

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

ZIV

**Zeitschrift
für**

Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für die Immobilienwirtschaft

Herausgegeben von:



Impressum/ AGB/ Datenschutz
Berufsrechtliche Regelungen
siehe ganz unten

Erscheinungsdaten 2020:

- | | |
|-------------------------|------------|
| 1. (Januar/Februar): | 09.03.2020 |
| 2. (März/April): | 11.05.2020 |
| 3. (Mai/Juni): | 06.07.2020 |
| 4. (Juli/August): | 07.09.2020 |
| 5. (September/Oktober): | 02.11.2020 |
| 6. (November/Dezember): | 11.01.2021 |

Immobilienrecht:

BGH: Makleralleinauftrag: Automatische Vertragsverlängerungen wirksam?

BGH: Zum Hinweis auf fehlenden Versicherungsschutz beim Immobilienverkauf

Mietrecht:

BGH: Nur ausnahmsweise Mietminderung bei Baustellenlärm

Gewebemietrecht:

BGH: Zur Umlagevereinbarung der Betriebskosten im Gewebemietverhältnis

WEG-Recht:

BGH: Abrundung der Rechtsprechung zur werdenden WEG

BGH: Abwehr von Störungen im Sondereigentum

BGH: Trittschall: Muss der Sondereigentümer den Mangel beseitigen?

BGH: Anwendungsbereich von § 16 Abs. 4 WEG durch den BGH ausgedehnt

BGH: Verwalterwahl: Drei Angebote müssen mit der Ladung übermittelt werden

3/2020

Seiten 35-50
15. Jahrgang

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

diese Ausgabe ist eindeutig vom V. Zivilsenat dominiert. Es gibt eine weitere Abrundung der Rechtsprechung zum werden Wohnungseigentümer. Daneben lesen Sie sehr viel über Abwehrrechte in der WEG. Hierzu gibt es gleich zwei Entscheidungen (Trittschall und Belästigungen durch sog. Medizintouristen) sowie unseren Kommentar, indem wir die bisherige bereits sehr umfangreiche Rechtsprechung hierzu aufarbeiten.

Der Basiszins hat sich wie erwartet nicht verändert, aber der VPI erfuhr wider Erwarten kaum eine Veränderung. Er steht im Mai auf dem Stand vom August 2019. Spannend wird, inwieweit sich die Mehrwert-

steuerreduzierung auf 16% auswirkt. Die Auswirkungen auf die Wirtschaft sind jedenfalls schon bekannt. Die Kosten für die befristete Umstellung dürften beachtlich sein. Warum man nicht wenigstens im reinen vorsteuerabzugsberechtigten, unternehmerischen Geschäftsverkehr darauf verzichtet hat, entbehrt einer Erkenntnismöglichkeit.

Auch das Verkehrsministerium glänzt mit einer wohl unwirksamen StVO-Novelle. Der „Nichtanwendungserlass“ von Herrn Scheuer dürfte dabei der nächste staatsrechtliche Fauxpas sein. Er hat die Novelle mit dem Bundesrat in die Welt gesetzt. Nun kann er ohne die

Länderkammer keinen Rückwärtsgang einlegen.

Hinzu kommt: der Vollzug der StVO ist Länderaufgabe (Polizei) und die Exekutive in den Ländern hat kein Auswahlermessen, die einen Gesetze und Normen anzuwenden und die anderen nicht, auch nicht wenn ein Bundesminister eine Aufforderung hierzu abgibt. Die Verwerfungskompetenz liegt bei der Judikative. Da werden die einen handwerklichen Fehler mit den nächsten eingefangen.

Wir wünschen Ihnen wie immer eine interessante Lektüre.

Es grüßt herzlich
Ihr Anwalt

Heinz G. Schultze

Kurze Meldungen

Nach „lexfox“ nun auch „wenigermiete.de“

Im Urteil vom 27.11.2019 (VIII ZR 285/18) – ZIV 2019, 83 bestätigte der BGH die Zulässigkeit dieses legal-tech-Anbieters. Nunmehr hat er auch das parallele Geschäftsmodell vom Konkurrenten „wenigermiete.de“ genehmigt, BGH-Urteil vom 8.4.2020, [VIII ZR 130/19](#).

Zu den Anforderungen einer Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen

Im Urteil vom 20.5.2020 senkte der BGH einmal mehr die Anforderungen für die Formulierung von Modernisierungsankündigungen. Die Klage auf Duldung hatte in den Vorinstanzen keinen Erfolg gehabt, weil nach der Meinung der Instanzgerichte die Darstellungen im Ankündigungsschreiben zu pauschal ausfielen. Nach Auffassung des BGH genügt es, wenn der Mieter im groben Zügen die voraussichtlichen Auswirkungen der baulichen Maßnahme erkennen

könne. Auch die Berechnung der Energieeinsparung sei nicht unbrauchbar gewesen. Der Mieterin war die Energieeinsparung je m² mitgeteilt worden. Sie könne dann an Hand der eigenen Wohnungsgröße errechnen, welcher Anteil an Einsparung auf sie entfalle, [VIII ZR 55/19](#).

Zur Umlagevereinbarung der Betriebskosten im Gewerbemietverhältnis

Mit Urteil vom 8.4.2020 erklärte der BGH, dass eine Vereinbarung, wonach der Mieter die *Betriebskosten*, insbesondere aber (*...Aufzählung einzelner Betriebskosten*) zu tragen habe, zur wirksamen Umlage aller in der BetrKV gelisteten Betriebskosten genügt. Der Betriebskostenbegriff sei in der BetrKV legaldefiniert. Die Verwendung des Begriffs umfasse daher alle Betriebskostenarten, die dort zurzeit des Mietvertragsabschlusses gelistet seien. Unbeachtlich sei die nachfolgende Aufzählung, weil sie

mit dem Wort „insbesondere“ eingeleitet werde, wodurch klar gestellt sei, dass die Aufzählung nicht abschließend ist, [XII ZR 120/18](#).

Eine unwirksame Mieterhöhung führt doch zu einer unbegründeten Klage

In der bisherigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist eine Klage zur Zustimmung zur Mieterhöhung als unzulässig und nicht als unbegründet abzuweisen, wenn die rechtlichen Voraussetzungen der Miethöhe nicht vorliegen (vgl. zuletzt BGH vom 11.7.2018, VIII ZR 136/17 – ZIV 2018, 70). Diese Rechtsprechung hat der BGH nunmehr im Urteil vom 29.4.2020 ausdrücklich aufgegeben. Die Klage sei richtigerweise als unbegründet abzuweisen, weil die Entscheidung insgesamt dem materiellen Recht zuzuordnen sei ([VIII ZR 355/18](#)).

Mietermehrheit und Mietpreisbremse

Nach einem Urteil des BGH vom 27.5.2020 darf bei einer Mietermehrheit jeder Mieter die Rüge nach § 556g BGB a.F. (Verletzung Mietpreisbremse) erheben. Die Rückzahlung zu viel gezahlter Miete kann jedoch nicht an einen Mieter allein erfolgen. Die Mieter können nur Zahlung an alle Mieter verlangen. Jeder Mieter kann seinen Rückzahlungsanspruch allein abtreten. Dann ist der Neugläubiger mit dem anderen Mieter entspre-

chend verbunden. Klagt der Neugläubiger allein, kann das Gericht das Urteil so abfassen, dass es auf Zahlung an alle Mieter lautet, [VIII ZR 45/19](#).

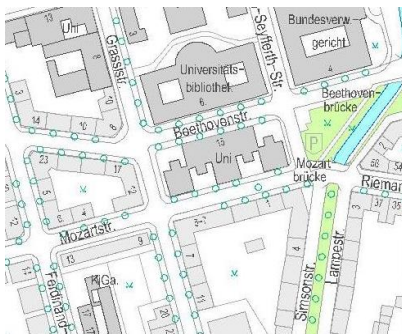
Funkbasierte Heizkostenverteiler müssen frei auslesbar sein

Nach einem Beschluss des Landgerichts Mönchen-Gladbach vom 2.3.2020 ist ein Heizkostenverteiler mangelhaft, wenn er nur mit einem Lesegerät ausgelesen werden kann, über das der Messdienst allein verfügt, dieser das Gerät aber nicht

zur Verfügung stellt. Der Mangel werde auch nicht dadurch behoben, dass der Messdienst die Auslesung „gegen Gebühr“ anbot. Der Streit war aufgekommen, nachdem die Gerätemieter die Erstellung der Heizkostenabrechnung einem Konkurrenzunternehmen übertrug. Ein Mangel sei nur dann nicht gegeben, wenn die Mieter vor Abschluss des Mietvertrages auf die eingeschränkte Nutzbarkeit hingewiesen worden seien, 4 S 147/19, [IMR 2020, 276](#).

