

- 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 2018:

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

Immobilienrecht:

KG: Einstweilige Verfügung zur Herausgabe der bezugsfertigen Bauträgerwohnung

Mietrecht:

BGH: All-risk-Gebäude-Versicherung: Mietausfallschaden kann umlagefähig sein

BGH: Formell wirksames Mieterhöhungsverlangen setzt kein richtiges Gutachten voraus

BGH: Mieterhöhungsverlangen nach Index benötigt keine %-Angabe

BGH: Abstandsvereinbarung kein echter Vertrag zugunsten Dritter (Schönheitsreparaturen)

WEG-Recht:

BGH: Der teilrechtsfähige Verband haftet nicht für Verschulden des Verwalters

BGH: Auslegung von Kostenverteilungsregelungen (Dachterrasse)

BGH: Baubeschreibung Bauträger vs. Baugenehmigung – was ist Bau-Soll für die WEG?

BGH: Vorlage Eigentümerliste kann mit Ordnungsgeld durchgesetzt werden

4/2018

Seiten 57-73
13. Jahrgang

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

einmal mehr können wir uns auf ein Mietrechtsänderungsgesetz freuen. Es liegt der Gesetzesentwurf der Bundesregierung vom 29.8.2018 vor, der in der nächsten Woche vom Kabinett verabschiedet werden soll, um dann als Gesetzesentwurf in den Bundestag zu gelangen.

Im Entwurf werden weitere Regelungsversuche unternommen, die Mietpreisentwicklung in den Griff zu bekommen. So sollen zur besseren Durchsetzung der Mietpreisbremse Vermieter künftig verpflichtet werden, dem Mietinteressenten die vereinbarte Vormiete noch vor der Unterzeichnung des Mietvertrages mitzuteilen. Die Modernisie-

rungsumlage soll von 11 % auf 8 % reduziert werden. Im Gegenzug soll ein vereinfachtes Verfahren hinsichtlich des Instandsetzungsanteils genutzt werden können, wonach dieser Anteil pauschal mit 30% der Baukosten angesetzt wird. Das vereinfachte Verfahren soll nur zulässig sein, wenn die auf die Wohnung entfallenden Baukosten 10.000 € nicht übersteigen.

Vermieter, die nur zum Schein Modernisierungsankündigungen versenden oder sonst im Wege der Modernisierung sich darum bemühen, Mieter loszuwerden, sollen künftig bestraft werden. Hierzu soll

ein gesonderter Ordnungswidrigkeitstatbestand geschaffen werden. Man darf gespannt sein, wieviel davon am Ende im Gesetz stehen wird. Der Gesetzesentwurf zur Berufszulassungsregelung von Wohnimmobilienverwaltern hat auch unzählige intensive Überarbeitungen erfahren. Den letzten, jetzt gültigen Stand hierzu können Sie in dieser Ausgabe nachlesen. Aber nicht nur der Gesetzgeber ist fleißig daran, die Rechtsentwicklung fortzuschreiben. Sie werden in dieser Ausgabe ganz sicher auch einige interessante Gerichtsentscheidungen vorfinden. Wir wünschen daher wie immer eine interessante Lektüre!

Es grüßt herzlich
Ihr Anwalt

Heinz G. Schultze

Kurze Meldungen

Schadensersatzforderung setzt keine Nachfrist voraus

Der für Gewerberaum zuständige XII. Zivilsenat beim BGH hat sich im Urteil vom 27.6.2018 der Rechtsansicht des Wohnraumsenates im Urteil vom 28.2.2018 – VIII ZR 157/17 – **ZIV 2018, 8** hinsichtlich der Voraussetzung der Entstehung von Schadensersatzansprüchen angeschlossen. Bei Eigentumsverletzungen (§ 823 Abs. 1 BGB) an der Mietsache würden auch vertragliche Nebenpflichten nach § 241 Abs. 2 BGB verletzt. Der Schadensersatzanspruch richte sich nach § 280 Abs. 1 BGB und entstehe auch ohne Nachfristsetzung. Die Nicht- oder Schlechterfüllung einer vertraglichen Leistungspflicht (§ 241 Abs. 1 BGB) begründe erst dann einen Schadensersatzanspruch, wenn dem Schuldner eine weitere Gele-

genheit zur Nacherfüllung gegeben würde, §§ 280 Abs. 1, 3, 281 Abs. 1 BGB (z.B. Schönheitsreparaturen), [XII ZR 79/17](#).

Zur Bezugsfertigkeit der Wohnung

Das KG Berlin entschied im Urteil vom 5.12.2017 (21 U 109/17 – **NZM 2018, 723**), dass Bezugsfertigkeit nach MaBV jedenfalls dann gegeben sei, wenn der Bauträger die Wohnung zur Abnahme angeboten habe, der Käufer sie abnehme und durch die Beseitigung vorhandener Mängel der Bezug der Wohnung nicht wesentlich erschwert werde. Im zugrundeliegenden Fall stritten die Parteien im einstweiligen Verfügungsverfahren um die Besitzeinräumung der Wohnung. Diese war streitig, nachdem der Käufer wegen Mängeln zunächst Zurückbehaltung an Kaufpreiszah-

lungen geltend machte und der Bauträger als Reaktion hierauf die Herausgabe der Wohnung verweigerte. Vgl. im Einzelnen hierzu auch die gleichgerichtete Entscheidung desselben Senates des KG Berlin (in dieser Ausgabe).

Optionsrecht ist unabhängig von Vertragsverlängerungsklausel

Der Gewerbemietvertrag war für 10 Jahre abgeschlossen. Es war vorgesehen, dass er sich um weitere 10 Jahre verlängert, wenn er nicht spätestens 3 Monate vor Ablauf gekündigt werde. Daneben war eine mieterseitige Option zu Verlängerung des Mietverhältnisses um 10 Jahre vorgesehen. Die Vermieterin kündigt das Mietverhältnis fristgemäß 3 Monate vor Ablauf der Befristung. Die Mieterin erklärte daraufhin die Ausübung

der Option. Die Parteien stritten in der Folge darüber, ob das Optionsrecht in Ansehung der Kündigung noch ausgeübt werden könne. Das OLG Dresden bejahte diese Rechtsfrage im Beschluss vom 15.8.2018 (5 U 539/18, **IBRRS 2018, 2810**). Es sei nicht erkennbar, dass das Optionsrecht unter der Bedingung der vorherigen automatischen Vertragsverlängerung stünde. Die Mieterin konnte daher optieren.

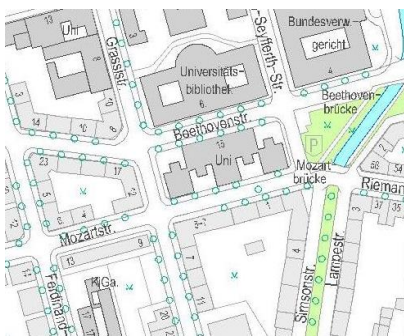
Verwalter ist bei Zurückweisung der Vollmacht nur Vertreter

Nach einem Beschluss des Landgerichts Bremen ist der WEG-Verwalter der falsche Beklagte, wenn um die Zulassung eines Vertreters auf einer WEG-Versammlung gestritten werde. Inhaber des Zulassungs- bzw. Zurückweisungsrechts eines Vertreters sei nicht der WEG-Verwalter, sondern die übrigen Eigentümer.

Diese seien daher auch gerichtlich in Anspruch zu nehmen. Dem Verwalter als Versammlungsleiter obliege zwar zuvörderst das Prüfungs-, Zulassungs- und Zurückweisungsrecht von Vollmachten und Vertretern. Insoweit werde der Verwalter aber nur als Vertreter der übrigen Wohnungseigentümer tätig, Beschluss vom 6.4.2018, 4 T 658/17, **ZMR 2018, 614**.

Immobilienrecht

Einstweilige Verfügung zur Herausgabe der bezugsfertigen Bauträgerwohnung



Das Kammergericht Berlin hatte sich im Rahmen eines einstweiligen Verfügungsverfahrens mit der Herausgabe einer mangelbehafteten Bauträgerwohnung zu beschäftigen. Die Käufer erwarben mit notarieller Urkunde vom 12.12.2014 eine noch zu errichtende Wohnung von einem Bauträger zum Preis von knapp 650.000 €. Laut Vertrag war die Wohnung bis spätestens 30.4.2016 bezugsfertig herzustellen. Der Bauträger fasste die Raten nach MaBV in nur drei Raten zusammen: 1. Rate: 58% nach Beginn der Erdarbeiten, nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten, 2. Rate: 38,5% nach Bezugsfertigkeit Zug um Zug gegen

Besitzübergabe und 3. Rate: 3,5% nach vollständiger Fertigstellung (= Schlussrate).

