbescheid in Höhe von rund 1.800 €. So verfuhr das Unternehmen auch, wobei sich der Bauträger – der noch keine Erstattung vom Finanzamt erhalten hatte – weigerte, den

in der Rechnung ausgewiesenen Umsatzsteuerbetrag an das Unternehmen zu bezahlen. Der Insolvenzverwalter des Bauunternehmens klagte daraufhin den Umsatzsteuerbetrag von rund 1.800 € ein. Seine Klage hatte vor dem Amts- und Landgericht keinen Erfolg. Der BGH änderte die Entscheidungen ab und gab der Klage statt. Im Urteil vom 17.5.2018 führte der für Bausachen zuständige VII. Zivilsenat beim BGH aus, dass der Bauvertrag der Streitparteien eine Regelungslücke aufwies, der die Änderung der Rechtsprechung des BFH nicht berücksichtigte. Die Parteien seien übereinstimmend von einer Steuerschuldnerschaft des Bauträgers ausgegangen. Hätten die Parteien diesen Punkt bedacht, hätten sie eine Vergütung unter Einschluss der Mehrwertsteuer vereinbart. Da das Finanzamt einen Umsatzsteuerbescheid erlassen habe, sei es gerechtfertigt, dass nun die geschlossene Vertragslücke dem Bauunternehmer einen Anspruch auf Bezahlung des entsprechenden Geldbetrages verschaffe, [VII ZR 157/17](#).

Amtshaftung wegen fehlerhaften Feuerwehreinsatz

Ein Feuerwehreinsatz im Gerichtssprengel Baden-Baden zog einen Rechtsstreit nach sich, der

bis zum BGH hinauf reichen sollte. 2010 brannte es auf einem Unternehmensgelände,

welches mit einem Verwaltungsgebäude und einem Auslieferungslager bebaut war. Die

herbei gerufene Feuerwehr musste feststellen, dass die Lagerhalle des Handelsunternehmens nicht mehr zu retten war. Die Löschkräfte konzentrierten sich daher darauf, einen Übergriff auf die Lagerhalle des Nachbarn zu verhindern. Hierzu setzten sie perflouroctansulfathaltiges Schaummittel ein. Das Feuer griff nicht über.

Die Stadt stellte später fest, dass giftige Schaumbestandteile in das Erdreich und das Grundwasser gelangt waren. Sie erließ daher Bescheide, mit denen dem Handelsunternehmen umfangreiche Sanierungen des Grundstücks nach dem Bodenschutz- und Altlastengesetz des Landes und des Bundesbodenschutzgesetzes aufgegeben wurden.

Das Handelsunternehmen verlangte später wiederum von der Stadt Erstattung der bisherigen Aufwendungen sowie Freistellung von den künftigen Kosten für die Sanierung seines Grundstücks infolge des Feuerwehreinsatzes. Dabei vertrat es die Auffassung, dass der Einsatz

des Löschschaumes auf der Grundlage einer ermessensfehlerhaften Entscheidung des Einsatzleiters der Feuerwehr erfolgte.

Da die Stadt sich weigerte, klagte das Handelsunternehmen. Das Landgericht Baden – Baden erkannte ebenso wie das OLG Karlsruhe eine Haftung der Stadt. Der Einsatzleiter der Feuerwehr habe fahrlässig gehandelt, wofür die Stadt einzustehen habe. Hiergegen wandte sich die Stadt mit ihrer Revision zum BGH. Sie vertrat die Auffassung, dass die Feuerwehr nach § 680 BGB nur für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz einzustehen habe. Diese Norm aus dem Regelungskomplex der Geschäftsführung ohne Auftrag sieht diese Haftungserleichterung vor, wenn die Geschäftsführung der Abwehr einer dem Geschäftsherrn drohenden dringenden Gefahr diene.

Der BGH verwarf diese Einwendungen im Urteil vom 14.6.2018. Die Haftungsprivilegierung des BGB diene dem privaten Nothelfer, der ohne hierzu berufen worden zu sein,

Nothilfe leiste, um Gefahren von Dritten abzuwehren. Die Feuerwehr agiere indessen berufsmäßig zur Abwehr entsprechender Gefahren und sei auf die Probleme bei Noteinsätzen vorbereitet. Hinzu komme, dass die öffentlich-rechtlichen Körperschaften gegen die mit Feuerwehreinsätzen verbundenen finanziellen Risiken und Kosten ungleich besser abgesichert seien als private Nothelfer. Schließlich würden andernfalls bedeutende Bereiche staatlicher Tätigkeit von der Haftung für einfache Fahrlässigkeit ausgenommen. Eine derartige Haftungsprivilegierung sei mit den Grundsätzen der Amtshaftung nach § 839 Abs. 1 BGB weder vereinbar noch erforderlich. Den besonderen Anforderungen im Rahmen eines Noteinsatzes könne auch im Rahmen der Prüfung des Vorwurfs einer einfachen Fahrlässigkeit hinreichend Rechnung getragen werden. Der Revision blieb daher der Erfolg versagt. Die Gemeinde muss für die Fehlentscheidung des Einsatzleiters finanziell einstehen, [III ZR 54/17](#).

Beschränkte Einwendungsmöglichkeit bei überhöhten Stromrechnungen

Im Urteil vom 7.2.2018 setzte sich der BGH mit der Auslegung von § 17 StromGVV auseinander. Nach dieser Norm kann ein Stromkunde unter Verweis auf erhebliche Verbrauchsabweichungen die Bezahlung einer Rechnung nicht verweigern. Eine Ausnahme wird unter zwei Bedingungen zugelassen. Entweder es besteht die ernsthafte Möglichkeit eines Fehlers oder der Verbrauch hat sich mehr als

verdoppelt und der Kunde hat eine Überprüfung der Messeinrichtung verlangt. Die zweite Ausnahme entfällt aber wieder, wenn die Überprüfung der Messeinrichtung ergab, dass diese keinen Fehler aufweist.

Im Gerichtssprengel Oldenburg wehrte sich ein älteres Ehepaar, dessen Verbrauch sich nicht nur verdoppelt, sondern gar verzehnfachte hatte. Es verweiger-

te die Rechnungsbegleichung und forderte entsprechend der gesetzlichen Regelung die Überprüfung der Zähleinrichtung. Dabei konnten keine Fehler festgestellt werden. Nach der fortgesetzten Zahlungsverweigerung klagte der Stromlieferant und obsiegte beim Landgericht Oldenburg.

Auf die Berufung des älteren Ehepaars wurde das Urteil

geändert und die Klage fast vollständig abgewiesen. Die Revision des Stromlieferanten blieb ohne Erfolg. Der BGH führte im Urteil vom 7.2.2018 aus, dass die zweite Fallvariante der gesetzlichen Regelung durch die Überprüfung der Messeinrichtung nachträglich entfallen sei.

Es liege aber noch immer die ernstliche Möglichkeit eines Fehlers vor (erste Fallvariante). Diese Annahme sei schon durch

die Verzehnfachung des Verbrauchs begründet. Diese Sichtweise verstieße entgegen der Auffassung des Stromlieferanten auch nicht gegen den Sinn und Zweck der gesetzlichen Regelung. Der Gesetzgeber habe die Einwendungsmöglichkeiten des Stromkunden eingeschränkt. Der Kunde solle zunächst seine Rechnung bezahlen und sei im Anschluss – mit den in § 17 StromVV genannten beiden Ausnahmen – auf einen Rückforderungsprozess ange-

wiesen. Damit solle der Stromlieferant vor unvertretbaren Verzögerungen bei der Durchsetzung der Entgeltforderungen wegen Einwendungen geschützt werden, die sich letztlich vielfach als unberechtigt erwiesen. Bei einer ernsthaften Möglichkeit eines Fehlers komme der Stromlieferant indessen nicht in den Genuss dieser Privilegierung, [VIII ZR 148/17](#).

Mietrecht

Weitere Aufgabe der 10%-Flächenrechtsprechung



Der BGH hat seinen Schwenk in seiner Rechtsprechung zur 10%-Flächenabweichung weiter ausgebaut. Bislang galt, dass die Flächenangabe im Mietvertrag zumindest bis auf 10 % richtig zu sein hat, wenn sie der Beschreibung der Mietsache dient; andernfalls liegt ein Mangel vor (BGH-Urteile vom 24.3.2004 – VIII ZR 295/03 und vom 23.5.2007 – VIII ZR 231/06 – [ZIV 2007, 40](#)). Der Mieter kann wegen des Flächenmangels die Miete mindern (BGH-Urteil vom 10.11.2010, VIII ZR 306/09 – [ZIV 2010, 78](#)) und die berechnungsmäßig zu viel bezahlte Miete zurückfordern und zudem

das Mietverhältnis fristlos kündigen (BGH – Urteil vom 29.4.2009 – VIII ZR 142/08 – [ZIV 2009, 20](#)).