Immobilienrecht

Makleralleinauftrag: Automatische Vertragsverlängerungen wirksam?



Die Maklerin vereinbarte mit ihrer Kundin einen Alleinauftrag zur Vermittlung eines Wohnungskäufers mit einer Vertragslaufzeit von 6 Monaten. Aufgrund des Alleinauftrags verzichtete die Kundin auf ihr Recht, weitere Makler mit dem Vertrieb der zum Verkauf stehenden Eigentumswohnung zu beauftragen. Der Vertrag sollte sich jeweils um 3 Monate verlängern, wenn er nicht rechtzeitig gekündigt wird. Die Kündigungsfrist war allerdings nicht in den vorformulierten Vertragsbedingungen enthalten. Vielmehr wurde im Vertragswerk auf ein weiteres Dokument verwiesen, das mit „*Informatio-*

nen für den Verbraucher“ betitelt war. Darin fand sich dann die Kündigungsfrist von vier Wochen.

Die Kundin kündigte den Maklervertrag nicht, sondern beauftragte kurz vor dem Auslaufen der regulären Vertragslaufzeit einen anderen Makler mit der Vermittlung eines Käufers. Der andere Makler wurde fündig und verdiente seine Provision. Die erste Maklerin verlangte aufgrund der fehlenden Kündigung Schadensersatz nach § 280 Abs. 1 BGB in Höhe der vereinbarten Provision.

Das Landgericht gab der Klage der Maklerin statt. Auf die Berufung der Kundin wurde die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht erkannte in der automatischen Verlängerung des Makleralleinauftrages eine unangemessene Benachteiligung der Kundin, so dass die Regelung insgesamt unwirksam sei, § 307 Abs. 1 BGB. Die Revi-

sion der Maklerin hatte zumindest im Ergebnis keinen Erfolg.

Der für das Maklerrecht zuständige I. Zivilsenat wies die Revision mit Beschluss vom 28.5.2020 zurück. Der Senat stellte fest, dass die sechsmonatige Befristung des Makleralleinauftrags mit einer automatischen Verlängerung um jeweils drei Monate, wenn nicht vier Wochen vor Ablauf der Vertragslaufzeit gekündigt werde, keine unangemessene Benachteiligung des Kunden darstelle.

Im konkreten Fall war die Klausel aber ausnahmsweise trotzdem unwirksam. Der Grund: Die Kündigungsfrist von 4 Wochen war nicht in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen mit der Befristung enthalten, sondern in der Anlage zum Vertrag ausgelagert, die mit „*Informationen für Verbraucher*“ überschrieben war. Es sei für die Kundin nicht erkennbar gewesen, dass sich in dieser Anlage auch Vertragsre-

gelingen finden würden. Die Regelung sei daher nach § 305 Abs. 2 BGB nicht Bestandteil des Vertrages geworden. Da die Verlängerungsklausel nach dem Willen der Klägerin nur zusam-

men mit der Regelung der Kündigungsfrist gelten sollte, sei die Verlängerungsklausel insgesamt unwirksam. Der Vertrag habe sich daher nicht verlängert, sondern sei nach dem

Erreichen der Befristungsgrenze geendet. Der neue Makler habe erst danach einen Käufer vermittelt, [I ZR 40/19](#).

Zum Hinweis auf fehlenden Versicherungsschutz beim Immobilienverkauf

Mit notariellem Vertrag vom 3.2.2017 erwarben die Käufer ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück unter Ausschluss der Sachmängelhaftung zu einem Kaufpreis von 350.000 €. Im Kaufvertrag war u.a. geregelt:

„Der Besitz und die Nutzungen, die Gefahr und die Lasten einschließlich aller Verpflichtungen aus den den Grundbesitz betreffenden Versicherungen sowie die allgemeinen Verkehrssicherungspflichten gehen auf den Käufer mit über mit dem Tag der Kaufpreiszahlung, jedoch nicht vor dem 2.5.2017.“

Mit Schreiben vom 5.4.2017 kündigte die Versicherung die von den Verkäufern abgeschlossene Wohngebäudeversicherung zum 10.5.2017. Kurz zuvor, am 2.5.2017 ging die Gefahr auf die Käufer über. Knapp drei Wochen später, am 22.6.2017 kam es zu einem Unwetter, in dessen Folge das Dach des Gebäudes beschädigt wurde. Es entstand ein Sachschaden von über 38.000 €. Die Käufer stellten nun fest, dass eine Versicherungsdeckung zum Schadenszeitpunkt nicht mehr gegeben war. Sie forderten von den Verkäufern Ersatz des eingetretenen Schadens. Als diese eine Übernahme verweigerten, wurde geklagt. Die Käufer verlor-

ren den Rechtsstreit durch alle Instanzen hindurch.

Der BGH führte im Urteil vom 20.3.2020 aus, dass die Käufer keine Schadensersatz- oder Minderungsansprüche aus Sachmängelhaftung gegen die Verkäufer hätten. Für die Zeit zwischen Vertragsschluss und Gefahrenübergang greife der Gewährleistungsausschluss ohnehin nicht (vgl. BGH-Urteil vom 24.1.2003, V ZR 248/02), weil insoweit keine Regelung im Kaufvertrag vorgesehen sei. Vorliegend greife allerdings der Ausschluss, weil der Schaden nach Gefahrenübergang eintrat.

Die Käufer hätten auch keinen Anspruch auf Schadenersatz nach § 280 Abs. 1 BGB wegen Verletzung einer vertraglichen Nebenpflicht, weil sie über den fehlenden Versicherungsschutz von den Verkäufern nicht aufgeklärt worden seien. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes träge die Vertragsparteien nach § 242 BGB die – auch nach Vertragsschluss bzw. Vertragserfüllung fortbestehende – vertragliche Nebenpflicht, alles zu unterlassen, was die Erreichung des Vertragszwecks und den Eintritt des Leistungserfolgs gefährden und beeinträchtigen könnte. Nach Treu und Glauben könne auch die Pflicht bestehen, den Vertragspartner auf bestimmte Umstände hinzuweisen. Eine

Informationspflicht bestünde aber nicht, wenn es sich um Umstände handele, die in den eigenen Verantwortungsbereich des Vertragspartners fielen. Danach müsse der Verkäufer eines bebauten Grundstücks den Käufer grundsätzlich nicht ungefragt darüber unterrichten, dass im Zeitpunkt des Vertragsschlusses keine Gebäudeversicherung bestünde. Ebenso wenig müsse er ihn über eine nach Vertragsschluss erfolgte Beendigung einer solchen Versicherung informieren. Anders verhalte es sich nur, wenn der Verkäufer dem späteren Käufer gegenüber erkläre, dass eine Gebäudeversicherung bestehe. Dann setze er einen Vertrauensstatbestand. Der Käufer dürfe dann erwarten, dass der Verkäufer ihn darüber informiere, wenn der Versicherungsschutz entfällt. Er dürfe auch erwarten, dass mangels gegenteiliger Informationen der Versicherungsschutz auch über den Gefahrübergang hinaus bestehe und der Versicherungsvertrag nach § 95 VVG nach der Grundbucheintragung auf ihn übergehe. Für den Käufer entstünde damit erst Handlungsbedarf, wenn im Anschluss hieran nicht binnen Monatsfrist Anzeige an den Versicherer gemacht werde. Unterbleibe diese, sei der Versicherer leistungsfrei, § 97 VVG, [V ZR 61/19](#).

Mietrecht

Nur ausnahmsweise Mietminderung bei Baustellenlärm



Gerade einmal knapp 1.000 € Mietminderung bedurften einer Aufarbeitung durch drei Gerichtsinstanzen. Mit beachtlichen 42 Seiten setzte sich am Ende der Bundesgerichtshof mit der Rechtsfrage auseinander, ob dem Mieter einer in Berlin gelegenen 2-Zimmer-Wohnung eine Mietminderung wegen einer benachbarten Baustelle zusteht.

Der Mieter hatte die Wohnung 2009 angemietet. Nur circa 40 Meter entfernt gab es eine Baulücke, in der 2013 mit den Arbeiten für einen Neubau begonnen wurde. Der Mieter zeigte dies dem Vermieter an und erklärte fortan die Miete deswegen um 10% zu kürzen. Die Zahlungsklage des Vermieters hatte vor dem Amtsgericht Berlin-Charlottenburg Erfolg. Auf die Berufung des Mieters wurde die Klage jedoch abgewiesen. Hiergegen richtete sich die Revision des Vermieters.

In den Urteilsgründen im Urteil vom 29.4.2020 führte der VIII. Zivilsenat aus, dass eine Mietminderung in Betracht komme, wenn die Mietsache äußeren Einflüssen oder Umständen ausgesetzt sei, die deren Gebrauchstauglichkeit unmittelbar beeinträchtige. Weitere Voraussetzung sei, dass die Parteien keine Vereinbarung darüber getroffen hätten, was bezüglich solcher Beeinträchtigungen vertraglich dann geschuldet sei (Anmerkung: Die Mietminderung nach § 536 BGB ist eine gesetzliche Rechtsfolge, die von einer Vereinbarung überlagert würde).