Die Käufer bezahlten die erste Rate vollständig. Mit rund einem Jahr Verspätung bot ihnen der Bauträger die Abnahme der Wohnung an. Der Abnahmetermine verlief streitig. Der Bauträger erklärte, dass er die Schlüssel der Wohnung nur gegen vollständige Bezahlung der zweiten Rate – und Bezahlung einer gesonderten Rechnung für Sonderwünsche – herausgeben würde.

Die Käufer waren indessen nur zur Zahlung der 2. Rate abzüglich eines Betrages von rund 151.000 € bereit. Dieser Betrag setzte sich zusammen aus der 5%igen Fertigstellungssicherung, der Kosten der voraussichtlichen Beseitigung von Mängeln an der Wohnung inklusive Druckzuschlag, Kosten der Fertigstellung der Terrasse, der Miete einer Ersatzwohnung sowie aus Bereitstellungszinsen.

Im weiteren Verlauf bezahlten die Käufer die zweite Rate unter Abzug der vorstehend benannten Positionen und forderten die Übergabe der Wohnung. Als der Bauträger sich verweigerte, beantragten die Käufer eine einstweilige Verfügung beim Landgericht Berlin. Das Landgericht erließ am 19.6.2017 ein Urteil, in dem der Bauträger zur Übergabe der Wohnung verurteilt wurde. Das Urteil stand indessen unter der Zug-um-Zug-Einschränkung, dass die Käufer weitere rund 85.000 € bezahlen müssten. Das Landgericht sah im einstweiligen Rechtsschutz nur bestimmte Positionen als berücksichtigungsfähig an (rund 19.000 € Verzugsschaden, 32.500 € Fertigstellungssicherheit und 6.000 € Mängeleinbehalt).

Nach dem Urteil ließen sich die Käufer in die Wohnung durch eine Gerichtsvollzieherin einweisen. Nach Austausch des Schlosses an der Wohnungstür verfügten die Käufer zunächst nicht über Schlüssel zur Haustür,

Keller und Briefkasten. Der Bauträger verweigerte insoweit die Herausgabe und legte Berufung zum Kammergericht Berlin ein. Die Käufer legten Anschlussberufung mit dem Antrag ein, ihnen auch die fehlenden Schlüssel zu übergeben.

Das Kammergericht Berlin gab im Urteil vom 4.10.2017 (21 U 79/17 – NJW 2018, 311) sowohl Berufung als auch Anschlussberufung teilweise statt. Die Käufer hätten einen Anspruch auf Herausgabe aller Schlüssel. Der Bauträger habe sich vertraglich verpflichtet, die Wohnanlage insgesamt herzustellen. Die Käufer hätten daher Anspruch auf Herausgabe aller zur Wohnung gehörigen Schlüssel. Die Voraussetzungen hierfür seien erfüllt, nachdem der Bauträger die Wohnung als bezugsfertig angeboten habe und die Käufer sie – wenn auch unter Vorbehalt diverser Mängel – abgenommen hätten. Der Bauträger schulde die Übergabe aber nicht unbedingt, sondern nur Zug um Zug gegen Kaufpreiszahlung gemäß dem Bauträgervertrag. Dieser Umstand stünde dem Erlass einer einstweiligen Verfügung zur Herausgabe der Wohnung nicht generell entgegen.

Im Einstweiligen Rechtsschutz ist grundsätzlich die sog. Vorwegnahme der Hauptsache unzulässig. Das eigentliche Klageziel müsse dem eigentlichen Klageverfahren vorbehalten bleiben. Das Gebot eines effektiven Rechtsschutzes erfordere aber, dass das Verbot der Vorwegnahme der Hauptsache nicht universell gelten

dürfe. Dies gelte insbesondere dann, wenn in Anspruch genommene Bauträger auch unter Berücksichtigung der Einrede aus § 320 BGB die Übergabe der Wohnung unberechtigt verweigere. Für den Erwerber stelle die Verweigerung eine erhebliche Beeinträchtigung dar, weil er eine alternative Unterbringung wählen müsse, die nicht unerhebliche Kosten verursache und die der Käufer vorfinanzieren müsse.

Das Kammergericht reduzierte in diesem Rahmen die berechtigten Einbehalte der Käufer. Das Gericht begründete dies mit den eingeschränkten Prüfungsmöglichkeiten im Eilrechtsschutz. Das Gericht erkannte die Fertigstellungssicherheit (rund 32.500 €), die Kosten der Anmietung einer Interimswohnung wegen Bauverzugs und die Bereitstellungszinsen (zusammen rund 19.000 €) an. Zweifelhafte seien die von den Erwerbern darüber hinaus einredeweise geltend gemachten Baumängel. Da sich die Käufer Rechte wegen der behaupteten Mängel bei der Abnahme vorbehalten hätten, trüge der Bauträger insoweit die Beweislast für die Mangelfreiheit seiner Leistung. Dieser Nachweis sei im einstweiligen Rechtsschutz wegen der verkürzten Tatsachenprüfung aber nur schwer zu führen. I.d.R. stelle dies für den Bauträger eine unverhältnismäßige prozessuale Belastung dar. Deshalb könne die Einstweilige Verfügung im Grundsatz nicht erlassen werden, wenn Käufer die Bezahlung der Bezugsfertigkeitssrate (allein) unter Verweis

auf Baumängel einbehielten. Insoweit sei der Käufer in erster Linie auf die Sicherung der Fertigstellungssicherheit nach § 632a Abs. 3 BGB verwiesen. Etwas anderes könne nur gelten, soweit der Mangel einbehalt unstreitig sei.

Ein Verfügungsgrund sei daher alle Wahrscheinlichkeit zunächst nicht gegeben gewesen. Er bestünde erst dann, wenn der Bauträger die Übergabe der Wohnung unberechtigt verweigert habe. Eine solche Verweigerung liege erst dann vor, wenn der Bauträger zur Übergabe der Wohnung Zug um Zug gegen Zahlung der Bezugsfertigkeitssrate abzüglich der berechtigten Einbehalte der Erwerber nicht bereit war. Nähmen umgekehrt die Käufer von ihrer fälligen Rate zu weitgehende Abzüge vor, sei der Bauträger zur Zurückhaltung der Übergabe der Wohnung berechtigt. Allerdings sei es unschädlich, wenn die von den Käufern vorgenommenen Abzüge nur geringfügig überhöht seien (§ 320 Abs. 2 BGB). Die Rechnung hinsichtlich der Sonderwünsche konnte die von den Käufern zu erbringenden Zahlungen nicht weiter erhöhen, weil der Bauträger insoweit keine nachvollziehbare Abrechnung vorgelegt habe. Die Käufer hätten daher Anspruch auf Übergabe der restlichen Schlüssel Zug um Zug gegen Bezahlung von 96,5% des Kaufpreises abzüglich der vorstehend beschriebenen berechtigten Einbehalte von rund 51.500 €.

Mietrecht

All-risk-Gebäude-Versicherung: Mietausfallschaden kann umlagefähig sein



Eine betriebskostenrechtliche Streitigkeit hatte der Mietrechtssenat beim BGH für eine aus Düsseldorf kommende Prozessakte zu entscheiden. Der Mieter wandte sich gegen die Umlage der Kosten für die Sachversicherung der Immobilie, weil die Versicherungspolice erkennen ließ, dass die Versicherung im Schadensfall auch den Mietausfall bis zu 24 Monate ersetzen würde. Dieser Teil der Versicherung diene ausschließlich der Absicherung der Leistungsfähigkeit des Vermieters und sei deshalb nicht umlagefähig.

Der Vermieter klagte die nicht-bezahlten Beträge aus der Betriebskostenabrechnung in den ersten beiden Instanzen erfolglos ein. Erst die Revision zum BGH brachte eine Wende im Rechtsstreit. Im Urteil vom 6.6.2018 führte der BGH aus, dass die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung nach Maßgabe von § 2 Nr. 13 BetrKV umlegbar sind. Hierzu gehörten namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- und sonstiger Elementarschäden sowie die Kosten weiterer in der Vorschrift aufgeführter Versicherungen. Darunter fielen grundsätzlich alle Sach- (und Haftpflicht-) Versicherungen, die dem Schutz des Gebäudes, seiner Bewohner und Besucher dienen.