Diese Rechtsprechung fand bis zur Aufgabe mit BGH-Urteil vom 18.11.2015 (VIII ZR 266/14 – [ZIV 2018, 70](#)) auch bei der Berechnung von Mieterhöhungen Anwendung (BGH-Urteil vom 8.7.2009 – VIII ZR 205/09 – [ZIV 2009, 45](#)). Seitdem gilt für Mieterhöhungen die 10%-Schwelle nicht mehr; vielmehr ist zwingend die tatsächliche Wohnfläche anzusetzen. Die 10%-Flächenrechtsprechung galt bis zum aktuellen Urteil auch für die Berechnung nach dem Verteilungsschlüssel „Fläche“ bei den Betriebskosten (BGH-Urteil vom 31.10.2007 – VIII ZR 261/06 – [ZIV 2007, 72](#)). Damit ist jetzt Schluss. Die Parteien stritten um rekordverdächtige 42,46 € und trieben den Rechtsstreit mit dieser Frage – nach Zulassung der Revision durch das Berufungsgericht - bis zum

Bundesgerichtshof. Im Urteil vom 30.5.2018 führte der BGH aus, dass bei der Umlage von Betriebskosten grundsätzlich keine absolute Verteilungsgerechtigkeit erreicht werden könne und sie auch vom Gesetz nicht gefordert werde (vgl. BGH-Urteil vom 10.12.2014, VIII ZR 9/14 – [ZIV 2014, 71](#), BGH-Urteil vom 6.10.2010, VIII ZR 183/09 – [ZIV 2010, 79](#)). Dennoch erfordere die Abrechnung in einem Mehrfamilienhaus einen objektiven Abrechnungsmaßstab, der für alle zur Wirtschaftseinheit zählenden Nutzer gilt. Auf eine im Mietvertrag abweichende Vereinbarung einer Fläche könne es daher nicht ankommen. Sofern Betriebskosten nach den gesetzlichen Vorgaben (§ 556a Abs. 1 BGB, § 7 Abs. 1 HeizkostenV) abgerechnet würden, sei nur die tatsächliche Fläche der Wohnung im Verhältnis der Gesamtwohnfläche der Wirtschaftseinheit von Relevanz, [VIII ZR 220/17](#).

Mit-Vermieter und Mieter für dieselbe Wohnung?

Eine Immobilie in Berlin stand schon seit über 100 Jahren in Familienbesitz. Durch Erbschaften entstand eine Eigentümergemeinschaft von der eine Erbin eine Wohnung mit Gartenanteil 2006, anmietete. Es kam in der Folge zu weiteren Erbschaften, die dazu führten, dass die Mieterin zu 2/3 Miteigentümerin wurde. Das restliche Drittel wurde von einem Insolvenzverwalter gehalten, der diesen Anteil schließlich anderweitig veräußerte. Die Käuferin bemühte sich zunächst darum, der Mieterin ihren 2/3-Anteil abzukufen, was ihr nicht gelang.

Im Anschluss hieran forderte die Käuferin die Mieterin auf, aus der Wohnung auszuziehen. Sie begründete die Forderung mit der Rechtsauffassung, dass ein Mietvertrag mit ihr und der Erbengemeinschaft nicht wirksam zustande gekommen sei; sie könne nicht Mit-Vermieterin und Mieterin gleichzeitig sein. Ferner forderte sie eine über die gezahlte Miete hinausgehende Nutzungsausfallentschädigung, weil ihrer Auffassung nach die Miete zu gering bemessen sei. Schließlich kündigte sie an, eine

Teilungsversteigerung in die Wege zu leiten, wenn die „Mieterin“ nicht alsbald die Wohnräume. Vorsorglich kündigte sie zudem ordentlich.

Die Mieterin erhob daraufhin eine Feststellungsklage mit dem Antrag festzustellen, dass sie sehr wohl über einen wirksamen Mietvertrag verfüge. Amts- und Landgericht sahen dies anders. Das Landgericht Berlin ließ aber die Revision zu, die die Mieterin auch mit Erfolg einlegte.

Der VIII. Zivilsenat führte im Urteil vom 25.4.2018 aus, dass das Landgericht Berlin das BGH-Urteil vom 27.4.2016, VIII ZR 323/14 – [ZIV 2016, 39](#) missverstanden habe. Im dortigen Sachverhalt kam es durch eine komplizierte Entwicklung zu einer Vereinigung der Vermieter – und Mieterstellung. Eine solche Konfusion führt zum Erlöschen des Vertragsverhältnisses.

Dem stünde aber nicht entgegen, so die Karlsruher Richter weiter in ihrer Urteilsbegründung, dass ein Mitglied einer Miteigentümergeinschaft

auch Mieter sein könne. In der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sei seit langem anerkannt, dass eine Miteigentümergeinschaft ihr Grundstück oder Teile davon einem ihrer Mitglieder vermieten könne, BGH-Urteile vom 8.1.1969, WM 1969, 269; BGH-Urteil vom 15.9.2010, VIII ZR 16/10).

In der Folge versagte der BGH auch einen Anspruch auf ein erhöhtes, angeblich angemessenes Nutzungsentgelt. Die vereinbarte Miete zwischen Miteigentümergeinschaft und Miteigentümer müsse nicht dem objektiven Mietwert entsprechen.

Schließlich sei die Kündigung der Käuferin unwirksam. Dabei könne dahin stehen, ob die mit einem Drittel beteiligte Miteigentümerin überhaupt kündigen könne; die Kündigung sei schon deshalb unwirksam, weil die gesetzlich geforderte Angabe eines Kündigungsgrundes fehle, § 573 Abs. 3 BGB, [VIII ZR 176/17](#).

Erst Belegeinsicht – dann Bezahlung

Eine für die Vermieterseite strenge Entscheidung traf der BGH mit Urteil vom 7.2.2018. Die Mieter einer 70 m² großen Wohnung in Bensheim bei Darmstadt bezahlten monatliche Betriebskostenvorauszahlungen von 200 €. Das Haus selbst wies eine beheizte Fläche über alle Einheiten von 720m²

auf. Die Abrechnungen für 2013 und 2014 wiesen in Bezug auf die Heizkosten enorme Nachzahlungsbeträge auf. Die auf die Mieter entfallenden Heizkosten betragen rund jeweils 3.500 bzw. 3.800 €. Damit entfielen auf die Wohnung zwischen rund 42% bzw. 48% der Gesamtheizkosten des Hauses. Die Mieter

forderten umfassende Belegeinsicht. Insbesondere wollten sie die Ablesebelege der anderen Nutzereinheiten einsehen. Das verweigerte die Vermieterin und klagte stattdessen auf Bezahlung der Abrechnungssalden. Die Mieter machten Zurückbehaltung geltend, weil sie die Abrechnung nicht hinreichend

hätten prüfen können. Die Vermieterin setzte sich in den ersten beiden Instanzen durch.

Der Bundesgerichtshof kassierte mit Urteil vom 7.2.2018 beide Urteile und wies die Klage der Vermieterin als derzeit unbegründet ab. Die Vorinstanzen hätten verkannt, dass die Darlegungs- und Beweislast für die inhaltliche Richtigkeit der Klageforderung bei der Vermieterin läge, nicht bei den Mietern. Es sei daher nicht Sache der Mieter, zunächst objektiv nachvollziehbare Anhaltspunkte vorzutragen, aus denen sich Leitungsverluste oder die Unrichtigkeit der ihnen in Rechnung gestellten Verbrauchswerte ergäbe.

Die Regelungen zur Abrechnung nach § 259 BGB beinhalteten, dass dem Mieter auf dessen Verlangen hin auch Einsicht in die zur Abrechnung gehörigen Rechnungen gewährt würde. Die Einsichtnahme diene der sachgerechten Überprüfung der Abrechnung bzw. der Vorbereitung etwaiger Einwendungen. Zu den zur Einsicht zur Verfügung zu stellenden Unterlagen gehörten auch die Einzelverbrauchsdaten der anderen Nutzer der Immobilie.

Schließlich bestünde kein Zurückbehaltungsrecht hinsichtlich der Einsichtnahme, solange die Betriebskostenabrechnung nicht bezahlt worden sei. Es sei treuwidrig, wenn der Gläubiger die

Bezahlung einer Rechnung unter Verweigerung der Nachprüfung der Richtigkeit der Rechnung verlange. Vielmehr bestünde umgekehrt ein Leistungsverweigerungsrecht der Mieter hinsichtlich der Bezahlung, solange ihnen nicht vorab die geschuldete Belegeinsicht gewährt würde. Der BGH sah keine Veranlassung zur Nachholung den Rechtsstreit an die Vorinstanz zurück zu verweisen. Vielmehr wies er die Klage selbst als derzeit unbegründet ab, [VIII ZR 189/17](#). **Hinweis:** Wird eine Klage als derzeit unbegründet abgewiesen ist die Forderung nicht aberkannt. Nach Einsichtnahme kann die Vermieterin also erneut klagen.