Eine solche Vereinbarung kann nach Auffassung des Senates nicht darin gesehen werden, dass mangels Existenz einer Baustelle bei Abschluss des Mietvertrages, die stillschweigende Vereinbarung getroffen werde, es sei mit Baulärm nicht zu rechnen. Nach der Rechtsprechung des BGH (Urteil vom 29.4.2015, VIII ZR 197 - [ZIV 2015, 31](#)) setze auch eine konkludente Beschaffenheitsvereinbarung zwei übereinstimmende Willenserklärungen voraus. Konkret müsse der Mieter die von ihm wahrgenommenen Umweltbedingungen der Wohnung als maßgebliches Kriterium für den vertrags-

gemäßen Gebrauch der Wohnung für den Vermieter erkennbar ansehen und der Vermieter müsse dem zustimmen. Eine einseitig gebliebene Vorstellung des Mieters sei dagegen rechtlich unbeachtlich. Der Mieter könne daher im Allgemeinen nicht erwarten, dass der Vermieter die vertragliche Haftung für den Fortbestand der Umweltbedingungen zurzeit der Anmietung übernehmen wolle. Diese Rechtsprechungsgrundsätze habe das Berufungsgericht verkannt. Das Landgericht habe zudem rechtsfehlerhaft keine Feststellungen dazu getroffen, wie erheblich die Tauglichkeitsminderung war. Es hätte sich gerade aus der eigenen Rechtsansicht nicht mit der Feststellung begnügen dürfen, eine 40 Meter entfernte Baustelle rechtfertige aufgrund der typischerweise damit verbundenen Störungen eine Minderung von 10%. Vielmehr hätte das Gericht eine Beweisaufnahme über diesen streitigen Punkt durchführen müssen. Da jedoch schon keine Beschaffenheitsvereinbarung der Mietvertragsparteien hinsichtlich des Fortbestandes der Umweltbedingungen gegeben war, sei die Mietminderung nicht berechtigt und der Klage des Vermieters statt zu geben, [VIII ZR 31/18](#).

WEG-Recht

Abrundung der Rechtsprechung zur werdenden WEG



Wohnungseigentümer wird man mit Eintragung im Grundbuch. Davor ist man Käufer und hat nach dem Gesetz keine Verpflichtung Hausgeld zu bezahlen oder das Recht an den Entscheidungen der übrigen Wohnungseigentümer zu partizipieren. Diese Regelung empfanden die Gerichte als unbefriedigend, zumal die Übergabe der Wohnung i.d.R. schon weit vor der Grundbucheintragung stattfindet. Dann bezahlt der teilende Eigentümer das Hausgeld, während der Käufer in der genutzten Wohnung Kosten verursacht. Die Beschlussfassungen würden zudem noch immer vom teilenden Eigentümer erfolgen, während der Nutzer keine Entscheidungskompetenz hätte. Dieses Auseinanderfallen von Nutzungen einerseits und Entscheidungskompetenz sowie Lasten andererseits wurde auch von den Wohnungskäufern als nicht sinnvoll empfunden.

Der Bundesgerichtshof schuf daher die Konstruktion einer zeitlich vorverlagerten Interims-Wohnungseigentümergeinschaft und nannte sie „werdende Wohnungseigentümergeinschaft“. Sie sollte entstehen, wenn der erste Wohnungseigentümer eine gefestigte

Rechtsposition durch eine Auflassungsvormerkung und durch Einräumung des Besitzes an der Wohnung erworben hatte. Nicht entschieden war bisher, ob die Konstruktion der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft auch dann noch Anwendung findet, wenn nach dem Abverkauf der erste Wohnungskäufer als Eigentümer im Grundbuch eingetragen wurde und dadurch die gesetzlich geregelte (echte) Wohnungseigentümergeinschaft entstanden ist. Mit dieser Rechtsfrage befasste sich der BGH im Urteil vom 14.2.2020.

Die Bauträgerin teilte mit notarieller Urkunde vom 26.1.2013 ein Grundstück mit aufstehendem Gebäude in Teil- und Wohneigentum auf und begann kurz danach mit dem Abverkauf. Am 31.3.2016 wurde die erste Erwerberin im Grundbuch als Eigentümerin eingetragen. Danach, nämlich am 30.6.2016 verkaufte die Bauträgerin sechs weitere Wohnungen. Die Übergabe von zwei der sechs Wohnungen erfolgte am 22.8.2016. Zu drei Eigentümerversammlungen 2017 wurde die Erwerberin eingeladen. Zu einer vierten Versammlung im Jahre 2017 wurde sie allerdings plötzlich mit der Begründung ausgeschlossen, sie sei noch keine Wohnungseigentümerin, weil sie als solche noch nicht im Grundbuch eingetragen sei. Die Erwerberin focht nachfolgend einen Beschluss der Versammlung an. Das Amtsgericht wies die Klage ab. Die Berufung zum

Landgericht Berlin hatte keinen Erfolg. Das Landgericht vertrat mit der herrschenden Meinung die Auffassung, dass aufgrund der vorherigen Eintragung einer anderen Erwerberin im Grundbuch die Wohnungseigentümergeinschaft in Vollzug gesetzt worden sei, so dass anschließend kein neuer Erwerber mehr werdender Wohnungseigentümer werden könne.

Die Revision gegen dieses Urteil hatte dagegen Erfolg. Der V. Zivilsenat entschied im Urteil vom 14.2.2020, dass die Erwerberin von der Versammlung nicht hätte ausgeschlossen werden dürfen. Der angefochtene Beschluss wurde daher für ungültig erklärt. Die Bundesrichter führten zur Begründung im Urteil aus, dass die Rechtskonstruktion der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft für jeden Ersterwerb vom teilenden Eigentümer (nicht nur Bauträger) gelte, gleichviel, ob schon einzelne andere Käufer im Grundbuch als Eigentümer eingetragen sind oder nicht. Mit der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft solle eine Regelungslücke des Wohnungseigentumsgesetzes geschlossen werden. Man versuche dem „Demokratisierungsinteresse“ der Wohnungskäufer mit einer gesicherten Rechtsposition (Auflassungsvormerkung plus Besitz an der Wohnung) Rechnung zu tragen. Die Wohnanlage müsse schon ab Bezugsfertigkeit und Übergabe der verkauften Wohnungen bewirtschaftet und verwaltet werden,

was sinnvollerweise nicht allein dem Veräußerer überlassen bleiben sollte, sondern unter Mitwirkung der künftigen Eigentümer nach den Regeln erfolgen sollte, deren Geltung die Beteiligten ohnehin anstrebten. Diese

Regelungslücke schließe sich regelmäßig nicht schon mit der ersten Eintragung eines weiteren (neben dem aufteilenden Eigentümer) Eigentümers. Dann gibt es zwar die echte Wohnungseigentümergeinschaft;

an ihr könnten dann aber einzelne nutzende Erwerber nicht mitwirken. Die Regelungslücke schließe sich daher erst mit der Eintragung des letzten Käufers als Eigentümer, [V ZR 159/19](#).

Abwehr von Störungen im Sondereigentum

Einmal mehr gab es in München Streit in einer Wohnanlage wegen sogenannter Medizintouristen aus dem Ausland. Ein Wohnungseigentümer vermietete seine Wohnung an einen Mieter, der wiederum regelmäßig an Personen untervermietete, die sich in einem nahegelegenen Klinikum einer Behandlung unterziehen wollten. Seine Nachbarin über ihm beklagte sich über Geruchs- und Lärmbelästigungen. Sie sah sich insoweit auch einer Behandlung ausgesetzt, allerdings mit ätherischen Ölen, Weihrauch, Sishar Rauch, Essensgerüchen und einem zu laut eingestellten Fernseher. Sie berief sich auf das in § 14 Nr. 1 WEG formulierte Rücksichtnahmegebot, wonach jeder Wohnungseigentümer vom Sonder- und Gemeinschaftseigentum nur in solcher Weise Gebrauch machen darf, dass keinem der anderen Wohnungseigentümer hierdurch über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil entsteht.

Bei einer Eigentümerversammlung im Jahre 2014 fassten die Wohnungseigentümer den Beschluss, einen Anwalt mit einer Klage auf Unterlassung der namentlich bezeichneten Verstöße zu beauftragen.