Nach dieser Maßgabe seien die Beiträge zur Sachversicherung inklusive Mietausfallschutz umlagefähig. Der Verordnungs-

geber habe nicht beabsichtigt, diesen Teil der Gebäudeversicherung der Umlagefähigkeit zu entziehen. Die Mitversicherung eines Mietausfalls als Folge eines Gebäudeschadens sei seit langem fester Bestandteil marktüblicher Gebäudeversicherungen. Maßgeblich sei zudem, dass die Absicherung des Mietausfalls zeitlich begrenzt sei, ferner dass sie nur greife, wenn der Mieter ganz oder teilweise (berechtigt) die Mietzahlungen eingestellt habe und der Vermieter die Möglichkeit der Wiederbenutzung nicht schuldhaft verzögere. Der Verordnungsgeber habe beabsichtigt, bewährte und zeitgemäße Regelungen der Versicherungspolice nicht einzuschränken, sondern im Gegenteil zu erweitern, etwa indem er die Umlage der Elementarschadenversicherung mit aufgenommen habe, [VIII ZR 38/17](#).

Formell wirksames Mieterhöhungsverlangen setzt kein richtiges Gutachten voraus

Die Vermieterin forderte für ihre in Bremen gelegene Mietwohnung 35,86 € monatlich mehr Miete. Zur Begründung ihres Mieterhöhungsverlangens fügte sie ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen bei. Der Mieter verweigerte seine Zustimmung. Das Berufungsgericht führte im Urteil aus, die Mieterhöhungsklage sei unbegründet (!), weil das Mieterhöhungsverlangen formell unwirksam sei.

Zwar sei es nicht notwendig, dass der Sachverständige die Mieterwohnung für sein Gutachten besichtige. Es genüge auch ein sog. Typengutachten, bei dem eine ausreichende Anzahl anderer Wohnungen nahezu gleicher Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit innerhalb derselben Wohnanlage herangezogen werden. Diesen Anforderungen genüge das Gutachten nicht. Der Sachverständige habe keine der

Wohnungen des Anwesens besichtigt, sondern beziehe sich nur auf frühere Besichtigungen und auf vom Vermieter zur Verfügung gestellter Besichtigungsdaten.

Die Revision zum BGH hatte Erfolg. Die Bewertungen der Vorinstanzen hielten der rechtlichen Nachprüfung durch den VIII. Zivilsenat im Urteil vom 11.7.2018 nicht stand. Es sei schon verfehlt gewesen, die

Mieterhöhungsklage als unbegründet abzuweisen. Formell unwirksame Mieterhöhungsklagen seien als unzulässig abzuweisen (BGH-Urteil vom 13.11.2013, VIII ZR 413/12 – ZIV 2013, 77). Daneben hat das Berufungsgericht nach Ansicht der Karlsruher Mietrichter die Anforderungen an ein Mieterhöhungsverlangen nach § 558a Abs. 2 Nr. 3 BGB überspannt. Die Rechtsnorm verlange ein mit Gründen versehenes Gutachten. Das Gutachten diene nicht dazu, den NACHWEIS der ortsüblichen

Vergleichsmiete zu führen. Es solle den Mieter lediglich in die Lage versetzen, der Berechtigung des Mieterhöhungsverlangens nachzugehen und es zumindest ansatzweise nachzuvollziehen (BGH-Urteil vom 3.2.2016, VIII ZR 69/15 – ZIV 2016, 25). Dem sei bereits Genüge getan, wenn das Gutachten Angaben über Tatsachen enthalte, aus denen die geforderte Mieterhöhung hergeleitet werde. Daneben müsse der Sachverständige eine Aussage über die tatsächliche ortsübliche Vergleichsmiete

treffen und die zu beurteilende Wohnung in das örtliche Preisgefüge einordnen. Einer vorherigen Besichtigung der betreffenden Wohnung bedürfe es daher in formeller Hinsicht nicht. Wenn Feststellungen und Bewertungen des Gutachters nicht richtig seien, führe dies nicht zu einer formellen Unwirksamkeit der Mieterhöhungserklärung, sondern sei eine Frage der Begründetheit der Mieterhöhungsklage der Vermieterin, [VIII ZR 136/17](#).

Mieterhöhungsverlangen nach Index benötigt keine %-Angabe

Auf der Grundlage der mietvertraglichen Vereinbarung zur Indexmiete erhielten zwei Mieter in Weilheim / Bayern eine Mieterhöhung mit folgendem Inhalt: „Der maßgebliche Verbraucherpreisindex ist seit August 2006 von 94,2 Punkten auf 106,1 Punkte (Stand September 2013) gestiegen. (...) Dies nehmen wir zum Anlass, die bisherige Miete von 690,00 € um (abgerundet) 85,00 € auf 775,00 € zu erhöhen (...).“

Die Mieter bezahlten den Erhöhungsbetrag in der Folgezeit nicht. Als das Mietverhältnis

endete, verrechnete der Vermieter die Kautions mit offenen Mietzahlungen. Die Mieter verklagten daraufhin den Vermieter auf Auszahlung des hinterlegten Kautionsbetrages. Die Mieter hatten in den Vorinstanzen Erfolg. Das Landgericht München II vertrat im Berufungsurteil die Auffassung, dass die Mietanpassung nicht wirksam erklärt worden sei. Nach Sinn und Zweck der Regelung in § 557b Abs. 3 Satz 2 BGB hielt es das Landgericht München II für erforderlich, dass der Vermieter in seinem Mieterhöhungsschreiben die prozentuale

Veränderung des Preisindex angebe. Da diese Angabe fehle, sei das Mieterhöhungsverlangen formell unwirksam.

Der BGH verwarf im Urteil vom 22.11.2017 diese Rechtsansicht. Es liege auf der Hand, dass sich die Miete im selben prozentualen Verhältnis ändern solle wie der Verbraucherpreisindex. Im Gesetz gäbe es für die Forderung des Landgerichts keine Stütze. Die Mieterhöhung sei daher wirksam. Die Klage der Mieter wies der BGH daher unter Aufhebung der Vorinstanzen ab, [VIII ZR 291/16](#).

Abstandsvereinbarung ist kein echter Vertrag zugunsten Dritter (Schönheitsreparaturen)

Nach längerer Zeit hat wieder einmal ein Streit zur Wirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel den Weg bis nach Karlsruhe gefunden. Der Mieter hatte 2009 eine Wohnung im Amtsgerichtsbezirk Celle unrenoviert angemietet. Ende 2014 zog er wieder aus der

Wohnung aus, nicht ohne jedoch zuvor in der Wohnung Schönheitsreparaturen, wohl in Entsprechung der mietvertraglichen Regelung, auszuführen. Die Vermieterin stufte die Schönheitsreparaturen als mangelhaft ein und beauftragte einen Malerfachbetrieb, der die Woh-

nung für knapp 800 € herrichtete. Den Betrag forderte die Vermieterin vom Mieter als Schadensersatz.

Die Forderung geriet in Streit. Der vormalige Mieter vertrat die Auffassung überhaupt nicht zur Durchführung von Schönheits-

reparaturen verpflichtet zu sein. Da er die Wohnung unrenoviert übernommen habe, sei die Regelung im Mietvertrag unwirksam (vgl. BGH-Urteil vom 18.3.2015, VIII ZR 185/14 – [ZIV 2015, 16](#)). Die Vermieterin vertrat wiederum die Auffassung, dass die Rechtsprechung nicht einschlägig sei. Der Mieter habe mit dem Vormieter eine Abstandsvereinbarung geschlossen, mit der er entgeltlich einige Einrichtungsgegenstände der Wohnung käuflich übernommen habe. In diesem Vertrag habe

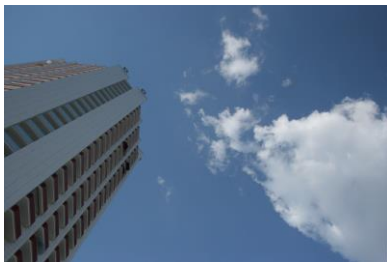
sich der Mieter auch verpflichtet, die Schönheitsreparaturen auszuführen, wenn er seinerseits aus der Wohnung wieder ausziehen sollte.