Individualvertrag oder AGB-Mietvertrag?

Der Mieter hatte 2013 eine Wohnung in der Nähe von Neuss angemietet. Für den Vertrag war ein Formular von Haus & Grund verwendet worden. Dabei wurde indessen eine kleine, aber für den Rechtsstreit maßgebliche Änderung an dem Formularwerk vorgenommen. Der vorformulierte Vertrag sah die Möglichkeit vor, einen Kündigungsverzicht zu vereinbaren. Darin war u.a. formuliert: „Das obige Mietverhältnis wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen. Beide Mietparteien verzichten wechselseitig bis zu _____ (maximal 4 Jahre ab Vertragsschluss) auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung des Mietvertrages.“

Das zur Aktivierung der Regelung vorgesehene Kästchen war im Vertrag angekreuzt. Eine Verzichtsdauer wurde indessen

nicht eingetragen. Der Bereich wurde ebenso gestrichen, wie die Formulierung: „(maximal 4 Jahre ab Vertragsschluss)“.

Daneben sah der Vertrag vor, dass der Mieter selbst für den Heizöleinkauf, die Heizungswartung, die Emissionsmessung und den Schornsteinfeger verantwortlich zeichne und direkt mit den Leistungserbringern abrechnen sollte.

Die Mietsache wurde verkauft. Der neue Vermieter kündigte 2015 das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs ordentlich. Als der Mieter sich sperrte, klagte der Vermieter auf Räumung. Das Amtsgericht wies die Klage mit der Begründung ab, der Mietvertrag sehe einen dauerhaften Ausschluss des Rechts zur ordentlichen Kündigung vor. Das Landgericht Düsseldorf änderte

das Urteil auf die Berufung des Vermieters hin ab und gab der Räumungsklage statt. Die Klausel verstoße gegen AGB-Recht und sei unwirksam. Das Mietverhältnis sei daher wirksam ordentlich gekündigt worden. Gegen dieses Urteil legte wiederum der Mieter Revision ein. Der BGH hob das Urteil auf und verwies den Rechtsstreit wieder zurück nach Düsseldorf. Es sei nicht ersichtlich, ob allgemeine Geschäftsbedingungen gegeben seien. Maßgebliches Kriterium sei hierfür, dass die maßgebliche Klausel von einer Partei gestellt worden sei. Ein Stellen von Vertragsbedingungen liege vor, wenn auf Initiative einer Partei eine Klausel in die Verhandlungen eingebracht und ihre Verwendung zum Vertragsschluss verlangt werde. Dies müsse nicht zwangsläufig schriftlich erfolgen. Es genüge, wenn die

betreffende Partei die Klausel „im Kopf“ gespeichert habe, um sie wiederholt zu verwenden (BGH-Urteil vom 10.3.1999, VIII ZR 204/98, BGHZ 141, 108). Für diese Absicht gäbe es im konkreten Fall indessen keinen Anhaltspunkt.

Nach § 305 Abs. 1 Satz 3 BGB lägen Allgemeine Geschäftsbedingungen nicht vor, wenn die Vertragsbedingungen ausgehandelt worden seien. Das Berufungsgericht habe sich nicht mit dem Vortrag des Mieters auseinander gesetzt, wonach der Kündigungsausschluss Gegenstand der Verhandlungen gewesen sei, wobei der Mieter dem Vermieter hinsichtlich der Heizkosten und der Organisation hierzu entgegen gekommen sei.

Lägen keine allgemeinen Geschäftsbedingungen vor, sei der Spielraum zum Ausschluss des Rechts zur ordentlichen Kündigung sehr weit gefasst. Im Wege der Individualvereinbarung könnte das Kündigungsrecht über sehr lange Zeiträume ausgeschlossen werden (BGH-Urteil vom 10.7.2013, VIII ZR 388/12 – ZIV 2013, 44, BGH-Urteil vom 13.10.2010, VIII ZR 98/10 – ZIV 2010, 64). Eine Grenze läge jedenfalls bei der sittenwidrigen Schädigung, § 138 BGB.

Für das weitere Verfahren wiesen die Richter des VIII. Zivilsenates noch auf folgende rechtliche Umstände hin: Selbst wenn der Kündigungsausschluss als Allgemeine Geschäftsbedin-

gung zu qualifizieren sei, dürfte dem Vermieter die ordentliche Kündigung verwehrt sein. Denn die Inhaltskontrolle Allgemeiner Geschäftsbedingungen solle nur den Vertragspartner des Verwenders vor einer unangemessenen Benachteiligung durch missbräuchliche Inanspruchnahme einseitiger Gestaltungsmacht schützen. Wolle der Vertragspartner des Verwenders die unwirksamen Geschäftsbedingungen *uneingeschränkt gegen sich gelten* lassen, könne es dem Verwender nach Treu und Glauben verwehrt sein, sich auf die Unwirksamkeit zu berufen, BGH-Urteil vom 8.5.2018, [VIII ZR 200/17](#).

Betriebskostenabrechnung gegenüber dinglich Berechtigten

In Ludwigshafen am Rhein stritten zwei Kaufvertragsparteien um die Betriebskosten der verkauften Wohnung. Die Käuferin hatte 2006 die Wohnung des Verkäufers erworben und ihm gleichzeitig ein lebenslanges, unentgeltliches Wohnrecht eingeräumt. Die Parteien vereinbarten zudem, dass der Verkäufer für die Dauer der Wohnnutzung die auf einen Mieter umlegbaren Betriebskosten der Wohnung trägt. Vorauszahlungen wurden nicht vereinbart.

Erst 2014 erstellte die Käuferin eine Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2010 und forderte

für das ganze Jahr Betriebskosten von knapp 4.000 €. Der Verkäufer wandte ein, dass die Käuferin mit ihrer Forderung ausgeschlossen sei, weil die Abrechnung zu spät erstellt worden sei, § 556 Abs. 3 BGB.

Die Käuferin verklagte daraufhin den Verkäufer auf Bezahlung und verlor durch alle Instanzen. Der BGH führte im Urteil vom 16.3.2018 aus, dass zwar kein Mietverhältnis gegeben sei, die Vorschrift aber analog anzuwenden sei.

Der BGH hatte bereits mit Urteil vom 25.9.2009 (V ZR 36/09 – ZIV 2009, 61) entschieden, dass die

Regelungen in § 556 Abs. 3 BGB im Verhältnis von Eigentümer und dinglichen Wohnungsberechtigten für die Abrechnung über die Vorauszahlungen entsprechend gelten.

Dies gelte auch dann, wenn wie vorliegend keine Vorauszahlungen vereinbart worden seien. Das gesetzgeberische Ziel, eine zeitnahe Abrechnung durchzusetzen, um Streit möglichst zu vermeiden, sei auch entsprechend umzusetzen, wenn der Nutzer keine Vorauszahlungen geleistet habe, [V ZR 60/17](#).

Gewerbemietrecht

Schriftformverletzende Mietpreisanpassungsklauseln



Im Landgerichtsbezirk von Kleve vermietete der Vermieter 2006 Büroflächen an zwei Anwälte. Im Mietvertrag war eine Befristung bis zum 31.12.2017 vorgesehen. Der Formularmietvertrag sah u.a. folgende Regelung zur Mietanpassung vor:

„Jede Partei kann eine Neufestsetzung der letztmalig geschuldeten Grundmiete verlangen, wenn sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland, Basisjahr 2000 = 100 um mehr als 4% nach den Feststellungen des statistischen Bundesamtes gegenüber dem Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses oder der letzten Mietänderung erhöht oder erniedrigt. (...) Einigen sich die Parteien nicht innerhalb von 6 Wochen ab Eintritt der genannten Indexsteigerung, so erfolgt eine Festsetzung durch einen (...) Sachverständigen.“ Daneben sah der Vertrag eine Schriftformheilungsklausel vor.

2012 teilte der Vermieter den Anwälten mit, dass sich der Verbraucherpreisindex seit der letzten Mieterhöhung um mehr als 4% verändert habe und bat auf der Grundlage der mietvertraglichen Regelung die monatliche Grundmiete ab dem 1.4.2013 auf 2.273,60 € anzupassen. Dem kamen die Anwälte

nach, indem sie die entsprechend höhere Miete ab April 2013 bezahlten.

Noch im Jahr 2013 zogen die Anwälte aus den Räumlichkeiten aus, um eine eigene Immobilie zu beziehen. Der Vermieter klagte in einem Vorprozess mehrere Monatsmieten ein und setzte sich durch. Die Mieter vermieteten die Räumlichkeiten vorübergehend an einen Pflegedienst unter. Der Vermieter meinte, die Untervermietung sei nicht zulässig und versagte seine Genehmigung hierzu. Die Anwälte kündigten das Mietverhältnis daraufhin mit Schreiben vom 12.2.2014 fristlos. Sie bezahlten die Miete weiter, aber unter Vorbehalt der Rückforderung.