Ein dreiviertel Jahr später (2015) beschlossen die Wohnungseigentümer zudem, die Vergemeinschaftung der weiteren Rechtsverfolgung. Im Beschluss hieß es u.a:

„Die Wohnungseigentümer beschließen die Durchsetzung von Ansprüchen, die dem jeweiligen Wohnungseigentümer deshalb zustehen, weil

- a) einzelne Wohnungseigentümer (oder deren Mieter oder Untermieter von deren Mietern) entgegen § 14 Nr. 1 WEG einen Gebrauch von ihrem Sondereigentum oder dem Gemeinschaftseigentum machen, durch den andere Wohnungseigentümer (oder deren Mieter oder Untermieter von deren Mietern) über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden.“*
- b) eine „(...) Vermietung (...) der Wohnung dahingehend, dass die Wohnung weder (...) an häufig wechselnde Medizin- oder Krankenhaustouristen aus den Vereinigten Arabischen Emiraten oder Saudi-Arabien (...)“ erfolgt.*

Es folgte eine katalogartige Aufzählung der Geruchs- und Lärmbelästigungen. Zudem

wurde die Vergemeinschaftung der Durchsetzung der Ansprüche der Wohnungseigentümer beschlossen, soweit diese vom vermietenden Wohnungseigentümer beleidigt und tätlich angegriffen wurden.

Bereits vor diesen Beschlussfassungen hatte die Nachbarin Klage gegen den benachbarten Mieter unter ihrer Wohnung wegen der beanstandeten Geruchs- und Lärmbelästigungen eingereicht und zudem beantragt, die Nutzung der Wohnung als Pensionsbetrieb zu unterlassen. Das Landgericht München I wies die Klage als unzulässig ab. Die Berufung zum Oberlandesgericht wurde durch Beschluss zurückgewiesen. Mit der Revision verfolgte die Nachbarin ihre Ansprüche vor dem Bundesgerichtshof weiter.

Das Berufungsgericht schloss sich der Bewertung des Landgerichts an. Seit dem Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft aus dem Jahre 2014 sei sie nicht mehr prozessführungsbefugt.

Im Urteil vom 24.1.2020 führte der BGH aus, dass eine Prozessführungsbefugnis der Nachbarin wegen der Nutzung der Wohnung als Pensionsbetrieb unzulässig sei. Nach der Rechtspre-

chung des Bundesgerichtshofs bestünde hinsichtlich der Unterlassungsansprüche der Wohnungseigentümer aus dem Gemeinschaftseigentum nur ein gekorener Anspruch nach § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG. Durch Beschluss könne die Gemeinschaft die Verfolgung von Unterlassungs- und Beseitigungsansprüchen an sich ziehen und sei dann alleine für die gerichtliche Geltendmachung zuständig; dies gelte auch, wenn sich die Klage gegen Dritte (hier gegen den Mieter, der an Touristen untervermietet) richte, vgl. BGH-Urteil vom 5.12.2014, V ZR 5/14 – ZIV 2014, 79, BGH-Urteil vom 13.10.2017, V ZR 45/17 – ZIV 2017, 79; BGH-Urteil vom 15.12.2017, V ZR 275/16 – ZIV 2018, 30; BGH-Urteil vom 25.10.2019, V ZR 271/18 – ZIV 2019, 92. Diese Vergemeinschaftung der Rechtsverfolgung sei durch den Beschluss im Jahre 2015 erfolgt. Die Vergemeinschaftung wegen zweckwidriger Nutzung eines Wohnungseigentums sei auch zulässig, BGH-Urteil vom 15.12.2017, V ZR 275/16 – ZIV 2018, 30. Die hierfür notwendige Voraussetzung, dass die Rechtsausübung durch den Verband dem Gemeinschaftsinteresse förderlich sei, bestünde unabhängig davon, ob die Nutzung zu nachteiligen Auswirkungen des Gemeinschaftseigentums oder des Sondereigentums führe, BGH-Urteil vom 25.10.2019, V ZR 271/18 – ZIV 2019, 92.

Der gefasste Beschluss sei auch nicht nichtig. Zwar umfasse er Regelungsbereiche, für die der Wohnungseigentümergeinschaft die Beschlusskompetenz fehle, so namentlich die Regelung zur Abwehr von Persönlichkeits- und Körperverletzungen sowie wegen der Beeinträchtigung des räumlichen Bereichs des Sondereigentums. Der Beschluss sei insoweit aber nur teilnichtig, § 139 BGB. Könne man nach dem hypothetischen Parteiwillen davon ausgehen, dass der Beschluss auch gefasst worden wäre, wenn nur der rechtlich zulässige Teil zur Abstimmung gestanden hätte, bliebe dieser Teil erhalten. Im konkreten Fall sei davon auszugehen, dass die Wohnungseigentümer auch nur den zulässigen Teil des Beschlussantrags angenommen hätten.

Der Vergemeinschaftungsbeschluss führe dazu, dass die Klage der Nachbarin unzulässig werde. Sie sei allerdings nicht gezwungen die Klage zurück zu nehmen, sondern könne dem nachträglichen Fortfall der Prozessführungsbefugnis Rechnung tragen, indem sie mutmaßlich kostenschonend den Rechtsstreit für erledigt erkläre. Die Vorinstanzen hätten allerdings unzutreffend angenommen, der Nachbarin fehle die Prozessführungsbefugnis insgesamt. Soweit sich die Nachbarin gegen Beeinträchtigungen ihres Sondereigentums in Gestalt von

Lärm und Gerüchen wende, könne die Gemeinschaft diese Rechtsverfolgung nicht durch Beschluss vergemeinschaften. Das sei auch dann nicht möglich, wenn die Störungen zugleich das Gemeinschaftseigentum beträfen. Ein Wohnungseigentümer müsse in keinem Fall hinnehmen, dass ihm die Befugnis entzogen werde, gegen Störungen vorzugehen, die im räumlichen Bereich seines Sondereigentums aufträten.

Wann eine nach § 1004 Abs. 1 BGB abwehrfähige Beeinträchtigung vorliege, beurteile sich bei Immissionen nach § 906 Abs. 1 Satz 1 BGB (Gas, Dämpfe, Gerüche, Rauch, Geräusche etc.) nach dem Empfinden eines verständigen Durchschnittsmenschen und dem, was diesem unter Würdigung anderer öffentlicher und privater Belange zuzumuten sei, vgl. BGH-Urteil vom 16.1.2015, V ZR 110/14 – ZIV 2015, 5. Dies gelte auch dann, wenn die Sondereigentumseinheit vom Mieter entsprechend der Zweckbestimmung in der Teilungserklärung genutzt werde, vgl. BGH-Urteil vom 8.3.2019, V ZR 330/17 – ZIV 2019, 21. Da das Berufungsgericht hierzu keine Feststellungen getroffen hatte, verwies der V. Zivilsenat den Rechtsstreit unter teilweiser Aufhebung des vorinstanzlichen Beschlusses zurück an das Oberlandesgericht München, V ZR 295/16.

Trittschall: Muss der Sondereigentümer den Mangel beseitigen?

1995 wurde das Dachgeschoss einer in Mönchen-Gladbach gelegenen, nach WEG aufgeteilten Wohnimmobilie ausgebaut.

Im Rahmen des Ausbaus erhielt die neu entstandene Wohnung Teppichboden. 2008 ließ der Wohnungseigentümer den

Teppichboden durch Fliesen ersetzen. Das führte für den Nachbarn darunter zu erheblichen

chen Lärmbelästigungen durch Trittschall.

Ein von der Wohnungseigentümergeinschaft in Auftrag gegebenes Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass der Wohnungsboden nicht den schallschutztechnischen Mindestanforderungen entsprach. Der Nachbar klagte daraufhin gegen den Dachgeschossigentümer auf Verlegung von Teppichboden oder hilfsweise zur schallschutztechnischen Ertüchtigung des Fußbodens, so dass eine Verbesserung um mindesten 15 dB erreicht wird. Mit jeweils einem der beiden Anträge hatte der Nachbar Erfolg in den Vorinstanzen. Die Revision des Dachgeschossigentümers wies der BGH mit Urteil vom 26.6.2020 zurück. In den Urteilsgründen führten die Karlsruher Bundesrichter aus, dass nach § 14 Nr. 1 WEG jeder Wohnungseigentümer verpflichtet sei, von seinem Sondereigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß

hinaus ein Nachteil erwächst. Zum Sondereigentum gehöre der Oberbodenbelag. Dessen Austausch habe bewirkt, dass dem Nachbarn ein solcher Nachteil entstanden sei.

Zwar müsse der Schallschutz in erster Linie durch die im Gemeinschaftseigentum stehenden Bauteile gewährleistet werden, insbesondere durch den Aufbau der Geschosdecke und den des Estrichs. Daraus ergebe sich aber nur, dass das bisher erreichte Schallschutzniveau bei Eingriffen in das Gemeinschaftseigentum im Grundsatz erhalten bleiben, jedenfalls aber nicht signifikant verschlechtert werden dürfe. Diese Anforderung ändere nichts daran, dass der Wohnungseigentümer nach § 14 Nr. 1 WEG gehalten sei, bei der Änderung des Bodenbelags darauf zu achten, dass die nach DIN 4109 vorgegebenen Mindestanforderungen des Schallschutzes eingehalten würden.