In den Vorinstanzen konnte sich die Vermieterin mit ihrer Argumentation durchsetzen. Der BGH hat auf die Revision des Mieters wieder seine strenge Haltung zu Schönheitsreparaturen walten lassen. Die Schönheitsreparaturklausel sei nach § 307 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam. Daran ändere auch

die Vereinbarung zwischen Vormieter und Mieter nichts. Die Regelungen dieser Vereinbarung gelte nur zwischen den Vertragsparteien. Die Vermieterin könne hieraus keine Ansprüche ableiten. Insbesondere könne hierdurch auch nicht erreicht werden, dass die Vermieterin so zu stellen sei, als habe sie ihrem Mieter eine renovierte Wohnung zu Mietbeginn übergeben, Urteil vom 22.8.2018, [VIII ZR 277/16](#).

WEG-Recht

Der teilrechtsfähige Verband haftet nicht für Verschulden des Verwalters



Mit dem grundlegenden Verhältnis der Organe und Beteiligten einer Wohnungseigentümergeinschaft setzte sich der BGH im Urteil vom 8.6.2018 auseinander. Die Beteiligten stritten einmal mehr um Verantwortlichkeiten und Haftungen bei der Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum.

Die Wohnung einer Eigentümerin im Erdgeschoss der in Hamburg gelegenen Wohnanlage wies Feuchtigkeitsschäden auf. Die Gemeinschaft fasste verschiedene Sanierungsbeschlüsse, in deren Zuge Abdichtungsarbeiten vorgenommen wurden. Diese waren indessen nicht von

Erfolg gekrönt. Die Wohnungseigentümergeinschaft leitete daher ein selbständiges Beweisverfahren gegen das beauftragte Bauunternehmen und die beauftragte Architektin ein. Der Gerichtsgutachter kam zum Ergebnis, dass handwerkliche Mängel die Ursache für den ausgebliebenen Abdichtungserfolg waren. Er schlug im Gutachten Maßnahmen zur Nachbesserung vor.

Ehe die Gemeinschaft diese Maßnahmen ergreifen konnte, kam es 2008 in einer anderen Wohnung im Haus zu einem Wohnungsbrand. Dieser verursachte in der Wohnung der Erdgeschoßseigentümerin weitere Löschwasser- und Brandschäden. Die Wohnungseigentümergeinschaft beauftragte auf Kosten der Gebäudeversicherung ein Unternehmen mit der Schadensbeseitigung. Nach Abschluss der Arbeiten Mitte

2010 wurden die Reparatur- und Sanierungsarbeiten abgenommen. Die Wohnungseigentümerin ließ 2 Wochen später einen Privatgutachter ihre Wohnung begutachten. Der Gutachter kam zum Ergebnis, dass es in der Wohnung weiterhin feuchte Wände gab. Die Eigentümerin informierte die Verwalterin hierüber. Erst 2012 wurde die Wohnungseigentümersammlung erneut mit dem Thema der Feuchteschäden in der Erdgeschoßwohnung befasst.

Die Eigentümerin vertrat die Auffassung, dass ihr die Wohnungseigentümergeinschaft einen Schaden durch die verzögerte Sachbehandlung zugefügt habe. Sie forderte daher entgangene Mieteinnahmen für das Jahr 2010 (12 x 450,00 € = 5.400 €) sowie Erstattung der Privatgutachterkosten in Höhe von rund 500 €.

Das Amtsgericht Hamburg wies die Klage ab. Das Landgericht Hamburg sprach der Eigentümerin Mietausfall für die Zeit September bis Dezember 2010 sowie Privatgutachterkosten zu und wies die Klage im Übrigen ab. Das Berufungsgericht nahm eine Haftung der Wohnungseigentümergeinschaft nach § 280 Abs. 1, 286 Abs. 1 i.V.m. §§ 31, 89 BGB analog an. Bis Juni 2012 könne die Eigentümerin keine Erstattung verlangen, weil die Wohnung erst im Juni 2012 abgenommen wurde und bis dahin wegen der Feuchtigkeit ohnehin nicht hätte genutzt werden können. Zudem habe die Eigentümerin die Stellungnahme ihres Gutachters erst im August der Verwaltung übermittelt, so dass für August ein Verzug ebenfalls nicht gegeben sein könne.

Sowohl die Wohnungseigentümerin als auch der Verband der Wohnungseigentümergeinschaft legten gegen das Urteil Revision zum BGH ein. Die Revision der Wohnungseigentümergeinschaft hatte Erfolg. Die Schadensersatzklage der Eigentümerin wurde vollständig abgewiesen.

Der V. Zivilsenat führte im Urteil vom 8.6.2018 aus, dass das Berufungsgerichts rechtsfehlerfrei eine Pflichtverletzung des WEG-Verwalters festgestellt habe. Der Verwalter sei nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG verpflichtet, Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen. Er müsse die vollständige Durchführung beschlossener und beauftragter Sanierungsarbeiten jedenfalls dann veranlassen, wenn sich – wie hier – ergäbe, dass Teile des Auftrags unerle-

digt geblieben seien. Die Pflichtverletzung des Verwalters allein kann indessen eine Haftung der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft nur begründen, wenn diese für die Pflichtverletzung des Verwalters einzustehen habe. Diese Rechtsfrage sei umstritten.

Der BGH sei mit dieser Rechtsfrage in Teilen bereits konfrontiert worden. Im Urteil vom 17.10.2014 (V ZR 9/14 – ZIV 2014, 60) habe der V. Zivilsenat entschieden, dass nicht der Verband, sondern die übrigen Eigentümer dafür einzustehen hätten, wenn die notwendig **Beschlussfassung** zur Sanierung von Gemeinschaftseigentum unterbleibe und hierdurch einem Sondereigentümer ein Schaden entstehe. In diesem Sinne entschied der Senat auch im Urteil vom 25.9.2015, V ZR 246/14 – ZIV 2016, 8 und vom 23.2.2018, V ZR 101/16 – ZIV 2018, 48. Sobald die Wohnungseigentümer die erforderlichen Beschlüsse gefasst hätten, scheide deren Haftung aus. Insoweit könne sich dann eine Haftung des Verwalters ergeben, der entgegen § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG die gefassten Beschlüsse nicht umsetze.

Ungeklärt sei in weiten Teilen die sich hieran anschließende Rechtsfrage, ob neben dem Verwalter auch der teilrechtsfähige Verband für die Pflichtwidrigkeit des Verwalters einzustehen habe. In einem obiter dictum im Urteil vom 13.7.2012, V ZR 94/11 – ZIV 2012, 59 habe der Senat ausgeführt, dass der Verband aufgrund des verbandsrechtlichen Treueverhältnisses verpflichtet sein könne, die **Umsetzung gefasster Be-**

schlüsse gegenüber dem Verwalter durchzusetzen. In den Urteilen vom 17.10.2014, V ZR 9/14 – ZIV 2014, 60 und vom 10.2.2017, V ZR 166/16 – ZIV 2017, 39 habe er – ebenfalls ohne dass es entscheidend für den Fall hierauf ankam – ausgeführt, dass der Verband im Innenverhältnis möglicherweise nach §§ 31, 89 BGB dem einzelnen Wohnungseigentümer für ein Versagen insoweit haften könne. Im Außenverhältnis zu Dritten habe der Senat eine Haftung der Wohnungseigentümergeinschaft für eine Pflichtwidrigkeit des Verwalters nach §§ 31, 89 BGB bereits festgestellt, Urteil vom 13.7.2012, V ZR 94/11 – ZIV 2012, 59.

Im Urteil vom 25.9.2015, V ZR 246/14 – ZIV 2016, 8 habe der BGH entschieden, dass auch der Verband zur Umsetzung von Beschlüssen verpflichtet sei. Wenn diese Annahme richtig gewesen sei, erfülle der Verwalter mit der Beschlussumsetzung nicht nur eine eigene, in § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG normierte Pflicht, sondern auch zugleich die Pflicht der Wohnungseigentümergeinschaft.