Nun klagte der Vermieter noch zwei restlich offene Mieten ein und obsiegte abermals. Die Anwälte legten Berufung ein und erhoben zudem in der Berufungsinstanz Widerklage auf Rückzahlung der Miete. Sie begründeten ihren Rückzahlungsanspruch mit der Wirksamkeit der Kündigung. Die Berufung gegen die offenen zwei Mieten wurde zurückgewiesen, der Widerklage über rund 18.000 € Mietzinsen wurde dagegen stattgegeben. Der Vermieter legte gegen das Berufungsurteil über die Widerklage Revision ein und unterlag vor dem Bundesgerichtshof durch Urteil vom 11.4.2018.

Der XII. Zivilsenat deutete die fristlose Kündigung der Anwälte

wegen Versagung der Untermieterlaubnis nach § 140 BGB in eine ordentliche Kündigung um. Eine Umdeutung sei angebracht, wenn für den Kündigungsgegner erkennbar sei, dass der Kündigende das Vertragsverhältnis in jedem Falle zum nächstmöglichen Termin beenden wolle (BGH-Urteil vom 24.7.2013, XII ZR 104/12 – ZIV 2013, 62). Dies sei vorliegend der Fall, weil die Anwälte in eigene Büroräumlichkeiten umgezogen seien.

Eine ordentliche Kündigung sei zudem möglich gewesen, da die im Vertrag vereinbarte Befristung unwirksam sei. Die vertragliche Veränderung der Miete stelle stets eine wesentliche, dem Formzwang des § 550 BGB unterfallende Vertragsänderung dar (BGH-Urteil vom 25.11.2015, XII ZR 114/14 – ZIV 2015, 72, BGH-Urteil vom 27.9.2017, XII ZR 114/16 – ZIV 2017, 77). Für die zum 1.4.2013 erfolgte Erhöhung der Nettomiete um mehr als 10% sei die Schriftform des § 550 BGB nicht eingehalten. Die Schriftform werde nach der Rechtsprechung des BGH nicht davon tangiert, wenn im Mietvertrag vorgesehen sei, dass die Miethöhe aufgrund einseitiger Willenserklärung einer der Mietvertragsparteien herbeigeführt werden könne. Dieser Fall sei vergleichbar mit einer – ebenfalls schriftformunschädlichen – Vereinbarung eines Optionsrechts zur Verlängerung der Vertragslaufzeit oder mit der Anpassung der Nebenkostenvorauszahlungen (BGH-Urteil vom 5.2.2014, XII ZR 65/13 – ZIV

2014, 14). Gleichermaßen unterfielen Mietpreisanpassungen dann nicht dem Schriftformerfordernis, wenn die Regelung zu einer automatischen Anpassung der Miethöhe (Indexklausel) führe, BGH-Urteil vom 5.2.2014, XII ZR 65/13 – [ZIV 2014, 14](#).

Diese Formen der Mieterhöhung sehe der Mietvertrag der Streitparteien dagegen nicht vor. Der Vertrag sehe eine Grenze vor, von deren Überschreiten an eine neue Miete *vereinbart* werden müsse. Hinzu käme,

dass die Parteien vorliegend noch nicht einmal eine Miete vereinbart hätten, die der prozentualen Veränderung entsprach, sondern vielmehr drüber lag. Der Kläger habe um eine Erhöhung von 10% gebeten, die Anwälte hätten diese bei ihren weiteren Mietzahlungen nachvollzogen. Damit sei es zu einer Vereinbarung über die Miethöhe in Entsprechung der mietvertraglichen Regelung zur Anpassung der Miethöhe gekommen, die indessen nicht schriftlich abgefasst worden sei und damit gegen das Schrift-

formerfordernis nach § 550 BGB verstieße (vgl. BGH-Beschluss vom 30.1.2018, VIII ZR 74/16 – [ZIV 2018, 1](#)).

Die Schriftformheilungsklausel könne die gesetzlichen Anforderungen nicht wieder herstellen oder die Kündigung treuwidrig erscheinen lassen. Der BGH habe bereits entschieden (BGH-Urteil vom 27.9.2017, XII ZR 114/16 – [ZIV 2017, 77](#), dass entsprechende Vertragsgestaltungen in vorformulierten Verträgen unwirksam seien, [XII ZR 43/17](#).

Mietaufhebungsverträge sind grundsätzlich nicht sittenwidrig

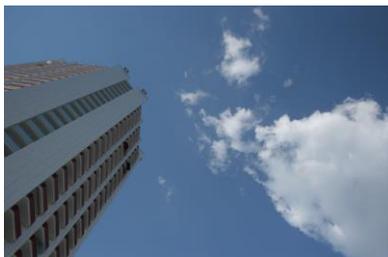
Die Stadt Frankfurt am Main vermietete ihr Rennbahngelände an eine F.H.-GmbH für rund 14 Jahre. Da die Mieterin selbst nicht in der Lage war, Pferderennen auszurichten, beauftragte sie hiermit einen Reitverein. Der Verein sollte p.a. 216.000 € für die Ausrichtung der Pferderennen bekommen und durfte hierfür auch einzelne Räumlichkeiten nutzen. Die Stadt Frank-

furt kaufte 2015 dem Gesellschafter der Mieter-GmbH alle Geschäftsanteile ab und vereinbarte zudem einen Mietaufhebungsvertrag. Dem Verein wurde dadurch die Ausrichtungs- und Verdienstmöglichkeit genommen. Er klagte daher darauf festzustellen, dass der Mietaufhebungsvertrag wegen Sittenwidrigkeit (§ 138 BGB) nichtig sei. Ohne Erfolg. Der

BGH stellte mit Urteil vom 18.4.2018 fest, dass der Mietaufhebungsvertrag von der Privatautonomie gedeckt sei. Der Verein habe eine Ausrichtungspflicht vertraglich vereinbart, in dessen Rahmen er auch ein Teil der Räume nutzen durfte. Ein Nutzungs- oder Ausrichtungsrecht der Renntage war hingegen nicht vereinbart, [XII ZR 76/17](#).

WEG-Recht

Sanierungspflichten der Wohnungseigentümer im Altbau



Im Urteil vom 4.5.2018 setzte sich der Immobilienrechtssenat vor allem mit den üblichen

Einwendungen der sanierungsunwilligen beklagten Wohnungseigentümer auseinander. Die 1890 errichtete Immobilie der Wohnungseigentümergeinschaft verfügte über 12 Wohneinheiten und 3 Teileigentumseinheiten im Souterrain, die als Büro bzw. Laden genutzt wurden. Da die Wände der Teileigentumseinheiten durch-

feuchtet waren, holte die Gemeinschaft 2010 und 2011 jeweils Gutachten ein. Diese wiesen als Ursache eine fehlende Vertikal- und Horizontalspernung des Außenmauerwerks aus. Ein gutachterlich vorgeschlagenes „Minimalprogramm“ zeigte keine Wirkung.

Fünf Jahre später stellten die betroffenen Teileigentümer auf einer Wohnungseigentümersammlung den Antrag (TOP 2a), die Feuchtigkeitsschäden im Bereich des Souterrains auf der Grundlage der Empfehlungen aus den beiden Privatgutachten unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik beseitigen zu lassen. Der Antrag wurde abgelehnt. Die Teileigentümer stellten den weiteren Antrag (TOP 2b), eine Horizontal- und Vertikalabdichtung nach den Vorgaben der vorgenannten Gutachter einzubauen. Auch dieser Antrag wurde abgelehnt. Dagegen beschlossen die übrigen Wohnungseigentümer mehrheitlich ein drittes Gutachten einzuholen, um zu klären, welche Gebäudeabdichtung unter Berücksichtigung der Baualtersklasse (1890) geschuldet sei und ob der Trocknungszustand der Baualtersklasse entspreche (TOP 2f).

Gegen die gefassten (Negativ-) Beschlüsse wandten sich die Teileigentümer mit einer Anfechtungsklage zum Amtsgericht Hamburg. Das Amtsgericht gab der Anfechtungsklage gegen den Beschluss unter TOP 2f (3. Gutachten) statt und wies die Klage im Übrigen ab. Die Berufung der Teileigentümer hatte Erfolg. Auch die beklagten Wohnungseigentümer hatten wegen TOP 2f Berufung eingelegt. Deren Berufung wurde hingegen zurück gewiesen. Die beklagten Wohnungseigentümer legten daraufhin Revision zum BGH ein; dies jedoch ohne Erfolg.