Anders sähe die Beurteilung nur aus, wenn bei einem mangelhaften Gemeinschaftseigentum der Wohnungseigentümer keine

zumutbare Abhilfemöglichkeit habe. Das sei allerdings nicht der Fall. Der Dachgeschossigentümer könne Teppichboden verlegen, um den Beeinträchtigungen seines Nachbarn zu begegnen. Demgegenüber sei die Ertüchtigung des Gemeinschaftseigentums aufwändiger und mit weitaus höheren Kosten verbunden. Der Nachbar könne daher nach § 1004 BGB und § 15 Abs. 3 WEG i.V.m. § 14 Nr. 1 WEG die Beseitigung der Beeinträchtigung seines Wohnungseigentums verlangen, [V ZR 173/19](#). **Anmerkung:** Zur Rechtsprechung des V., VII. und VIII. Zivilsenates zum Schallschutz benachbarter Wohnungen vergleiche auch BGH-Urteil vom 1.6.2012, V ZR 195/11 – [ZIV 2012, 48](#), BGH-Urteil vom 16.3.2018, V ZR 276/16 – [ZIV 2018, 31](#); BGH-Urteil vom 4.6.2009, VII ZR 54/07 – [ZIV 2009, 53](#), BGH-Urteil vom 26.7.2004, VIII ZR 281/03 – [ZIV 2004, 73](#), BGH-Urteil vom 17.6.2009, VIII ZR 131/08 – [ZIV 2009, 45](#), BGH-Urteil vom 7.7.2010, VIII ZR 85/09 – [ZIV 2010, 54](#).

Anwendungsbereich von § 16 Abs. 4 WEG durch den BGH ausgedehnt

Sehr positiv hatte die Praxis die mit der WEG-Novelle 2007 eingeführten Ermächtigungen beschussweise Kostenverteilungsschlüssel zu ändern, aufgenommen. Die Freude daran währte in Bezug auf § 16 Abs. 4 WEG nicht lange. Mit Urteil vom 18.6.2010 (V ZR 164/09) – [ZIV 2010, 54](#) zog der BGH eine Grenze, soweit eine Kostenveränderung auch Folgewirkung für die Zukunft haben kann. Den

umgekehrten Schritt unternahm er nun im Urteil vom 15.5.2020.

Bei der Eigentüerversammlung vom 1.6.2012 fassten Wohnungseigentümer im Amtsgerichtsbezirk Senftenberg den Beschluss, den Eigentümern zu gestatten, an ihren Fenstern und Türen hofseitig fach- und sachgerecht Jalousien, Lamellen und feste Verschattungen zu installieren. Im September 2013

brachten einzelne Wohnungseigentümer Jalousien an der Stahlbaukonstruktion der Hofseite des Hauses an. Die hiergegen gerichtete Klage auf Beseitigung der Jalousien lief schon durch die Instanzen bis zum BGH und mündete schließlich im Urteil vom 20.7.2018 (V ZR 56/17 – [ZIV 2018, 65](#)), in dem der BGH das Berufungsurteil aufhob und den Rechtsstreit zur weiteren Verhandlung an die

Vorinstanz zurückverwies. Während dieses laufenden Berufungsverfahrens fassten die Wohnungseigentümer am 28.9.2018 einen weiteren Beschluss, der wiederum in einem anderen Verfahren angefochten wurde:

„Die Eigentümer beschließen, allen Wohnungseigentümern wird gestattet, an die hofseitige Fassade (...) Verschattungsanlagen (Jalousien (...)) fachmännisch anzubringen. (...) Die entstehenden Einbau- und eventuellen Folgekosten werden durch die Eigentümer der jeweiligen WE, welche die Verschattungen installieren, selbst getragen. (...)“

Die Fortsetzung des Rechtsstreits vor dem Berufungsgericht war erneut nicht erfolgreich. Im Berufungsurteil stellte das LG Frankfurt (Oder) fest, dass kein Anspruch auf Beseitigung der Verschattungsanlage nach § 1004 Abs. 1 BGB i.V.m. § 15 Abs. 3 WEG bestehe, weil die Wohnungseigentümer aufgrund des Beschlusses vom 28.9.2018 nach § 1004 Abs. 2 BGB zur Duldung verpflichtet seien. Es gäbe auch keinen Anlass, das Verfahren bis zum rechtskräftigen Abschluss des Beschlussanfechtungsverfahrens auszusetzen. Die vom Landgericht zugelassene Revision wurde eingelegt, so dass der BGH sich nun ein zweites Mal mit dem Fall befassen musste.

Im Urteil vom 15.5.2020 stellte der BGH nochmals klar, dass ein von einer baulichen Änderung

(§ 22 Abs. 1 WEG) nach § 14 Nr. 1 WEG nachteilig betroffener Wohnungseigentümer nach § 1004 BGB und nach § 15 Abs. 3 WEG die Unterlassung oder Beseitigung der Beeinträchtigung fordern könne. Zur Rechthabe aber das Landgericht entschieden, das die klagenden Wohnungseigentümer die bereits angebrachte Verschattungsanlage dulden müssten.

Die Wohnungseigentümer könnten eine ohne die nach § 22 Abs. 1 WEG erforderliche Zustimmung vorgenommene bauliche Änderung nachträglich mit der Folge genehmigen, dass ein Beseitigungsanspruch der anderen Eigentümer ausgeschlossen sei. Dies gelte auch dann, wenn nicht alle erforderlichen Zustimmungen vorlägen, da dies nicht zur Nichtigkeit, sondern nur zur Anfechtbarkeit des Beschlusses führen würde. Die in der Berufungsinstanz aufgeworfene Frage der Pflicht zur Aussetzung des Verfahrens bis zum rechtskräftigen Abschluss des Beschlussanfechtungsverfahrens musste der BGH nicht prüfen, weil insoweit Vortrag in der Revisionsbegründung unterblieben war.

Der gefasste Beschluss sei auch nicht deshalb (teilweise) nichtig, weil er eine rechtswidrige Kostenregelung enthalte. Die Kostenregelung im Beschluss stehe nicht den gesetzlichen Anforderungen in § 16 Abs. 4 WEG entgegen. Nach § 16 Abs. 4 WEG können die Wohnungseigentümer im Einzelfall zur Instandhaltung oder Instandsetzung oder

zu baulichen Veränderungen durch Beschluss die Kostenverteilung abweichend von § 16 Abs. 2 WEG (MEA) regeln, wenn der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs Rechnung trägt. Eine Kostenverteilung über den Einzelfall hinaus ist nach der Rechtsprechung des BGH allerdings auch in einer mittelbaren Wirkung nicht zulässig. Die Kostenregelung muss sich im Vollzug der einen, konkreten Maßnahme erschöpfen (BGH-Urteile vom 18.6.2010, V ZR 164/09 – ZIV 2010, 54 und vom 26.10.2012, V ZR 7/12 – ZIV 2010, 75).

Bislang habe der BGH-Senat offengelassen, ob die Wohnungseigentümer über § 16 Abs. 4 WEG auch über Folgekosten entscheiden könnten. Dies bedürfe auch in diesem Fall keiner Entscheidung, weil die Eigentümer im Beschluss keine Änderung der Kostenverteilung beschlossen hätten. Vielmehr hätten sie von ihrer Befugnis Gebrauch gemacht, die Gestattung der baulichen Änderung unter der Einschränkung zu erteilen, dass die jeweiligen Eigentümer die Folgekosten trügen. Weigere sich ein Eigentümer nach der Durchführung der baulichen Maßnahme entstehende Folgekosten zu tragen, könne von ihm der Rückbau verlangt werden. Der Anwendungsbereich des § 16 Abs. 4 WEG sei von einer solchen Regelung nicht erfasst, [V ZR 64/19](#).

Verwalterwahl: Drei Angebote müssen mit der Ladung übermittelt werden

Im November 2017 bestellte eine Wohnungseigentümergeinschaft in Nürnberg eine neue Verwalterin (Firma T). Der Beschluss wurde angefochten. Im Februar berief Firma T eine außerordentliche Eigentümersammlung mit dem Tagesordnungspunkt „Verwalterbestellung“ ein. Im Einladungsschreiben war der Beschluss zur Bestellung von Firma T bereits vorformuliert. Vergleichsangebote waren der Ladung nicht beigefügt. Ausweislich der Versammlungsniederschrift berichtete bei der Versammlung der Beirat, dass zwei weitere Angebote von Verwaltungsunternehmen eingeholt wurden. Die Preise von Firma T und den Konkurrenzunternehmen wurden benannt. Da Firma T den günstigsten Preis forderte, gab der Beirat seine Empfehlung zur Bestellung von Firma T ab. Die Wohnungseigentümer beschlossen nachfolgend abermals, Firma T zur Verwalterin zu bestellen.