Mit dieser Rechtsfrage werde das grundsätzliche Verhältnis der Organe und Beteiligten der Wohnungseigentümergeinschaft angesprochen. In § 20 WEG sei die Gliederung der Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft normiert. Danach obliege die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums dem Verwalter, den Wohnungseigentümern und – soweit ein solcher bestellt wurde – dem Verwaltungsbeirat. Der BGH betonte hier

nochmals, dass der Verwaltungsbeirat keinerlei Entscheidungskompetenzen besäße noch Durchführungspflichten habe (vgl. zuletzt BGH-Urteil vom 23.2.2018, V ZR 101/16 – ZIV 2018, 48). Der teilrechtsfähige Verband sei als Verwaltungsorgan an dieser Stelle nicht erwähnt. Der teilrechtsfähige Verband sei vom Gesetzgeber als Außenrechtssubjekt nur geschaffen worden, um Vertragsabschlüsse und die Durchsetzung von Hausgeldforderungen zu erleichtern. An der inneren Gliederung wollte der Gesetzgeber im Übrigen nichts ändern. Den Verband trafen daher auch keine Verwaltungsaufgaben im Innern der Wohnungseigentümergeinschaft.

Bliebe der Verwalter untätig oder setze er die gefassten Beschlüsse unvollständig oder fehlerhaft um, könne der Beirat eingeschaltet werden; diesem stünden zwar keine Weisungsrechte zu, er müsse aber jedenfalls in diesem Fall auf den Verwalter einwirken. Auch könnte eine Eigentümerversammlung abgehalten werden, bei der dem Verwalter Weisungen, widrigenfalls auch Abmahnungen erteilt werden könnten oder dieser sogar außerordentlich abberufen werden könnte. In dringenden Fällen

könne auch ein Notverwalter im Wege der einstweiligen Verfügung eingesetzt werden (vgl. BGH-Urteil vom 10.6.2011, V ZR 146/10 – ZIV 2011, 32). Schließlich könne jeder Wohnungseigentümer von dem Verwalter verlangen, dass er seiner gesetzlichen Verpflichtung zur Durchführung von Beschlüssen gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG nachkomme. Diesen Anspruch könne der Wohnungseigentümer auch im Klageweg durchsetzen.

Während es somit einen ganzen Strauß an Handlungsmöglichkeiten des Verwalters und gegenüber dem Verwalter gibt, sieht dies beim Verband genau Gegenteil aus. Er hat keine Handlungsmöglichkeiten. Im Ergebnis würde eine Haftung neben dem Verwalter eine Garantiehaftung des Verbandes etablieren. Das Zahlungs- und Insolvenzrisiko hinsichtlich des eigentlichen Schädigers trüge jedenfalls auch die Gemeinschaft. Sie müsste ihrerseits Regress beim Verwalter nehmen. Im Ergebnis führe dies nur zu einer Potenzierung der Rechtsstreitigkeiten.

Die Wohnungseigentümergeinschaft habe auch nicht für ein etwaiges Verschulden der Werkunternehmer nach § 278 BGB einzustehen. In einem Beschluss vom 22.4.1999 – V ZB

28/98, BGHZ 141, 224 habe der Senat zwar vertreten, dass die Wohnungseigentümergeinschaft insoweit eine Haftung treffen könne. Diese Rechtsprechung könne hingegen seit der Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit nicht auf Verband übertragen werden. Da der Verband keine eigene Handlungsmöglichkeit habe, scheidet eine Haftung aus. Soweit der Auftragnehmer Schäden im Sondereigentum verursacht habe, hafte nicht die Wohnungseigentümergeinschaft, sondern der Schädiger aufgrund der Verletzung von Pflichten aus einem Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter. Der Verwalter sei in dieser Situation verpflichtet, den geschädigten Sondereigentümer jedenfalls insoweit zu unterstützen, als er ihm alle erforderlichen Informationen zukommen lassen müsse, die dieser für die Rechtsverfolgung benötige, [V ZR 125/17](#).

Anmerkung: Die Geschädigte bekam somit keine Schadenersatzleistungen zugesprochen, weil sie sich an den falschen Haftungspartner wandte. Sie wird sich nun an den Verwalter, den Architekten und die Handwerker halten müssen. Steht für die Eigentümerin zu hoffen, dass diese Ansprüche noch nicht verjährt sind.

Auslegung von Kostenverteilungsregelungen (Dachterrasse)

Im BGH-Urteil vom 4.5.2018 beschäftigte sich der BGH erneut mit der Auslegung von Kostenverteilungsregelungen in einer Gemeinschaftsordnung. Die Gemeinschaftsordnung der Saarbrücker Wohnungseigentümergeinschaft sah u.a.

folgende Regelung zur Kostenverteilung bei Instandhaltungen vor:

„Einrichtungen, Anlagen und Gebäudeteile, die nach der Beschaffenheit oder dem Zweck des Bauwerks oder gemäß

dieser Teilungserklärung zum ausschließlichen Gebrauch durch einen Wohnungseigentümer bestimmt sind (z.B. Balkon, Loggia) sind von ihm auf seine Kosten instandzuhalten und instandzusetzen“.

Eine Dachterrasse, die einer Wohnung zugeordnet war, wies Schäden an Bauteilen des Gemeinschaftseigentums auf. Die Wohnungseigentümer beschlossen die Instandsetzung und regelten zudem: „Die Kosten der Terrassensanierung gehen zu Lasten des Sondereigentums S.“

Hiergegen wandte sich der betroffene Eigentümer mit einer Anfechtungsklage. Er vertrat die Auffassung, dass die Dachterrasse nicht seinem ausschließlichen Gebrauch diene, weil sie zugleich das Dach der darunter befindlichen Wohnung eines anderen Eigentümers bilde. Die Anfechtungsklage hatte beim Amtsgericht keinen Erfolg. Dafür fand der klagende Eigentümer beim Landgericht mit seiner Berufung Gehör. Die übrigen Wohnungseigentümer gingen

mit der vom Landgericht zugelassenen Revision zum Bundesgerichtshof.

Die Richter vom V. Zivilsenat werteten die Regelung in der Gemeinschaftsordnung so, dass der betroffene Wohnungseigentümer tatsächlich die Kosten der Instandsetzung tragen muss. Die in der Regelung benannten Balkone und Loggien seien nur beispielhaft erwähnt. Die Dachterrasse werde von der Regelung gleichermaßen erfasst, wenn sie dem Eigentümer zum ausschließlich Gebrauch zustünde. Die Terrasse sei Teil des Sondereigentums und schon daher vom Mitgebrauch der anderen Eigentümer ausgeschlossen. Der Sinn der Regelung bestehe darin, die mit der Sonderausstattung „Dachterrasse“ verbunden Belastungen der

Instandhaltung und Instandsetzung allein dem Eigentümer zuzuweisen, der in den Genuss der mit der Terrassennutzung korrespondierenden Vorteile komme. Die Regelung sei nächstliegend so zu verstehen, dass der jeweilige Eigentümer nicht nur für die Kosten der Sanierung der im Sondereigentum stehenden Teile der Terrasse aufkommen müsse. Die Teile des Sondereigentums müsse der Sondereigentümer ohnehin auf seine Kosten Instandhalten. Die Regelung könne daher nur so verstanden werden, dass auch die Kosten der Bauteile des Gemeinschaftseigentums zu übernehmen seien. Eine Beschränkung auf den nichtkonstruktiven Teil der Terrasse, vor allem dem Terrassenbelag lasse sich der Klausel nicht entnehmen, [V ZR 163/17](#).

Baubeschreibung Bauträger vs. Baugenehmigung – was ist Bau-Soll für die WEG?

Streit um die Anbringung von Verschattungssystemen wie Markisen etc. haben schon viele Wohnungseigentümergeinschaften intensiv beschäftigt. Höchste Zeit also, damit sich der BGH auch endlich intensiv mit dieser Problematik auseinandersetzt. Angenommen hat er sich dem Fall einer Wohnungseigentümergeinschaft im Gerichtsprengel des Landgerichts Frankfurt/Oder. Die Ausführungen der Karlsruher Richter werden dabei auch Bauträger interessieren.

Die Teilungserklärung des 2004 errichteten Wohnhauses enthielt eine Baubeschreibung u.a. mit folgenden Angabe:

„Außenfassade Hofseite: Pfosten-Riegel-Konstruktion aus BSH zur Aufnahme der beweglichen und feststehenden Verglasungen.“

Die Baugenehmigung war nicht Gegenstand der Teilungserklärung. Sie verwies aber ergänzend auf die Baugenehmigung und diese enthielt folgende weitere Angabe:

„Dazu gibt es im vorgelagerten Stahlrahmen noch Jalousien zur Verschattung.“

Die Jalousien wurden nie eingebaut. Das beschäftigte auch die Eigentümer in der Versammlung vom 1.6.2012. Bei der Versammlung wurde ein Mehrheitsbeschluss gefasst, wonach

den Eigentümern gestattet wurde, an ihren (Fenster-) Türen und Fenstern hofseitig fach- und sachgerechte Jalousien, Lamellen und feste Verschattungen zu installieren. Dem Verwalter wurde aufgegeben, Angebote zur technischen Lösung einzuholen.