Das Berufungsgericht sei rechtsfehlerfrei davon ausgegangen, dass die beklagten Wohnungsei-

gentümer verpflichtet waren, den Grundlagenbeschluss zur Sanierung des Außenmauerwerks zu fassen. Gemäß § 21 Abs. 4 WEG könne jeder Wohnungseigentümer eine Verwaltung verlangen, die den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit solche nicht bestünden, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen - m.a.W. ordnungsmäßiger Verwaltung - entspreche. Hierzu gehörte gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums.

Um zu beurteilen, ob eine sofortige Instandsetzung zwingend erforderlich sei, müsse zunächst geklärt werden, wie die Soll-Beschaffenheit des Gemeinschaftseigentums sei. Maßgeblich hierfür seien die Vorgaben von Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung. Das Gemeinschaftseigentum müsse sich in einem baulichen Zustand befinden, das die in der Gemeinschaftsordnung vorgesehene Nutzung ermögliche. Lagen im Bereich des Gemeinschaftseigentums gravierende bauliche Mängel vor, die die zweckentsprechende Nutzung von Wohnungs- oder Teileigentum erheblich beeinträchtigen, sei eine sofortige Instandsetzung zwingend erforderlich. Die einzelnen Eigentümer könnten dann eine Instandsetzung fordern; dies gelte auch dann, wenn es sich um anfängliche Mängel des Gemeinschaftseigentums handele. Denn auch die erstmalige Herstellung des Gemeinschaftseigentums sei Instandhaltung und Instandsetzung im Sinne von § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG (BGH-

Urteil vom 12.4.2007, VII ZR 236/05 – ZIV 2007, 32).

Erhebliche Durchfeuchtungen müssten schon aufgrund der erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Wohnkomfort, den optischen Eindruck und die Gesundheit sofort beseitigt werden. Im Ergebnis könne auch nichts anderes für Teileigentumseinheiten gelten, die nach der Zweckbestimmung dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (BGH – Urteil vom 23.6.2017, V ZR 102/16 – ZIV 2017, 52).

Die beklagten Wohnungseigentümer wendeten sich daher in ihrer Revision auch ohne Erfolg mit der Begründung gegen die Sanierung, dass die die Feuchtigkeit im Souterrain eine baualtersgemäße Erscheinung darstelle. Richtig sei zwar, dass sich die Qualität des Gemeinschaftseigentums grundsätzlich nach den bei der Errichtung des Gebäudes geltenden technischen Vorschriften zu richten habe (BGH-Urteil vom 1.6.2012 – V ZR 195/11 – ZIV 2012, 48, BGH-Urteil vom 27.2.2015, V ZR 73/14 – ZIV 2015, 20) und die Wohnungseigentümer auch nicht dazu verpflichtet seien, technische Ertüchtigungen am Gemeinschaftseigentum vorzunehmen (zum Schallschutz: BGH-Urteil vom 16.3.2018, V ZR 276/16 – ZIV 2018, 31). Hieraus könne man indessen nicht ableiten, dass in älteren Bauten gravierende Mängel hingenommen werden müssten, die die Nutzung erheblich beeinträchtigen oder gar unmöglich machten.

Schließlich ließ der BGH auch in Ansehung von geschätzten

Sanierungskosten in Höhe von rund 300.000 € den Einwand der Unzumutbarkeit nicht gelten. Der BGH habe zwar in seinen Urteilen vom 14.11.2014 – V ZR 118/13 – ZIV 2015, 21, BGH-Urteil vom 20.11.2015, V ZR 284/14 – ZIV 2015, 75 formuliert, dass die erstmalige Herstellung eines den Plänen entsprechenden Zustandes des Gemeinschaftseigentums durch den Grundsatz von Treu und Glauben und damit Kriterien der Zumutbarkeit begrenzt sei. Diese Fallgruppe betreffe indes nicht die Instandhaltung und Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum, sondern nur Abweichungen der tatsächlichen Bauausführung gegenüber dem Aufteilungsplan. Zur eindeutigen Abgrenzung des Sondereigentums müsse entweder - vorrangig - die Bauausführung den Plänen angepasst werden oder es müsse der Aufteilungsplan an die Bauausführung angepasst werden (BGH-Urteil vom 20.11.2015, V ZR 284/14 – ZIV 2015, 75). Vorliegend sei aber nicht die Bauausführung in Streit. Auch könnten die Mängel nicht durch eine Änderung des

Aufteilungsplans behoben werden. Vielmehr weise das Gemeinschaftseigentum einen Mangel auf, der die Nutzung von Sondereigentum erheblich einschränke oder gar unmöglich mache. Nach ständiger Rechtsprechung müsse die Gemeinschaft an der Immobilie Baumaßnahmen durchführen, um öffentlich-rechtlichen Anforderungen zu genügen (BGH-Urteil vom 27.11.2012, V ZR 177/11 – ZIV 2012, 31, BGH-Urteil vom 9.12.2016, V ZR 84/16 – ZIV 2017, 10, BGH-Urteil vom 23.6.2017, V ZR 102/16 – ZIV 2017, 52). Ebenso müssten die Eigentümer für die Beseitigung gravierender baulicher Mängel Sorge tragen, die die Nutzung des Sondereigentums beeinträchtigten oder gar unmöglich machten (BGH-Urteil vom 17.10.2014, V ZR 9/14- ZIV 2014, 60). Ob unverhältnismäßig hohe Kosten dazu führen könnten, dass die übrigen Wohnungseigentümer eine Anpassung der Zweckbestimmung nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG, etwa in Gestalt der Änderung der Nutzungsart in „Keller“ verlangen können, ließ das Gericht offen.

Es merkte jedoch an, dass dies ein „äußerst gravierender“ Eingriff in das Eigentumsrecht der betroffenen Eigentümer sei, die nur als ultima ratio und nur gegen Bezahlung einer entsprechenden Entschädigung in Betracht gezogen werden dürfe (BGH-Urteil vom 23.3.2018, V ZR 65/17 – ZIV, in dieser Ausgabe: Der besondere Schutz von Sondernutzungsrechten). Eine „Opfergrenze“ für einzelne Wohnungseigentümer habe der BGH ohnehin nicht anerkannt (BGH-Urteil vom 10.12.2014, VIII ZR 9/14 – ZIV 2014).

Schließlich wies der BGH mit kurzen Worten darauf hin, dass der Beschluss zur Einholung eines dritten Gutachtens (TOP 2f) nicht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprach. Sein Zweck war es nicht, die Art und Weise der Schadensbeseitigung zu ermitteln, sondern diene nur der Abwehr bzw. weiteren Verzögerung der Sanierungswünsche der Teileigentümer, [V ZR 203/17](#).

Verpflichtung zur Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum

Und noch eine Entscheidung des BGH zu den Sanierungspflichten der Wohnungseigentümer. Im Urteil vom 23.2.2018 rundete der BGH seine Rechtsprechung zur Instandsetzungsverpflichtung der WEG auf beachtlichen 51 Seiten weiter ab.

Eine Wohnungseigentümerin in München begehrte die Instandsetzung der Wände der Wohnanlage, weil ihre im Souterrain gelegene Wohnung erhebliche

Feuchtigkeitsschädigungen aufwies. Auf Bewirken der Wohnungseigentümerin berief die Hausverwaltung eine außerordentliche Eigentümerversammlung ein, um beschließen zu lassen, dass ein Sachverständiger untersuchen möge, welche Teile der Gebäudeabdichtung defekt sind und was zu tun ist, um die Immobilie abzudichten. Damit begann die Odyssee der Eigentümerin, die ohne gerichtliche Hilfe kein Ende gefunden

hätte. Der Beschlussantrag wurde mehrheitlich 2010 abgelehnt. Die Klägerin reichte hiergegen Beschlussmängel- und -ersatzungsklage ein. Daneben leitete sie ein selbständiges Beweisverfahren ein, um die Ursachen der Feuchtigkeitsschäden in ihrer Wohnung aufzuklären. 2011 lag das gerichtliche Gutachten vor, dass die Vermutung bestätigte, wonach die Durchfeuchtungen ihrer Ursache in dem Fehlen

einer funktionsfähigen Gebäudeabdichtung hatten.

Ein erneuter Beschlussantrag auf der Eigentümerversammlung 2012 wurde per Beschluss auf die nächste ordentliche Eigentümerversammlung verlagert. Danach urteilte das Amtsgericht München zu Lasten der Eigentümerin. Der ablehnende Beschluss der Wohnungseigentümer sei rechtmäßig gewesen. Hiergegen legte die Eigentümerin Berufung ein. Die Wohnungseigentümerin forderte die Verwalterin abermals auf, bei der nächsten ordentlichen oder außerordentlichen Eigentümerversammlung den Tagesordnungspunkt zur Sanierung der Gebäudeabdichtung aufzunehmen. Die Verwalterin berief für den 1.10.2012 eine Eigentümerversammlung ein, ohne jedoch den Antrag der Eigentümerin zu berücksichtigen.