Ein Wohnungseigentümer focht den Beschluss an. Die Beschlussanfechtung war in den beiden ersten Instanzen erfolg-

los. Das Landgericht Nürnberg vertrat die Auffassung, dass ein Ladungsfehler nicht gegeben sei. Es seien drei Angebote eingeholt worden. Dass sie nicht übersandt worden seien, schade nicht.

Der BGH kassierte die Urteile der Vorinstanzen mit Urteil vom 24.1.2020 und erklärte den gefassten Beschluss für ungültig. Der Beschluss beinhalte keine Wiederwahl der Verwalterin, auch wenn Firma T schon Verwalterin gewesen sei. Denn die erneute Bestellung habe ersichtlich den Zweck verfolgt, Rechtsfehler bei der Bestellung im November 2017 zu beheben. Es habe daher nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs die Verpflichtung bestanden, Alternativangebot einzuholen (vgl. BGH-Urteil vom 1.4.2011, V ZR 96/10 – [ZIV 2011, 34](#); BGH-Urteil vom 22.6.2012, V ZR 190/11 – [ZIV 2012, 46](#)). Es genüge indessen nicht, dass die Alternativangebote nur bei der Versammlung zur Einsicht vorlägen. Vielmehr seien diese innerhalb der Einladungsfrist des § 24 Abs. 4 WEG den Eigentümern zu übersenden.

Eine ordnungsgemäße Beschlussfassung könne es im Einzelfall erfordern, den Wohnungseigentümern schon in der Einladung zur Eigentümersammlung Informationen zur Verfügung zu stellen, die ihnen eine inhaltliche Befassung mit dem in der Ladung benannten Tagesordnungspunkt ermöglicht. Bei der Verwalterbestellung sei die Kenntnis der Angebotskonditionen notwendig, um einen tragfähigen Vergleich zwischen den Angeboten durchzuführen. Die Wohnungseigentümer könnten dann auch weitere Erkundigungen über die Bewerber – etwa über das Internet – einholen. Dabei sei es nicht notwendig, die vollständigen Verwalterverträge zu übersenden. Es genüge die Übermittlung der Namen und der Eckpunkte der Angebote einschließlich Laufzeit und Vergütung. Hinsichtlich der Vergütung sei darüber zu informieren, ob ein Pauschalvergütung im Vertrag vorgesehen sei oder eine Vergütung mit mehreren Vergütungsbestandteilen (das nannte der BGH im Urteil vom 5.7.2019 „Baukastensystem“, V ZR 278/18 – [ZIV 2020, 8](#)), [V ZR 110/19](#).

Kommentar

Abwehrrechte in der Wohnungseigentümergeinschaft

Den umfangreichen Zitierungen im Urteil vom 24.1.2020 (S. 40) ist schon zu entnehmen, dass der BGH seine Rechtsprechung zur Abwehr von Beeinträchtigungen immer weiter abrundet. Ein kurzer

Überblick zur Einordnung erscheint daher angebracht.

Seit der sogenannten Teilrechtsfähigkeitsentscheidung (auch: 2. Jahrhundertentscheidung) des

BGH vom 2.6.2005 (V ZB 32/05) besteht die Aufgabe der Rechtsanwender u.a. darin, danach zu differenzieren, ob für bestimmte Aufgaben der teilrechtsfähige Verband zuständig ist oder der einzelne Wohnungseigentümer. Die WEG-Novelle zum 1.7.2007 machte die Dinge noch etwas komplizierter. Seitdem ist auch zu klären, ob der teilrechtsfähige Verband eine exklusive Zuständigkeit besitzt (der einzelne Wohnungseigentümer also gar nicht handeln darf), sog. geborene Zuständigkeit oder ob der Verband seine Zuständigkeit erst erlangt, wenn ihm die Aufgabe beschlussweise von den Wohnungseigentümern übertragen wurde (gekorene Zuständigkeit).

Im Urteil vom 5.12.2014 (V ZR 5/14) – ZIV 2014, 79 entschied der V. Zivilsenat, dass der einzelne Wohnungseigentümer Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche wegen Störungen im Bereich des Gemeinschaftseigentums selbst klageweise geltend machen kann. Der Verband könne wiederum beschlussweise damit beauftragt werden, diese rechtlichen Schritte zu übernehmen (gekorene Zuständigkeit des Verbandes). Bestätigt wurde dies durch die Entscheidung vom 15.12.2017 (V ZR 275/16) – ZIV 2018, 30. Der klagende Wohnungseigentümer wandte sich gegen die Nutzung einer Sondereigentumseinheit, die der in der Teilungserklärung niedergelegten Zweckbestimmung widersprach. Der BGH bestätigte, dass jeder Wohnungseigentümer einen individuellen Abwehranspruch nach § 15 Abs. 3 WEG und 1004 BGB habe, dessen Rechtsverfolgung der Verband durch einen Beschluss der Wohnungseigentümer nach § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG an sich ziehen könne. Diese Rechtsprechung erfuhr wiederum eine interessante Abrundung durch das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 25.10.2019 (V ZR 271/18) – ZIV 2019, 92. Im zugrundeliegenden Fall bestand das besondere Rechtsproblem darin, dass die Störung nicht vom Miteigentümer, sondern von dessen Gewerbemietler ausging. Aufgrund der Relativität der Schuldverhältnisse müsste die Wohnungseigentümergeinschaft an sich auf den vermietenden Sondereigentümer einwirken und dieser auf seinen Mieter. Letzteres war indes nicht möglich, weil der vermietende Sondereigentümer die Nutzungsart (Eisdiele) im Gewerbemietvertrag gestattet hatte. Der V. Zivilsenat entschied, dass ein Unterlassungsanspruch wegen Verstoßes des in der Teilungserklärung niedergelegten Nutzungszwecks (Laden) durch den teil-

rechtsfähigen Verband auch direkt gegen einen Mieter durchgesetzt werden könne. Der Anspruch bestünde gegen den Miteigentümer aus § 15 Abs. 3 WEG und gegen den Mieter aus § 1004 BGB (So bereits auch schon der XII. Zivilsenat 1995, BGH-Urteil vom 18.1.1995, XII ZR 30/93). Mehr noch. Der Unterlassungsanspruch bestünde nicht nur wegen Verletzung der Zweckbestimmung, sondern auch, wenn die Nutzung des Mieters gegen eine beschlossene Gebrauchsregelung verstoße.

In der aktuellen Entscheidung vom 24.1.2020 (V ZR 295/16) stellt der BGH eine räumliche Zuständigkeitsabgrenzung her. Betreffen abwehrfähige Immissionen das Gemeinschaftseigentum, kann jeder Wohnungseigentümer klagen. Die Klagebefugnis endet allerdings, wenn die Gemeinschaft die Rechtsverfolgung durch Beschluss an sich zieht.

Soweit die Störungen in den räumlichen Bereich des Sondereigentums reichen, ist der Sondereigentümer exklusiv klagebefugt. Ein wirksamer Vergemeinschaftungsbeschluss ist insoweit rechtlich nicht möglich. Das gilt sogar dann, wenn gleichzeitig das Gemeinschaftseigentum von der Störung betroffen ist. Die Gemeinschaft könnte freilich einen Beschluss des Gemeinschaftseigentum betreffend fassen, insoweit die gerichtliche Rechtsverfolgung aufzunehmen.

Im Urteil vom 20.7.2018 entschied der BGH, dass der einzelne Eigentümer bei baulichen Änderungen, die ihn über das in § 14 Nr. 1 WEG normierte Maß hinaus beeinträchtigen, einen Unterlassungs- und Wiederherstellungsanspruch gegen seinen Miteigentümer habe (V ZR 56/17 – ZIV 2018, 65)

Auch im Urteil vom 5.7.2019 (V ZR 149/18) – ZIV 2019, 76 beschäftigte sich der BGH mit der Besonderheit von Störungen, die Folge einer rechtswidrigen baulichen Änderung am Gemeinschaftseigentum (u.a. Errichtung eines Gartenhauses) waren. Im zugrundeliegenden Fall waren die Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche nach § 1004 BGB verjährt. Die Karlsruher Bundesrichter führten aus, dass den Eigentümern nach § 903 BGB das (unverjähbare) Recht verbliebe, rechtswidrige bauliche Änderungen eigentätig wieder zu entfernen. Der Wohnungseigentümer, der die rechtswidrige bauliche Änderung herbeigeführt habe, müsse nicht zuvor auf Duldung verklagt

werden. Im Rahmen dieses aus dem Eigentum fließenden Selbsthilferechts nahm das Gericht eine Beschränkung vor. Dem Einzelnen sei es nicht gestattet, auf eigene Kosten selbst den Rückbau vorzunehmen.