Einzelne Wohnungseigentümer ließen im September 2013 an der vorgelagerten Stahlkonstruktion auf der Hofseite Außenjalousien anbringen. Andere Eigentümer der Gemeinschaft forderten daraufhin die Entfernung der Jalousien. Als das nichts nützte, klagten sie vor dem Amtsgericht auf Beseitigung und Erstattung vorgerichtlicher Anwaltskosten. Sie verloren den Rechtsstreit beim Amts-

gericht. Die Berufung der Kläger blieb erfolglos. Das Berufungsgericht vertrat die Auffassung, dass keine bauliche Änderung nach § 22 Abs. 1 WEG vorliege, weil die angebrachten Jalousien zur Herstellung eines ordnungsgemäßen, der Teilungserklärung entsprechenden Erstzustandes erforderlich gewesen sei.

Mit der Revision zum BGH errungen die Kläger einen ersten Teilsieg. Der BGH führte in seinem Urteil vom 20.7.2018 aus, dass ein Anspruch der Kläger auf Beseitigung der Jalousien nach § 1004 Abs. 1 BGB i.V.m. § 22 Abs. 1 WEG nicht mit der vom Berufungsgericht versehenen Begründung verneint werden könne.

Der Bundesgerichtshof stellte in seinem Urteil zunächst dar, was eine bauliche Änderung ist und wie man den vereinbarten Erstzustand ermittelt. Heranzuziehen sind danach vor allem die grundbuchrechtlichen Eintragungen. Der Sollzustand werde aber auch durch öffentlich-rechtlichen Vorschriften formuliert. Wenn hiernach eine Abweichung des Istzustandes vom Sollzustand zu konstatieren sei, genüge dies nicht für die Annahme einer Rückbauverpflichtung. Hieran schließe sich vielmehr die Frage an, ob der von den Wohnungseigentümern gefasste Beschluss zur Duldung der angebrachten Jalousien verpflichte und wenn dies nicht der Fall sei, ob eine Duldungspflicht nach § 14 Nr. 1 WEG bestehe. Im Einzelnen:

Die von einer baulichen Änderung nachteilig betroffenen Wohnungseigentümer hätten bei einem Verstoß nach § 22

Abs. 1, § 14 Nr. 1 WEG einen Anspruch auf Beseitigung bzw. Unterlassung, § 1004 BGB bzw. auch § 15 Abs. 3 WEG (vgl. BGH-Urteil vom 16.3.2018, V ZR 276/16 – ZIV 2018, 31, BGH-Urteil vom 7.2.2014, V ZR 25/13, ZIV 2014, 23).

Die Anbringung der Jalousien verändere das äußere Erscheinungsbild der Wohnanlage, so dass grundsätzlich eine bauliche Änderung anzunehmen sei, § 5 Abs. 1 a.E. WEG. Ausnahmsweise liege darin keine bauliche Änderung, wenn die Anbringung der Jalousien **der erstmaligen plangerechten Herstellung des Gemeinschaftseigentums** diene. In diesem Fall liege nach der Rechtsprechung des BGH vielmehr eine **Instandsetzungsmaßnahme** vor, auf deren Ausführung jeder Wohnungseigentümer einen Anspruch habe, § 21 Abs. 4 i.V.m. Abs. 5 Nr. 2 WEG, (vgl. BGH-Urteil vom 14.11.2014, V ZR 118/13 – ZIV 2015, 21, BGH-Urteil vom 20.11.2015, V ZR 284/14 – ZIV 2015, 75)

Die Kriterien für eine plangerechte Herstellung des Gemeinschaftseigentums ließen sich aus der Teilungserklärung (§ 8 WEG) i.V.m. mit dem Aufteilungsplan gewinnen. Die in Bezug genommene Baugenehmigung gehöre nicht dazu. Der in der Teilungserklärung enthaltene Hinweis darauf, die Baugenehmigung sei erteilt und es werde auf Anforderung eine Kopie zur Verfügung gestellt, habe keine Folgewirkungen hinsichtlich des Bau-Solls. Insbesondere habe die Formulierung nicht zur Folge, dass nunmehr sämtliche Ausstattungsmerkmale, die in der Baugenehmigung und der darin

enthaltenen „Allgemeinen Baubeschreibung“ erwähnt würden, vom Bauträger geschuldet seien.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes gehöre zur erstmaligen Herstellung des Gemeinschaftseigentums auch die Erfüllung öffentlich-rechtlicher Anforderungen an das Gemeinschaftseigentum. Auch insoweit sei der Bauträger ohne Erwähnung in der Baubeschreibung oder der Baugenehmigung zur Erfüllung verpflichtet. Allein das Fehlen eines in der Baugenehmigung erwähnten Ausstattungsmerkmals führe indessen nicht zu einem Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Vorgaben. Entscheidend sei allein, ob das Ausstattungsmerkmal nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlich sei. Ob die Immobilie nach öffentlich – rechtlichen Vorschriften eine Verschattung benötige, habe das Berufungsgericht – aus seiner Sicht folgerichtig – nicht geprüft. Das Amtsgericht habe sich insoweit rechtlich unzureichend mit den Vorgaben der EnEV auseinandergesetzt. Nach § 3 Abs. 4 EnEV sei bei Gebäuden, deren Fensterflächen mehr als 30% der Fassadenfläche einnehmen, ein im Anhang 1 Nr. 2.9. EnEV genannter Kennwert der Kühlleistung einzuhalten. Ob dieser Wert erreicht sei, hätten die Vorinstanzen nicht untersucht.

Es komme daher möglicherweise darauf an, ob der Beschluss der Wohnungseigentümer wirksam gefasst worden sei. Die fehlende Zustimmung der Kläger sei dabei unerheblich, da sie nur zur Anfechtbarkeit und nicht Nichtigkeit des

Beschluss führen könnte. Die Vorinstanzen hätten gleichwohl ausdrücklich nicht geprüft, ob ein wirksamer Beschluss gefasst worden sei. Der Rechtsstreit sei daher zur weiteren Sachaufklärung zurück zu verweisen.

Als obiter dictum führten die Richter des V. Zivilsenates weiter aus, dass es für den weiteren Rechtsstreit nicht auf die umstrittene Rechtsfrage ankomme, ob für die Zulässigkeit einer Maßnahme nach § 22 Abs. 1 WEG eine formlose Zustimmung derjenigen Wohnungseigentümer ausreiche,

deren Zustimmung nach § 22 Abs. 1 WEG i.V.m. § 14 Nr. 1 WEG erforderlich sei oder ob ein förmlicher Beschluss zu fassen sei. Auch wenn ein Beschluss erforderlich sei, wäre ein Beseitigungsverlangen rechtsmissbräuchlich (§ 242 BGB), wenn ein Wohnungseigentümer einen Anspruch auf einen Gestattungsbeschluss habe, weil die nachteilig betroffenen Eigentümer entweder zugestimmt hätten oder eine Beeinträchtigung über das in § 14 Nr. 1 WEG normierte Maß hinaus nicht vorliege. Bei der Bewertung nach § 14 Nr. 1 WEG sei zu

berücksichtigen, dass die beklagten Eigentümer angesichts der großen nach Südosten ausgerichteten Fenster ein besonderes Interesse an einem Wärmeschutz hätten. Die rechtliche Würdigung beschränkt sich also nach Auffassung des Gerichts nicht allein auf das Maß der Beeinträchtigung der übrigen Eigentümer. Das Gericht stellt in die Bewertung auch die Beeinträchtigung der Beklagten ein, wenn diese die Jalousien wieder entfernen müssten, [V ZR 56/17](#).