Erst bei der Eigentümerversammlung vom 4.7.2013 berücksichtigte die Verwalterin den Tagesordnungspunkt bei der Einladung. Der Antrag der Wohnungseigentümerin auf Instandsetzung der Gebäudeabdichtung wurde abermals abgelehnt. Auch hiergegen erhob die Eigentümerin Anfechtungsklage. Im September 2013 gab das Landgericht München der Berufung der Eigentümerin statt. Es erklärte den Negativbeschluss für unwirksam und sprach aus, dass die Beseitigung der Mängel des Gemeinschaftseigentums, die für die Durchfeuchtung und Schimmelbildung in der Wohnung der Eigentümerin ursächlich oder mitursächlich seien, beschlossen sei. Ferner wurden die beklagten Wohnungseigentümer verpflichtet, den Ab-

schluss der hierfür erforderlichen Verträge mit Dritten zu beschließen. Dem kamen die Wohnungseigentümer bei der Eigentümerversammlung vom 12.12.2013 auch nach. Sie beschlossen Sanierungsmaßnahmen mit einer Obergrenze von 7.000 €.

Das alles war nur Auftakt zum eigentlichen Rechtsstreit, der bis zum BGH reichen sollte. Die Blockadehaltung der übrigen Eigentümer schuf nach Ansicht der Wohnungseigentümerin erhebliche Schäden, weil die Wohnung nicht vermietet werden konnte. Sie klagte daher auf Schadensersatz wegen verzögerter Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums. Sie forderte von den übrigen Wohnungseigentümern von Dezember 2010 bis Februar 2014 den Ersatz des Mietausfalls. Für die Zeit vom Januar 2012 bis Februar 2014 sollte daneben die WEG-Verwalterin haften. Das Amtsgericht München blieb seiner schon in der Beschlussanfechtung dargelegten ablehnenden Haltung treu und wies die Schadensersatzklage ab. Auch das Landgericht hielt auf die Berufung der Wohnungseigentümerin am bisherigen Kurs fest und verurteilte die beklagten Eigentümer, die die Beschlussanträge bei den Versammlungen nicht mit ihrer Stimme unterstützt hatten. Der Klage wurde aber nicht vollständig stattgegeben. Sowohl die Wohnungseigentümerin als auch die übrigen verurteilten Eigentümer legten zusammen mit der Verwalterin Revision ein. Beide Revisionen hatten teilweise Erfolg.

Der BGH führte im Urteil vom 23.2.2018 aus, dass das Beru-

fungsgericht vom Ausgangspunkt richtig entschieden habe. Alle Eigentümer, die im November 2010 nicht für den Beschlussantrag zur Beauftragung eines Sachverständigen votiert hätten, seien zur Zahlung von Schadensersatz verpflichtet, §§ 280 Abs. 1, Abs. 2, § 286 BGB i.V.m. § 21 Abs. 34 WEG. Wohnungseigentümer seien vom Grundsatz her weder zur Teilnahme an einer Eigentümerversammlung noch zur Mitwirkung an der Willensbildung verpflichtet. Anders liege der Fall aber, wenn die sofortige Vornahme einer bestimmten Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung entspräche und dies von einem Eigentümer verlangt werde, der andernfalls Schaden erleide. In diesen Fällen ergäbe sich eine Mitwirkungspflicht der übrigen Wohnungseigentümer schon aus der gegenseitigen Treupflicht (BGH-Urteil vom 17.10.2014, V ZR 9/14, ZIV 2014, 60, BGH-Urteil vom 13.7.2012, V ZR 94/11 – ZIV 2012, 59).

Im Schadensersatzprozess müsse die Wohnungseigentümerin auch nicht noch einmal nachweisen, dass die übrigen Wohnungseigentümer zur Beschlussfassung verpflichtet waren. Diese Verpflichtung sei schon im Beschlussanfechtungsverfahren rechtskräftig für und gegen alle Eigentümer festgestellt worden. Die ergäbe sich schon § 44 WEG. Die hiernach zulässige Sammelbezeichnung der übrigen Beklagten der Wohnungseigentümergeinschaft, schaffe eine rechtlich Bindung durch das Urteil für alle übrigen Miteigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft. Der eingereichten Eigentümerliste käme nur noch dekla-

ratorische Bedeutung zu. Ein in der Liste versehentlich nicht aufgeführter Eigentümer bleibe gelichwohl Partei des Rechtsstreits. Nach der erfolgreichen Beschlussmängelklage stehe rechtskräftig fest, dass der gefasste Beschluss nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprach (BGH-Urteil vom 13.5.2011, V ZR 202/10 – ZIV 2011, 35). Hiervon sei nur dann eine Ausnahme zu machen, wenn der Beschluss wegen formeller Mängel (z.B. Ladungsfehler) für unwirksam erklärt worden sei.

Werde wie hier ein Negativbeschluss angefochten, stünde zugleich fest, dass eine Handlungsverpflichtung der Wohnungseigentümer bestanden hatte. Nach § 280 Abs. 1 BGB seien diejenigen Wohnungseigentümer zum Schadensersatz verpflichtet, die sich mit ihrem Abstimmungsverhalten nicht auf die Seite der Antragstellerin gestellt hätten, also schuldhaft entweder untätig blieben oder gegen die erforderliche Maßnahme gestimmt bzw. sich enthalten hätten. Der Anspruch werde auch nicht davon beeinträchtigt, dass die Wohnungseigentümerin den Vertagungsbeschluss 2012 nicht auch angefochten habe. Ein schutzwürdiges Interesse der übrigen Wohnungseigentümer könne hierdurch nicht entstehen.

Die Anschlussrevision hatte ebenfalls teilweise Erfolg. Ein Beirat war vom Berufungsgerecht auch deshalb zum Schadensersatz verurteilt worden, weil er bei der Verwalterin nicht mit Nachdruck darauf hingewirkt habe, zur Eigentümerversammlung 2012 den von der

Wohnungseigentümerin zur Aufnahme beantragten Tagesordnungspunkt zur Sanierung des Gemeinschaftseigentums zu berücksichtigen. Aus der in § 29 WEG enthaltenen Aufgabe des Beirats, den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben zu unterstützen, ergäbe sich keine Pflicht der Beiratsmitglieder, den Verwalter anzuhalten, seinen Pflichten nachzukommen. Nach dem Gesetz stünden dem Verwaltungsbeirat keine eigenen Entscheidungsbefugnisse zu. Er sei vielmehr ein Organ zur Unterstützung des Verwalters und zur Vorbereitung der Eigentümerversammlung, in der über den Wirtschaftsplan, die Abrechnung, Rechnungslegungen und Kostenanschläge beschlossen werden sollen, § 29 Abs. 3 WEG. Eine allgemeine Überwachungspflicht oder eine Weisungsbefugnis gegenüber dem Verwalter sehe das Gesetz nicht vor. Dass der Beirat vorliegend zudem Anwalt sei, nötige keine andere Beurteilung ab. Daher komme es auch auf die dem Beirat erteilte Entlastung im Ergebnis nicht an. Von der schuldbefreienden Wirkung der Entlastung könnten ohnehin keine Schäden im Sondereigentum betroffen sein, weil den Wohnungseigentümern insoweit überhaupt keine Kompetenz zugewiesen sei. Die in Anspruch genommenen Wohnungseigentümer hätten ihr pflichtwidriges Abstimmungsverhalten indessen nur zu vertreten, wenn sie mit der Einberufung der Eigentümerversammlung in hinreichend deutlicher Weise über den Instandsetzungsbedarf des Gemeinschaftseigentums und den von seinem bestehenden Zustand ausgehenden Auswirkungen auf das Sondereigentum

einzelner Eigentümer in Kenntnis gesetzt worden seien. Die Aufgabe des Verwalters sei nach § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG für eine ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums Sorge zu tragen. Ihm obliege in der Folge eine Kontrollpflicht hinsichtlich des Zustandes des Gemeinschaftseigentums und eine Pflicht zur Unterrichtung der Wohnungseigentümer sowie zur Herbeiführung einer sachgerechten Beschlussfassung. Die unzureichende Unterrichtung durch den Verwalter in der Ladung sei aber dann unbeachtlich, wenn die Umstände, die die Stimpfpflicht begründeten, den übrigen Eigentümern bereits bekannt seien. Das sei der Fall gewesen, weil diese ausreichende Unterrichtung bereits mit der Ladung zur Versammlung 2010 erfolgt sei.

Nicht erheblich sei ferner der Einwand der beklagten Wohnungseigentümer, wonach die Wohnung der klagenden Wohnungseigentümerin im Hinblick auf die Anforderungen des Art. 45 der Bayerischen Bauordnung zur Raumhöhe und zu Lichteinfall nicht vermietbar gewesen sei. Selbst wenn die Wohneinheit nicht den öffentlich-rechtlichen Anforderungen genügt haben sollte, hinderte dies die Vermietung in der Vergangenheit nicht. Dass von einer Behörde Beanstandungen vorgetragen wurden, sei nicht ersichtlich.