Schließlich gibt es eine weitere Abrundung der Zuständigkeiten durch das BGH-Urteil vom 26.10.2018 (V ZR 328/17, ZIV 2019, 4). Auch hier stritten die Parteien um eine rechtswidrige bauliche Änderung (Fenstereinbau im Dach). Der BGH stellt hier wiederum fest, dass die Unterlassungs- und Wiederherstellungsansprüche nach § 15 Abs. 3 WEG, § 1004 BGB der einzelne Eigentümer solange geltend machen könne, solange die Wohnungseigentümergeinschaft nicht die Rechtsverfolgung durch Gemeinschaftsbeschluss an sich gezogen habe (gekorene Zuständigkeit). In dem Rechtsstreit bestand die Besonderheit, dass die klagenden Wohnungseigentümer ihren Anspruch auf Wiederherstellung des Gemeinschaftseigentums nicht auf vorstehende Normen, sondern auf § 823 Abs. 1 BGB stützten. Nach dieser Norm kann der Geschädigte vom Schädiger im Falle der Eigen-

tumsverletzung Schadensersatz in Geld verlangen. Er kann aber auch vom Schädiger die Wiederherstellung der Sache verlangen (sog. Naturalrestitution). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs besteht für Schadensersatzansprüche wegen Schädigung des Gemeinschaftseigentums eine geborene Zuständigkeit des Verbandes (vgl. BGH-Urteil vom 7.2.2014, V ZR 25/13 – ZIV 2014, 24). Dies würde dazu führen, dass die Klage der Wohnungseigentümer hinsichtlich der Beseitigung der baulichen Änderung unzulässig wäre. Der BGH entschied, dass es nicht konsequent wäre, wenn ein und dasselbe Klageziel, einmal gestützt auf § 15 Abs. 3 WEG, § 1004 BGB von einem einzelnen Eigentümer zulässigerweise eingeklagt werden könne, während die Berufung auf eine andere Norm (§ 823 Abs. 1 BGB) in eine unzulässige Klage münde. Er entschied daher, dass in diesen Fällen der Anspruchskonkurrenz ausnahmsweise keine geborene, sondern nur eine gekorene Zuständigkeit des Verbandes bestehe. Anmerkung: Siehe auch BGH-Urteil vom 15.5.2020 (V ZR 64/19) und BGH-Urteil vom 26.6.2020 (V ZR 173/19) – beide in dieser Ausgabe.

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 Verbrauchpreisindizes basieren.

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

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

Basis: 2015

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Januar	98,5	99,0	100,6	102,0	103,4	105,2				
Februar	99,2	99,3	101,2	102,3	103,8	105,6				

März	99,7	100,0	101,4	102,9	104,2	105,7				
April	100,2	100,1	101,8	103,1	105,2	106,1				
Mai	100,4	100,6	101,8	103,9	105,4	106,0				
Juni	100,4	100,7	102,1	104,0	105,7					
Juli	100,6	101,1	102,5	104,4	106,2					
August	100,6	101,0	102,6	104,5	106,0					
September	100,4	101,0	102,7	104,7	106,0					
Oktober	100,4	101,2	102,5	104,9	106,1					
November	99,7	100,5	102,1	104,2	105,3					
Dezember	99,7	101,2	102,6	104,2	105,8					

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 30.6.2012	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2002	2,47	7,47	10,47	1.7. bis 31.12.2012	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2003	1,97	6,97	9,97	1.1. bis 30.6.2013	-0,13	4,87	7,87
1.7. bis 31.12.2003	1,22	6,22	9,22	1.7. bis 31.12.2013	-0,38	4,62	7,62
1.1. bis 30.6.2004	1,14	6,14	9,14	1.1. bis 30.6.2014	-0,63	4,37	7,37
1.7. bis 31.12.2004	1,13	6,13	9,13	1.7. bis 28.07.2014*	-0,73	4,27	7,27
1.1. bis 30.6.2005	1,21	6,21	9,21	29.7. bis 31.12.2014*	-0,73	4,27	8,27
1.7. bis 31.12.2005	1,17	6,17	9,17	1.1. bis 30.6.2015	-0,83	4,17	8,17
1.1. bis 30.6.2006	1,37	6,37	9,37	1.7. bis 31.12.2015	-0,83	4,17	8,17
1.7. bis 31.12.2006	1,95	6,95	9,95	1.1. bis 30.6.2016	-0,83	4,17	8,17
1.1. bis 30.6.2007	2,7	7,7	10,7	1.7. bis 31.12.2016	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2007	3,19	8,19	11,19	1.1. bis 30.6.2017	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2008	3,32	8,32	11,32	1.7. bis 31.12.2017	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2008	3,19	8,19	11,19	1.1. bis 30.6.2018	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2009	1,62	6,62	9,62	1.7. bis 31.12.2018	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2009	0,12	5,12	8,12	1.1. bis 30.6.2019	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2010	0,12	5,12	8,12	1.7. bis 31.12.2019	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2010	0,12	5,12	8,12	1.1. bis 30.6.2020	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2011	0,12	5,12	8,12	1.7. bis 31.12.2020	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2011	0,37	5,37	8,37				

* Zur Änderung siehe Text oben.

Veranstaltungen



		Alle Preise brutto**
Grundlagenseminar: Grundlagen der Miet- und WEG-Verwaltung/5h <small>Referenten: Rechtsanwalt Heinz G. Schultze, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht bzw. Rechtsanwalt Volker Grundmann, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht</small>		179,00 €
Das Seminar richtet sich sowohl an Quereinsteiger wie auch an Praktiker, die ihrer Berufserfahrung Struktur und Ordnung geben wollen. Ein stark praxisorientierter Überblick, angefangen beim Immobilienrecht (u.a.: Grundbuch, Kataster, MaBV, Verkehrssicherungspflichten) über das WEG-Recht (z. B.: Eigentümerversammlung, Verwalterpflichten) bis hin zum Mietrecht (u.a.: Kündigungstatbestände, Mietminderung, Bk-Abrechnung).	Frankfurt/M.	27.08.2020
	Essen	10.09.2020
	Stuttgart	22.10.2020
	Berlin	01.12.2020
50 ausgewählte Verwalter-Haftungsfälle und deren Vermeidung/5h <small>Referent: Rechtsanwalt Heinz G. Schultze, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht</small>		189,00 €