Vorlage Eigentümerliste kann mit Ordnungsgeld durchgesetzt werden

Der BGH hatte bereits mit Urteil vom 14.12.2012, [V ZR 162/11 – ZIV 2013, 11](#) entschieden, dass der WEG-Verwalter verpflichtet ist eine Eigentümerliste dem Gericht auf Anforderung vorzulegen. In einem neuerlichen Urteil setzte der BGH diese Rechtsprechung fort. Im Streitfall hatte der Verwalter zwar eine Liste vorgelegt, aber dabei angemerkt, dass sie möglicherweise fehlerhaft sei. Sicher war, dass zumindest eine Eigentümerin erst nach Erhebung der Anfechtungsklage Eigentümerin wurde. Die Klage wurde vom Berufungsgericht als unzulässig abgewiesen, weil der Kläger bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht keine korrekte

Eigentümerliste vorgelegt hatte, § 44 Abs. 1 WEG. Der Bundesgerichtshof hob dieses Urteil mit Urteil vom 4.5.2018 auf. Die Richter des V. Zivilsenats erläuterten in ihren Urteilsgründen, dass es grundsätzlich zuträfe, dass die Vorlage einer richtigen Eigentümerliste Sache des Anfechtungsklägers sei. Er müsse eine Liste mit Stand zur Rechtshängigkeit der Klage dem Gericht vorlegen.

Der Kläger könne wie geschehen beantragen, dass das Gericht dem Verwalter aufgabe, eine entsprechende Liste vorzulegen, § 142 Abs. 1 ZPO analog. Das Gericht dürfe auf die Richtigkeit der Liste nur vertrauen, wenn der Verwalter nicht selbst auf

Fehler hinweise. Täte er dies, müsse das Gericht den Verwalter zur Korrektur der Liste anhalten. Ein etwaiges Säumnis der Verwaltung dürfe sich nicht zum Nachteil des Klägers auswirken und zur Klageabweisung führen. Vielmehr müsse das Gericht den Verwalter notfalls mit Festsetzung von Ordnungsgeldern (§ 142 Abs. 2 ZPO analog i.V.m. § 390 ZPO) dazu anhalten. Da aufgrund Art. 104 Abs. 1 GG die Freiheit einer Person nur aufgrund eines förmlichen Gesetzes beschränkt werden dürfe, komme eine analoge Anwendung der Norm auch für die darin vorgesehene Möglichkeit der Festsetzung von Ordnungsgeldern nicht in Betracht, [V ZR 266/16](#).

Gesetzgebung

Weiterbildungs- Versicherungs- und Zulassungsverpflichtung für Makler, WEG –und Wohnraummietverwalter ab 1.8.2018



Das Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter ist am 1.8.2018 in Kraft getreten. Es novelliert zu diesem Stichtag u.a. § 34c GewO sowie die Makler- und Bauträgerverordnung. Die Weiterbildungsverpflichtung umfasst 20 Stunden, die binnen 3 Kalenderjahren zu erfüllen ist. Nach der gesetzlichen Anordnung gilt 2018 dabei als volles Kalenderjahr. Betroffen sind gewerblich tätige WEG-Verwalter und Mietverwalter von fremden Wohnraum sowie Makler. Der Sachkundenachweis wurde entgegen der ursprünglichen Planung gesetzlich nicht umgesetzt.

Nach § 34c Abs. 2a GewO gilt die Weiterbildungsverpflichtung für Gewerbetreibende UND deren Mitarbeiter, die unmittelbar bei der Verwaltung von Immobilien mitwirken.

Der Verwalter ist verpflichtet eine **angemessene** Anzahl von Mitarbeitern, denen die Leitung über andere Mitarbeiter übertragen ist, weiterzubilden. Diese

Mitarbeiter müssen auch nach außen eine gewisse Leitungsfunktion besitzen (Handlungsvollmacht, Prokura, Geschäftsführer). Neben dem Gewerbetreibenden sind die Mitarbeiter aus eigener gesetzlicher Anordnung verpflichtet sich weiterzubilden. Sie müssen indessen selbst keine Nachweise erbringen und sind auch nicht mit einem Bußgeld bedroht, wenn sie Nachweise nicht sammeln oder die Weiterbildung nicht nachweisen. Zu beachten ist ferner, dass auch die Geschäftsleitung (z.B. GmbH-Geschäftsführer) - selbst auch Mitarbeiter des Gewerbetreibenden (das ist die GmbH, KG o.ä.) sein kann und selbst eine eigene Weiterbildungsverpflichtung treffen kann, wenn sie an der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkt.

Der gewerbetreibende Verwalter ist verpflichtet, die Weiterbildungsnachweise der Seminaranbieter zu sammeln. Die Verpflichtung bezieht sich auf die eigenen Nachweise und auf die Nachweise seiner weiterbildungsverpflichteten Mitarbeiter. Die Aufbewahrungsfrist beträgt 5 Jahre, § 15 Abs. 2 MaBV. Die Frist beginnt am 31.12. des Jahres, an dem die Weiterbildung besucht wurde.

Der Gewerbetreibende ist verpflichtet, der Behörde (Gewerbeamt) über die Erfüllung der Weiterbildungsverpflichtung der vorangehenden drei Jahre

Auskunft zu erteilen. Die Auskunftspflicht bezieht sich auch auf die weiterbildungsverpflichteten Mitarbeiter.

Verletzt er die Aufbewahrungspflicht oder die Auskunftspflicht, kann gegen den Gewerbetreibenden ein Bußgeld von bis zu 5.000 € festgesetzt werden, § 18 Abs. 1 MaBV. Die geplante Verpflichtung, der Behörde zu einem festen Endtermin alle 3 Jahre nachzuweisen, dass man sich weitergebildet hat, hat schließlich keinen Einzug ins Gesetz gefunden.

Der Gewerbetreibende ist auch verpflichtet, seinem Auftraggeber über seine berufsspezifische Qualifikation sowie die Erfüllung der Weiterbildungsverpflichtung der vorangehenden drei Jahre Auskunft zu erteilen. Die Auskunftspflicht bezieht sich auch auf die weiterbildungsverpflichteten Mitarbeiter, § 11 Abs. 3 MaBV. Verletzt er die Aufbewahrungspflicht oder die Auskunftspflicht, kann gegen den Gewerbetreibenden ein Bußgeld von bis zu 5.000 € festgesetzt werden, § 18 Abs. 1 MaBV. Die Auskunftspflicht gegenüber dem Auftraggeber kann durch entsprechende Angaben auf der eigenen Internetseite erfüllt werden.

Verwalter müssen künftig neben der schon bestehenden Gewerbebeantragung eine Zulassung beim Gewerbeamt einholen. Diese bekommen sie nur, wenn

sie die erforderliche Zuverlässigkeit vorweisen können und den Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung belegen. Die erforderliche Zuverlässigkeit fehlt, wenn in den letzten 5 Jahren vor der Antragstellung der Antragsteller rechtskräftig wegen einem Vermögensdelikt verurteilt wurde oder die Vermögensverhältnisse ungeordnet sind. Das ist der Fall, wenn die eidesstattliche Versicherung abgegeben werden musste oder ein Insolvenzverfahren über das Vermögen des Verwalters eröffnet wurde. Alle im Gewerbe-

gister der Stadt Leipzig gemeldeten Verwalter bzw. deren Geschäftsführer wurden freundlicherweise vom Gewerbeamt angeschrieben und um Beantragung gebeten. Die Kosten hierfür belaufen sich auf 700 €, kommt die Zulassung als Makler hinzu, fallen weitere 100 € an. Es ist davon auszugehen, dass in anderen Bundesländern die Kosten ähnlich ausfallen. Zu beachten ist, dass in einzelnen Bundesländern (z.B. Niedersachsen) die Industrie- und Handelskammern mit diesen Aufgaben landesgesetzlich betraut wur-

den. Verwalter, die nach dem 1.8.2018 erstmals ihre Arbeit aufnehmen wollen, müssen einen entsprechenden Antrag stellen. Verwalter, die schon vor dem genannten Datum tätig waren, müssen bis zum 1.3.2019 einen Antrag bei der zuständigen Behörde gestellt haben.

Die Haftpflichtversicherung muss eine Deckungssumme von 500.000 € aufweisen und bis zu zweimal im Jahr eintreten können (zweifach maximiert).