Der V. Zivilsenat verwarf auch den Einwand, die Wohnungseigentümerin hätte zur Schadensminimierung selbst die Instandsetzung durchführen können. Die Eigentümerin sei

selbst nicht zur Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum befugt. Dies gelte auch dann, wenn eine Instandsetzungspflicht durch alle Eigentümer nach § 21 Abs. 4 WEG feststehe. Ein Wohnungseigentümer sei außerhalb der Notgeschäftsführung nicht befugt, Maßnahmen kurzerhand selbst durchzuführen und so vollendete Tatsachen zu schaffen. Vielmehr sei er

zunächst auf die erforderliche Erstbeschlussfassung – notfalls mit Beschlussersetzungsklage nach § 21 Abs. 8 WEG – verwiesen (BGH-Urteil vom 25.9.2015, V ZR 246/14 – ZIV 2015, 8).

Bezüglich einzelner Wohnungseigentümer musste der BGH jedoch den Haftungsbetrag reduzieren. Diese Eigentümer hatten ihr Abstimmungsverhalten

bei der Versammlung 2013 geändert und für eine Sanierung gestimmt. Diese Eigentümer seien daher für einen hieran zeitlich anschließenden Schaden – auch wenn der Beschluss erneut mangels der erforderlichen Mehrheit hierfür nicht zustande kam – nicht mehr verantwortlich, [V ZR 101/16](#).

Zur Information des Verwalters bzgl. Eingang Anfechtungsklage

Ein Wohnungseigentümer reichte eine Anfechtungsklage beim AG Elmshorn ein. Die Klage wurde gegen die übrigen Wohnungseigentümer, vertreten durch die WEG-Verwalterin gerichtet. Noch ehe die Klage zugestellt wurde, lief indessen die Bestellzeit der WEG-Verwalterin aus. Sie hatte bei der letzten Versammlung erklärt, dass sie nur noch eine Woche im Amt sei, aber gleichwohl die Geschäfte bis zur Bestellung eines anderen Verwalters kommissarisch weiter führe.

Das Amtsgericht Elmshorn wies die Anfechtungsklage als unbegründet ab. Die Anfechtungsklage sei nicht wirksam an die „Ex-Verwalterin“ zugestellt worden. Die Klagefrist sei daher versäumt. Die hiergegen gerichtete Berufung wurde vom Landgericht Itzehoe zurückgewiesen. Auf die Nichtzulassungsbeschwerde ließ der BGH die Revision zu und hob die Vorinstanzen im Urteil vom 20.4.2018 auf.

Im Ausgangspunkt zutreffend habe das Berufungsgericht

angenommen, dass eine Zustellung nach § 45 WEG an die „Ex-Verwalterin“ nicht wirksam möglich sei. Es könne nur an den jeweils bestellten Verwalter zugestellt werden. Auch die „kommissarische Fortführung“ der Geschäfte genüge hierfür nicht.

Die „Ex-Verwalterin“ könne auch nicht als Ersatzzustellvertreterin fungiert haben. Sie sei weder durch die Wohnungseigentümer noch durch das Gericht hierzu bestellt worden. Es wäre aber denkbar, dass eine Heilung des Zustellungsmangels nach § 189 ZPO eingetreten sei. Eine Heilung trete ein, wenn anstatt an den (vermeintlichen) Vertreter an die Partei, hier also an die Wohnungseigentümer, zugestellt worden sei. Für die Heilung sei es genügend, dass der Partei nur eine Kopie der Klage zugehe.

Ein Verwalter habe nach § 27 Abs. 1 Nr. 7 WEG die übrigen Wohnungseigentümer unverzüglich zu unterrichten, wenn ein Rechtsstreit nach § 43 WEG anhängig geworden sei. Der Verwalter habe nach pflichtge-

mäßen Ermessen zu entscheiden, in welcher Form er die Unterrichtung vornehme. Er könne die Klage per Post zusenden, oder ein Rundschreiben per E-Mail oder Telefax anfertigen oder im Rahmen einer Eigentümersammlung informieren. Dabei sei auch zu berücksichtigen, dass die Kosten der Unterrichtung interne Verwaltungskosten sind und nicht Kosten des Rechtsstreit, die erstattungsfähig wären (BGH-Beschluss vom 11.5.2017, V ZB 52/15 – ZIV 2017, 53). Der Verwalter werde sich daher regelmäßig dazu entschließen, die mit der Übersendung der Klage verbundenen Kosten zu vermeiden und eine kostengünstigere Unterrichtsform zu wählen, wenn ihm die Wohnungseigentümer nichts anderes vorgeben.

Die kostengünstige Variante reiche für eine Heilung des Zustellungsmangels indessen nicht aus. Andererseits bedürfe es aber auch keiner besonderen Zustellungsform der Klage an sich. Die mit § 189 ZPO eröffnete Heilungsmöglichkeit habe allgemein den Sinn, die förmli-

chen Zustellungsvorschriften nicht zum Selbstzweck erstarren zu lassen, sondern die Zustellung auch dann als bewirkt anzusehen, wenn der Zustellungszweck anderweitig erreicht werde, etwa indem eine Kopie der Klage zugeht.

Der BGH verwies daher den Rechtsstreit an das Berufungsgericht mit Auflage zurück, den Sachverhalt weiter zu untersuchen. Das Gericht habe zu klären, ob der Zugang der Klageschriften in Kopie noch in der erforderlichen Frist, nämlich „demnächst“ (§ 167 ZPO) den

Beklagten zuzuging. Dabei sei auch zu untersuchen, ob die Heilung nach § 189 ZPO durch Zugang der Kopie der Klageschrift an die Prozessbevollmächtigten der Beklagten eingetreten sei ([V ZR 202/16](#)).

Der besondere Schutz von Sondernutzungsrechten

Die Bauträgerin hatte entgegen der Baugenehmigung die Stellplätze der WEG-Wohnanlage nicht parallel zum Gebäude, sondern im rechten Winkel angeordnet. Nach Jahren fiel dies auf und die Behörde forderte eine genehmigungskonforme Errichtung. Problematisch hieran war nicht nur der bauliche Aufwand, sondern auch die Tatsache, dass die genehmigungskonforme Errichtung dazu führen würde, dass die „neuen“ Stellplätze auf den Gartenflächen eines Miteigentümers hätten errichtet werden müssen, der für diese Gartenflächen wiederum ein Sondernutzungsrecht hatte. Er weigerte sich, der Umbaumaßnahme zu Lasten seiner Blumenrabatten zuzustimmen.

Die übrigen Wohnungseigentümer beschlossen auf einer Versammlung im November 2010 die gerichtliche Durchsetzung der Duldung der Umbaumaßnahmen. Das Amtsgericht gab der Klage gegen Zahlung einer Entschädigung in Höhe von 38.000 € statt. Die Wohnungseigentümer hätten nach § 242 BGB (Treu und Glauben) einen Duldungsanspruch. Die Berufung blieb ohne Erfolg. Das Berufungsgericht vertrat u.a. die Auffassung, dass die Woh-

nungseigentümergeinschaft sofort auf Duldung der Baumaßnahme klagen dürfe und nicht erst auf Änderung der Sondernutzungsregelungen der Gemeinschaft, um dann auf dieser Grundlage die baulichen Änderungen durchzuführen.

Der BGH beurteilte die Rechtslage im Urteil vom 23.3.2018 konträr. Ein Anspruch der übrigen Eigentümer auf Änderung der Sondernutzungsregelungen der Teilungserklärung könne seit der WEG-Novelle nicht mehr aus § 242 BGB hergeleitet werden. Der Gesetzgeber habe nämlich in § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG insoweit eine Sondervorschrift geschaffen. Die dauerhafte Aufgabe oder Änderung eines Sondernutzungsrechts könnten die übrigen Wohnungseigentümer gegen den Willen des Sondernutzungsberechtigten daher nur nach Maßgabe des § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG fordern.

Nach dieser Bestimmung könne jeder Wohnungseigentümer eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereinbarung verlangen, soweit ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles,

insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheine. Zwar könne nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG eine Veränderung der sachenrechtlichen Grundlagen nicht verlangt werden. Zu den sachenrechtlichen Grundlagen der Gemeinschaft zähle das Sondernutzungsrecht aber auch dann nicht, wenn es im Grundbuch eingetragen sei. Die Eintragung ändere den Charakter des Sondernutzungsrechts nicht, sondern stelle nur sicher, dass die Vereinbarung auch gegenüber dem Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers Geltung beanspruche. Daher könne sich aus § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG auch ein Anspruch auf ersatzlose Aufhebung eines Sondernutzungsrechts ergeben. Dieser Anspruch sei aber als ultima ratio zu verstehen, etwa wenn eine Sondernutzungsfläche zwingend benötigt werde, um unabwendbaren behördlichen Auflagen nachzukommen und regelmäßig nur gegen eine entsprechende Entschädigung.