Lernen Sie aus den Fehlern der anderen und schaffen sich ein Problembewusstsein für Haftungsgefahren. Seit fast 25 Jahren berät der Referent Immobilienverwalter und hat dabei auch Kuriositäten eingesammelt. 50 Fälle aus der Praxis werden rechtlich aufbereitet und Handlungsempfehlungen für den Miet- und WEG-Verwalter abgeleitet.	Leipzig	16.07.2020
	Hamburg	19.08.2020
	Frankfurt/M	28.09.2020
Erfolgreiche Mietverwaltung von Wohnraum/6h		229,00 €
Referentin: Rechtsanwältin Ellen Gerstenberg, Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht sowie für Bank- und Kapitalmarktrecht		
In diesem Seminar wird die ganze Palette an rechtlichen Standardaufgaben für eine erfolgreiche Mietverwaltung behandelt. Vom Mietvertragsabschluss über die Erstellung von Bk-Abrechnungen, Mietminderung und Mieterhöhungen usw. ist alles enthalten.	Frankfurt/M.	17.09.2020
	Essen	23.09.2020
	Hamburg	13.10.2020
Die Betriebskostenabrechnung für Wohnraum und Gewerbe/5h		189,00 €
Referent: Dr. Harald Freytag, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht Referent: Rechtsanwalt Heinz G. Schultze, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht		
Unterschiedliche Mietvertragsgestaltungen zu den Betriebskosten schaffen unklare Rechtslagen. Dabei sind in den letzten 10 Jahren durch den BGH sehr viele Rechtsprobleme einer Lösung zugeführt worden. Das Seminar macht den Verwalter fit, um den Alltag der Bk-Abrechnungen mit weniger Aufwand zu beherrschen.	Stuttgart	16.09.2020
	München	24.09.2020
Erfolgreiche Mietverwaltung von Geschäftsräumen/5h		199,00 €
Referentin: Rechtsanwältin Ellen Gerstenberg, Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht sowie für Bank- und Kapitalmarktrecht		
Hinweis: Die Fortbildungsverpflichtung richtet sich an Wohnimmobilienverwalter . Das Seminar beinhaltet Themen, die nicht für die Verwaltung von Wohnimmobilien notwendig sind. Es werden aber laufend Bezüge zum Wohnraummietrecht hergestellt. Das Zertifikat umfasst daher nur 4 h (anstatt 5h). Das Mietrecht für Geschäftsräume wird häufig unterschätzt, weil es vermeintlich liberaler ist. In der Folge werden fatale Fehler begangen, etwa der Mietzweck falsch abgefasst oder die Schriftform bei Nachträgen verletzt, so dass der Mieter kündigen kann. Im Seminar werden daneben zentrale Themen wie Konkurrenzschutz, Betriebspflichten sowie Kündigungsfallen (z.B. Untervermietung) und natürlich die Berechnung der Mietindizes behandelt. Abgerundet wird das Seminar durch Hinweise zu rechtlichen Gestaltungsgrenzen, die der Verwalter kennen sollte.	Hamburg	20.08.2020
	Leipzig	08.10.2020
	Essen	02.12.2020
Streit im Gemeinschaftseigentum/5h		189,00 €
Referent: Richter am Landgericht Dr. Peter Kieß, Landgericht Dresden		
Der erfahrene vorsitzende Richter der Berufungskammer für WEG-Streitigkeiten in Sachsen erläutert, worauf es bei Streitigkeiten im Gemeinschaftseigentum rechtlich ankommt. Behandelt werden u.a. Instandsetzungspflichten, Unterlassungs- und Beseitigungspflichten, bauliche Veränderungen und Beschlussanfechtungen.	Dresden	30.10.2020
	Leipzig	08.12.2020
Die WEG-Novelle 2020 (Haupttermine)/5h		189,00 €
Referent: Rechtsanwalt Heinz G. Schultze, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht od. Referent: Rechtsanwalt Volker Grundmann, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht oder Referentin: Rechtsanwältin Ellen Gerstenberg, Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht sowie für Bank- und Kapitalmarktrecht		
Die WEG-Novelle wird für den Verwalter mehr Veränderungen schaffen, als die letzte Novelle von 2007. Die Verwalterkompetenzen werden zulasten der WEG-Versammlung als Entscheidungsorgan voraussichtlich deutlich ausgedehnt. Im Gegenzug nimmt die Verantwortung des Verwalters zu. Das Seminar beschränkt sich nicht auf die Vermittlung der Gesetzesänderungen, sondern wird sich intensiv auch mit den sich abzeichnenden Konsequenzen beschäftigen. Themen sind u.a. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wird die Hausgeldabrechnung 2020 wirklich einfacher? ▪ Neue Verwalterkompetenzen bedeuten neue Verwalterhaftungen ▪ Neue Verfahren bei baulichen Änderungen, insbes. Barrierefreiheit, E-Mobilität und Kostenverteilung ▪ Vereinfachungen bei der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft ▪ Änderungen der Formalia für die Eigentümerversammlung ▪ Änderungen bei der Beschlussanfechtung 	Berlin	22.09.2020
	Dresden	01.10.2020
	Hamburg	12.10.2020
	Essen	19.10.2020
	Stuttgart	21.10.2020
	München	28.10.2020
	Leipzig	04.11.2020
	Leipzig	05.11.2020
	Frankfurt/M.	05.11.2020
	Hannover	10.11.2020

Die WEG-Novelle 2020 (Reservetermine)/5h		189,00 €
Referent: Rechtsanwalt Heinz G. Schultze, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht od. Referent: Rechtsanwalt Volker Grundmann, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht oder Referentin: Rechtsanwältin Ellen Gerstenberg, Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht sowie für Bank- und Kapitalmarktrecht		
<p>Wir bieten in allen Städten Reservetermine an. Sollte sich die <u>Verabschiedung der WEG-Novelle verzögern</u>, entfallen die Haupttermine, die binnen 14 Tagen nach dem letzten Teilakt des Gesetzgebers (Beschlussfassung des Bundesrates) geplant sind. Die Weiterbildung wird dann erst zum jeweiligen Reservetermin in derselben Stadt durchgeführt. Wenn Sie also möglichst sicher gehen wollen, einen Platz zu bekommen, kreuzen Sie beide Termine an, also z.B. Dresden 1.10. und Dresden 26.11.2020. Dann müssen Sie sich bitte beide Termine freihalten, bis dass feststeht, dass der Haupttermin realisiert werden kann (s.o.: Bundesrat). Die Seminargebühr fällt freilich nur einmal an. Findet der Haupttermin statt, erlischt automatisch Ihre Anmeldung zum Reservetermin. Über den Ablauf halten wir die angemeldeten Teilnehmer auch per E-Mail informiert. <u>Exklusiv</u> für den Reservetermin können Sie sich daher aktuell <u>nicht</u> anmelden. Eine Buchung nur des Reservetermins ist erst möglich, wenn der Haupttermin bereits ausgebucht ist. Wir machen die erweiterte Buchungsmöglichkeit auf unserer Internetseite kenntlich.</p>	Leipzig	11.11.2020
	Leipzig	12.11.2020
	Hamburg	17.11.2020
	Essen	23.11.2020
	Hannover	25.11.2020
	Dresden	26.11.2020
	Frankfurt/M.	07.12.2020
	Stuttgart	09.12.2020
	München	10.12.2020
	Berlin	14.12.2020

Alle genannten Preise (je Teilnehmer/in) sind Frühbucherpreise** bis circa 4 Wochen vor der Veranstaltung; das genaue Datum erfahren Sie unter www.verwalterakademie.de. Für alle Buchungen gelten unsere AGB und unsere Datenschutzbestimmungen (abrufbar unter www.verwalterakademie.de)

Deutscher Mietgerichtstag 2020

Bitte beachten Sie, dass der Mietgerichtstag aufgrund der Verschiebung der Veranstaltung Frühjahr- und Herbsttagung zusammengelegt hat. Man kann auch nur den Termin am Freitag/Samstag buchen. Die Inhalte des Seminars haben sich geändert. Nähere Informationen unter www.Mietgerichtstag.de

Programm:

Donnerstag, 10. September (5 h)

12.30 - 13.00 Artz: Eröffnung

13.00 - 14.00 Börstinghaus: Neue Rechtsprechung zur Miethöhe in der Wohnraummiete

14.00 - 15.00 Lehmann-Richter: Ankündigung und Durchführung komplexer Modernisierungsmaßnahmen

15.30 - 16.30 Hörndler: Gewerberaummiete: Räumung im einstweiligen Rechtsschutz

16.30 - 17.30 Lindner: Betriebskosten im papierlosen Büro

18.00 - 19.00 Brinkmann: Notwendigkeit und Grenzen von Handlungsanweisungen des Vermieters zur Vermeidung von Schimmelschäden

Freitag, 11. September (7 h)

09.30 - 10.15 Gaier: Verfassungsrechtliche Voraussetzungen und Grenzen der Eigenbedarfskündigung

10.15 - 11.30 Spoerr/Mayer: Landeskompetenz im Mietpreisrecht

12.00 - 13.00 Lutz: Angemessene Anwaltsvergütung in Wohnraummietssachen

14.30 - 15.30 Ott: WEG-Reform

15.30 - 16.30 Jacoby: Mietrechtliche Regelungen im Rahmen der WEG-Reform

17.00 - 18.00 Meller-Hannich: Musterfeststellungsklage im Mietrecht

18.00 - 19.00 Schwab: Kautionsabwicklung nach der BGH-Rechtsprechung

Samstag, 12. September (3 h)

09.30 - 10.30 Fries: Legal Tech

11.00 - 13.00 Streyll/Artz: COVID-19 - Probleme in der Wohn- und Geschäftsraummiete

Impressum:

Verantwortlich für den Inhalt:

Heinz G. Schultze

www.Kanzlei-schultze.de

Rechtsanwalt

Fachanwalt für WEG- und Mietrecht

Fachanwalt für Baurecht

Dufourstraße 23, 04107 Leipzig

Telefon: 0341/ 96 44 30

Aufsichtsführende Behörde

Rechtsanwaltskammer Sachsen, Glacisstr. 6, 01099 Dresden, Telefon: 0351/ 318590, Telefax: 0351/ 33 60 899

E-Mail: info@rak-sachsen.de, [ZURÜCK](#)

Versicherung

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

Berufsrechtliche Regelungen

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

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

Hinweis zu Verlinkungen

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

Urheberrechtsschutz

Urheber des Bildmaterials:

Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung 2013

Udo Buttke

Heinz G. Schultze

Allgemeine Geschäftsbedingungen für den Bezug der ZIV

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

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

Datenschutzbestimmungen

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

Diese Datenschutz-Information gilt für die Datenverarbeitung durch:

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

E-Mail: ZIV@kanzlei-schultze.de oder verwalter@verwalterakademie.de

Telefon: 0341/964430

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

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

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

3. Betroffenenrechte

Sie haben das Recht:

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

4. Widerspruchsrecht

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

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

5. Datensicherheit

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

6. Aktualität und Änderung dieser Datenschutzerklärung

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

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

[ZURÜCK](#)