Pflicht	Makler	Verwalter	Arbeitnehmer Makler/Verwalter
Versicherungspflicht	(-)	§ 34 c Abs. 2 Nr. 3 GewO n.F.	(-)
Erlaubnispflicht	§ 34 c Abs. 1 GewO	§ 34 c Abs. 1 Nr. 4 GewO n.F.	(-)
Weiterbildungsverpflichtung	§ 34 c Abs. 2a GewO n.F.	§ 34 c Abs. 2a GewO n.F.	§ 34 c Abs. 2a GewO n.F.
Owi: Info Weiterbildung ggü. AG, § 18 Abs. 1 Nr. 8 MaBV n.F.	§ 11 Nr. 1 MabV	§ 11 Nr. 3 MabV n.F.	(-)
Owi: Sammeln und Aufbewahren Weiterbildungsnachweise, § 18 Abs. 1 Nr. 11 MabV n.F.	§ 15 b Abs. 2 MaBV n.F.	§ 15 b Abs. 2 MabV n.F.	(-)
Owi: Erklärung bzgl. Weiterbildung ggü. Behörde, § 18 Nr. 11a MabV n.F.	§ 15 Abs. 2 MabV n.F.	§ 15 Abs. 2 MabV n.F.	(-)

Veranstaltungen

Verwalterstammtisch Halle

- in Kooperation mit der DKB Deutsche Kreditbank Halle -

Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter

6.9.2018, 17.30 Uhr

Referent: Rechtsanwalt Heinz G. Schultze

DKB, Halle, Große Steinstraße 20, 06108 Halle (Saale)

Einladungen sind schriftlich erfolgt. Interessenten melden sich bitte unter Mein.Anwalt@Kanzlei-Schultze.de

11.10.2018	Fachanwalt ^{1,2} Heinz G. Schultze	Der Weg zum rechtssicheren WEG-Eigentümerbeschluss	13-19 Uhr (5 h)	München
8.11.2018	Vors. Richter ³ Dr. Peter Kieß	Die Jahresabrechnung / Aktuelle Rechtsprechung zum Wohnungseigentumsrecht	13-19 Uhr (5 h)	Berlin
15.11.2018	Fachwältin ^{1,4} Ellen Gerstenberg	Rechtsprobleme der Mietverwaltung	13-19 Uhr (5 h)	Düsseldorf
22.11.2018	Fachanwalt ¹ Volker Grundmann ¹	Instandhaltung und Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum	8.30-16 Uhr (5 h)	Berlin
22.11.2018	Fachanwalt ¹ Dr. Harald Freytag	Die Betriebskostenabrechnung - Gesetzliche Vorgaben und praktische Handlungstipps	13-19 Uhr (5 h)	Frankfurt/M.
29.11.2018	Fachanwalt ^{1,2} Heinz G. Schultze	Aufgaben des WEG-Verwalters bei der Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen	9.30-19 Uhr (7,5 h)	München
29.11.2018	Fachwältin ^{1,2} Dunja Salmen	Bauvertragsrecht für Immobilienverwalter	13-19 Uhr (5 h)	Berlin
6.12.2018	Fachanwalt ^{1,2} Heinz G. Schultze	Der Weg zum rechtssicheren WEG-Eigentümerbeschluss	13-19 Uhr (5 h)	Leipzig

1: Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht, 2: Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, 3: Vorsitzender Richter LG Dresden (Berufungskammer für WEG-Sachen), 4: Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht



16.10.2018: Minol-Fachtagung Stuttgart

Firma Minol führt Fachtagungen an wechselnden Orten in ganz Deutschland durch. Alle zwei Jahre führt Minol eine Fachtagung am Stammhaus in Leinfelden-Echterdingen bei Stuttgart mit rund 350 Teilnehmern durch.

12.45-14.45: **Aktuelle Rechtsprechung zum Miet- und WEG-Recht**
Referent: Rechtsanwalt Heinz G. Schultze, Leipzig

14.45-15.15: **Schimmel und Lüftungsverhalten**
Referent: Thomas Kühlwein

15.45-16.15: **Zukunftssicher vernetzt: Minol Connect**
Referent: Martin Klinger

16.15- 16.45: **Synergien nutzen - Entwicklung eines Kundenportals für die Wohnungswirtschaft**
Referent: Matthias Sykosch

16.45-17.00: **Initiative Smart Living - Trends, Herausforderungen und Handlungsfelder**
Referent: Mijo Maric

17.20 - 18.00: **Eine Branche im Wandel - Podiumsdiskussion Digitale Transformation**
Teilnehmer: Alexander Lehmann, Matthias Sykosch, Mijo Maric, Martin Kaßler, Geschäftsstelle DDIV, Marc Bosch, Leiter Wohn und Gewerbebau Wüstenrot Haus - und Städtebau

Maritim Hotel Stuttgart, Seidenstr. 34, Stuttgart. Gesonderte Einladungen erfolgen über Firma Minol

WEG 2020: BAUSTELLEN IM WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT

vom 24. bis 26. Oktober 2018 in Fischen im Allgäu

Mittwoch, 24. Oktober 2018

WEG-Reform 2007: gelöste, ungelöste und neue Probleme

Prof. Dr. Martin Häublein, Universität Innsbruck

Die Stellung des Verwalters

Prof. Dr. Florian Jacoby, Universität Bielefeld

Probleme der Verwaltung in der Begründungsphase: das "Innenverhältnis"

Prof. Dr. Matthias Becker, FHR NRW Bad Münstereifel

Die werdende Gemeinschaft: das "Außenverhältnis"

Prof. Dr. Christian Armbrüster, Freie Universität Berlin

Donnerstag, 25. Oktober 2018

Sonderumlage und Jahresabrechnung bei Eigentümer- und Verwalterwechsel: zwei widersprüchliche Entscheidungen des BGH?

Dr. Kai Hamdorf, Richter am BGH, Karlsruhe

Die Versammlung der Wohnungseigentümer

Dr. A. Olrik Vogel, Rechtsanwalt, München

Versammlung und Digitalisierung

Katharina Gündel, Rechtsanwältin, Berlin

Verwaltungsprobleme bei Mehrhausanlagen

Dr. Michael Sommer, Rechtsanwalt, Augsburg

Baumaßnahmen im gemeinschaftlichen Interesse

Dr. David Greiner, Rechtsanwalt, Tübingen

Baumaßnahmen im Interesse einzelner Wohnungseigentümer

Dr. Frank Zscheschack, Vors. Richter am LG, Frankfurt/M.

Vermietetes Wohnungseigentum: Gebrauch und Kostenumlage

Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter, HWR Berlin

Vermietetes Wohnungseigentum: Erhaltung und Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums

Dr. Martin Suilmann, Vors. Richter am LG, Berlin

Freitag, 26. Oktober 2018

Die aktuelle Rechtsprechung des BGH

Prof. Dr. Johanna Schmidt-Räntsch, Richterin am BGH, Karlsruhe

Update zur Elektromobilität und Barrierefreiheit

Dr. Hendrik Schultzky, Richter am OLG, Nürnberg

Umgang mit Eigentümerdaten

Sabine Beckers, Rechtsanwältin, Köln

Nähere Informationen unter: www.der-eid.de

Verbraucherpreisindex (VPI)

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

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

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

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

Basis: 2010

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Januar	99,0	100,7	102,8	104,5	105,9	105,5	106,1	108,1	109,8						
Februar	99,4	101,3	103,5	105,1	106,4	106,5	106,5	108,8	110,3						
März	99,9	101,9	104,1	105,6	106,7	107,0	107,3	109,0	110,7						
April	100,0	101,9	103,9	105,1	106,5	107,0	106,9	109,0	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	111,3						
Juli	100,1	102,2	104,1	106,1	107,0	107,2	107,6	109,4	111,6						
August	100,2	102,3	104,5	106,1	107,0	107,2	107,6	109,5							
September	100,1	102,5	104,6	106,1	107,0	107,0	107,7	109,6							
Oktober	100,2	102,5	104,6	105,9	106,7	107,0	107,9	109,6							
November	100,3	102,7	104,7	106,1	106,7	107,1	108,0	109,9							
Dezember	100,9	102,9	105,0	106,5	106,7	107,0	108,8	110,6							

Verzugszinssätze

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

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

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

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

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

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

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

punkte, um welche die Bezugsgröße seit der letzten Veränderung des Basiszinssatzes gestiegen oder gefallen ist. Bezugsgröße ist der Zinssatz für die jüngste Hauptrefinanzierungsoperation der Europäischen Zentralbank vor dem ersten Kalendertag des betreffenden Halbjahres (§ 247 Abs. 1 S. 2, 3 BGB).

Zahlungsverzug: Höhe der Verzugszinsen

Zeitraum	Basiszinssatz %	Verzugszinssatz %	Entgelt ohne Verbraucher-beteiligung %	Zeitraum	Basiszinssatz %	Verzugszinssatz %	Entgelt ohne Verbraucher-beteiligung %
1.1. bis 30.6.2002	2,57	7,57	10,57	1.1. 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 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 Ebenen) 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](#)