Diese Voraussetzungen habe das Berufungsgericht nicht festgestellt. So habe das Gericht nicht geklärt, ob die Stellplätze nicht auch an anderer Stelle des Grundstücks errichtet werden

könnten. Die tatsächlichen Feststellungen hierzu seien entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts nicht deshalb entbehrlich, weil der beklagte Wohnungseigentümer nicht substantiiert Alternativen hierzu dargestellt habe. Die Aufhebung des Sondernutzungsrechts könne nur verlangt werden, wenn es keine andere Möglichkeit gäbe, den behördlichen Anforderungen gerecht zu werden. Das Fehlen solcher Möglichkeiten sei daher tatbestandliche Voraussetzung für die behaupteten Ansprüche der Wohnungseigentümergein-

schaft und keine Einwendung. Die Wohnungseigentümergeinschaft müsse daher darlegen, dass es keine Alternativen gäbe.

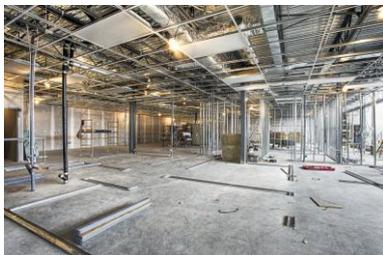
Zudem könne die Klage auf Duldung der baulichen Änderung keinen Erfolg haben, weil zunächst eine förmliche Änderung der Gemeinschaftsordnung – notfalls gerichtlich durchgesetzt – zu erfolgen habe, ehe auf Duldung der baulichen Änderung geklagt werden könne. Auch wenn ein Änderungsanspruch bestehe, müsse sich jeder an die bestehenden Vereinbarungen halten, bis ihre

Änderung rechtskräftig durchgesetzt sei (BGH-Urteil vom 13.7.2012, V ZR 204/11 – [ZIV 2012, 49](#), BGH-Urteil vom 21.10.2016, V ZR 78/16 – [ZIV 2017, 8](#)).

Die Wohnungseigentümergeinschaft konnte schließlich den Anspruch auf Änderung der Gemeinschaftsordnung nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG nicht an sich ziehen. Es handele sich um einen Individualanspruch der Wohnungseigentümer, die der teilrechtsfähige Verband nicht nach § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG an sich ziehen könne, [V ZR 65/17](#).

Baurecht

Haftung des Geschäftsführers für Baugeld bei Insolvenz der GmbH



Die Generalunternehmer einer Windkraftanlage bezahlten der Auftragnehmerin Werklohn von zusammen rund 810.000 €. Die Auftragnehmerin beauftragte für einen Teil ihrer Arbeiten zuvor einen Subunternehmer mit Borarbeiten. Als diesem noch rund 87.000 € Restwerklohnanspruch ausstanden, meldete die Auftragnehmerin Insolvenz an. Der Subunternehmer nahm daraufhin den Geschäftsführer der insolventen Auftragnehmerin auf Schadensersatz in Anspruch.

Der Subunternehmer vertrat die Auffassung, der Geschäftsführer habe seine aus dem Gesetz über die Sicherung der Bauforderungen (Bauforderungssicherungsgesetz – BauFordSiG) ergebenden Pflichten zur Verwendung der von den Generalunternehmern geleisteten Vergütungen verletzt und sei daher zum Schadensersatz im Umfang des Restwerklohnanspruchs in Höhe von 87.000 € verpflichtet.

Das Landgericht Magdeburg gab der Klage statt. Die Berufung des Geschäftsführers blieb ohne Erfolg. Auf die Nichtzulassungsbeschwerde des Geschäftsführers wurde die Revision zugelassen und mit Urteil vom 17.5.2018 zurück gewiesen. Dem Geschäftsführer sei bekannt gewesen, dass er die von der Auftragnehmerin empfangenen Gelder nicht zur Bezah-

lung des Subunternehmers verwandt, sondern anderweitig ausgegeben habe. Der Geschäftsführer sei daher nach § 823 Abs. 2 BGB i.V.m. § 1 BauFordSiG persönlich Schadensersatzpflichtig. Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauFordSiG seien Baugelder solche Geldbeträge, die der Empfänger von einem Dritten für eine im Zusammenhang mit der Herstellung oder Umgestaltung eines Baus stehenden Leistung erhalten habe und wenn andere Unternehmer an dieser Leistung aufgrund eines Werk-, Dienst-, oder Kaufvertrages beteiligt waren. Diese Voraussetzung sei erfüllt, der Subunternehmer habe kein Geld erhalten, so dass der Geschäftsführer für den ausstehenden Werklohn einstehen muss, [VII ZR 92/16](#).

Volle Vergütung auch bei vorzeitigem Bauende

Die Auftraggeberin bestellte für den Ausbau der A19 eine neuartige Stahlgleitwand, die den Bau der Autobahn erleichtern sollte. Die vereinbarte Mietzeit des Baugerätes betrug 588 Tage. Für jeden Tag Miete fielen 1.184 € an. Die neue Technik machte sich so gut, dass die Auftraggeberin die Stahlgleitwand nach 333 Tagen zurückgab. Die Auftragnehmerin forderte nach § 8 Nr. 1 VOB/B (2002) die restliche Vergütung für 255 Tage ein, deren Bezahlung die Auftraggeberin verweigerte. Sie vertrat die Auffassung, dass aufgrund des mietrechtlichen Charakters des Vertrages eine Massenänderung nach § 2 Nr. 3 VOB/B (2002) keine Anpassung der Vergütung erfordere. Das Landgericht Schwerin wies die Klage

der Auftragnehmerin ab. Deren Berufung zum OLG Rostock hatte Erfolg.

Die Auftraggeberin legte Revision zum BGH ein. Der Baurechtsrat versagte der Revision im Urteil vom 26.4.2018 den Erfolg. Es läge keine Massenänderung vor. Die Regelung in § 2 Nr. 3 VOB/B (2002) werde von § 8 Nr. 1 Abs. 2 VOB/B (2002) verdrängt. Die Auftraggeberin habe vielmehr von ihrem Recht zur freien Kündigung des Vertrages Gebrauch gemacht. Diese Kündigung sei in der Aufforderung zu sehen, die Stahlgleitwand wieder abzubauen und abzuholen. Das Schreiben wahre zwar nicht die nach § 8 Nr. 5 VOB/B (2002) vorgeschriebene Schriftform. Das Berufungsgericht

habe aber zutreffend festgestellt, dass die Kündigungsregelungen der VOB/B nach allgemeiner Meinung auch dann Geltung erlangen sollen, wenn von einer einverständlichen Vertragsaufhebung auszugehen sei und die Parteien hierzu keine abweichenden Vereinbarungen getroffen hätten.

Der Auftragnehmerin stünden daher nach § 8 Nr. 1 Abs. 2 VOB/B (2002) die vereinbarte Vergütung zu. Sie müsse sich nur anrechnen lassen, was sie infolge der teilweisen Beendigung des Vertrages an Kosten erspart oder durch anderweitige Verwendung ihrer Arbeitskraft und ihres Betriebes erworben habe oder unterließ zu erwerben, [VII ZR 82/17](#).

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 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: 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	110,7						
Mai	99,9	101,9	103,9	105,5	106,4	107,1	107,2	108,8	111,2						
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 gegen-

über einem Schuldner, der Verbraucher ist, allerdings nur, wenn hierauf in der Rechnung besonders hingewiesen wurde, (§ 286 Abs. 3 S. 1 BGB).

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

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

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

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

Zahlungsverzug: Höhe der Verzugszinsen

Zeitraum	Basiszinssatz %	Verzugszinssatz %	Entgelt ohne Verbraucher-beteiligung %	Zeitraum	Basiszinssatz %	Verzugszinssatz %	Entgelt ohne Verbraucher-beteiligung %
1.1. bis 30.6.2002	2,57	7,57	10,57	1.1. bis 30.6.2011	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				

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

Urheberrechtsschutz

Urheber des Bildmaterials:

Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung 2013
Udo Buttkus
Heinz G. Schultze

Allgemeine Geschäftsbedingungen für den Bezug der ZIV

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

Der Bezug der Zeitschrift für Immobilienverwaltungsrecht ist kostenlos. Ein Anspruch auf Weiterbelieferung besteht nicht. Exzerpte von Gerichtsentscheidungen und Gesetzen führt zwangsläufig zu einem Informationsverlust. Die Zeitschrift dient daher nur der Information, dass sich eine Änderung oder Ergänzung in bestimmten Rechtsfragen ergeben hat. Die Information genügt nicht für eine Rechtsanwendung im Einzelfall. Hierzu ist die Lektüre der Originaltexte erforderlich.

Datenschutzbestimmungen

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

Diese Datenschutz-Information gilt für die Datenverarbeitung durch:

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

E-Mail: 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](#)