

- 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: Hinterlegungsklausel im Bauträgervertrag ist unwirksam

BGH: Zum Nachweis des erteilten Mangelhinweises

BGH: Grunddienstbarkeit schließt gesetzliche Regelungen komplett aus

Mietrecht:

LG Heidelberg: Mietzinspflicht des Gewerbetreibenden trotz Corona

BGH: Unwirksame Schönheitsreparaturklausel: Entlastung für Vermieter

BGH: Modernisierungsmieterhöhung: Instandsetzungsanteil muss VM darlegen

WEG-Recht:

BGH: Hinweis- und Rechtsberatungspflichten des WEG-Verwalters vor der Beschlussfassung

LG Nürnberg-Fürth: Prüfungspflichten vor der erstmaligen Verwalterbestellung

Baurecht:

OLG Brandenburg: Durchgriffsfälligkeit nach § 641 Abs. 2 BGB in der Leistungskette

4/2020

Seiten 51-65
15. Jahrgang

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

die erste Corona-Gerichtsentscheidung ist da. Das Landgericht Heidelberg hat sich auf die Seite des Vermieters geschlagen und eine Mietzinszahlungspflicht bejaht. Demnächst wird es sicherlich noch eine ganze Reihe mehr Entscheidungen hierzu geben. Die Fachwelt jedenfalls ist schön zerstritten hinsichtlich der Beantwortung der sich anschließenden Rechtsfragen. Der Mietendeckel in Berlin wird nun dank eines Vorla-

gebchlusses des Landgerichts Berlin dem Bundesverfassungsgericht zur Prüfung vorgelegt. Dort wird man vermutlich besonderes Augenmerk auf die Frage der Gesetzgebungskompetenz der Länder legen. Mietrecht ist an sich Bundesaufgabe. Pflichtlektüre für WEG-Verwalter ist das BGH-Urteil zu den Hinweis- und Beratungspflichten im Rahmen der Vorbereitung der Beschlussfassung. Einmal mehr werden dem Verwalter neue

Anforderungen ins Pflichtenheft geschrieben. Im Gegenzug gibt es die Auflösung ein paar älterer Rechtsfragen, die nun höchstrichterlich geklärt sind.

Wir sind sicher, Sie finden noch mehr spannende Informationen in dieser Ausgabe.

Wir wünschen Ihnen wie immer eine interessante Lektüre.

Es grüßt herzlich
Ihr Anwalt

Heinz G. Schultze

Kurze Meldungen

Mietzinspflicht des Gewerbetreibenden trotz Corona

Das Landgericht Heidelberg hat mit Urteil vom 30.7.2020 einen Gewerbetreibenden zur Zahlung von Miete verurteilt. Der Mieter verweigerte für die Zeit der behördlichen Schließung der Läden die Bezahlung der Miete. Der Vermieter klagte und obsiegte. Das Landgericht führte aus, es läge kein Mietmangel vor, weil die hoheitliche Maßnahme sich nicht auf die konkrete Beschaffenheit, den Zustand oder die Lage der Mietsache beziehe. Es läge auch kein Fall der Unmöglichkeit vor, die Vermieter und Mieter von den Leistungspflichten befreien (§§ 275, 326 BGB). Die behördliche Schließung betreffe die Nutzungstätigkeit des Mieter, nicht aber die Gebrauchsverschaffungspflicht.

Eine Vertragsanpassung nach § 313 BGB komme nicht in Betracht, weil insoweit ausreichender Sachvortrag des Mieters gefehlt habe. Der bloße Hinweis auf Umsatzausfälle genüge nicht, [5 O 66/20](#).

Rechtsmittelbeschwer wird nicht nach § 49a GKG ermittelt

Der BGH lehnte eine Nichtzulassungsbeschwerde mit Beschluss vom 2.7.2020 ab, weil die erforderliche Rechtsmittelbeschwerde von wenigstens 20.000 € nach § 544 Abs. 2 Nr. 1 ZPO nicht gegeben war. Der Kläger wandte sich mit seinen gerichtlichen Schritten gegen einen Sonderumlagenbeschluss in Höhe von 132.000 €. Der V. Zivilsenat führte aus, dass der Streitwert sich nach dem hälftigen Interesse aller Wohnungseigentümer an dem Beschluss (66.000 €) richte, das durch das fünffache Interesse des Klägers an der Entscheidung (hier: 70.000 € bei 105/1000 MEA) begrenzt werde.

Bei der Rechtsmittelbeschwerde sei allerdings nur das wirtschaftliche Interesse des Klägers heranzuziehen (hier: 14.000 €), so dass die Grenze von 20.000 € nicht erreicht werde und die Nichtzulassungsbeschwerde daher als unzulässig zu verwerfen sei, [V ZR 2/20](#).

Widerspruch gegen Kündigung I: Gericht muss angebotenes Sachverständigengutachten einholen

Macht ein Mieter im Räumungsprozess nach einer Kündigung wegen Eigenbedarfs unter Vorlage von ärztlichen Attesten geltend, ein Umzug würde für ihn eine unzumutbare Härte darstellen (§ 574 Abs. 1 BGB), hat das Gericht ein angebotenes Sachverständigengutachten hierzu einzuholen. Der BGH entschied mit Beschluss vom 26.5.2020, dass die Tatsacheninstanzen sich nicht darauf beschränken durften, Zeugenbeweis zu erheben. Die unterlassene Einholung eines Sachverständigengutachtens zu den Auswirkungen eines Umzuges verstoße gegen das Gebot rechtlichen Gehöres (Art. 103 Abs. 1 GG) und aufgrund des substantiierten Sachvortrages, dem Mieter drohe bei einem Umzug schwerwiegende Gesundheitsgefahren auch gegen Art. 2 Abs. 2 GG. Der BGH verwies daher den Rechtsstreit zur Fortsetzung der Beweisaufnahme zurück an das Landgericht Würzburg, [VIII ZR 64/19](#).

Widerspruch gegen Kündigung II: Schonfristzahlung rettet den Mieter nicht

Die Berliner Wohnraummieter erhielten wegen Zahlungsverzuges eine fristlose und hilfsweise ordentliche Kündigung. Aufgrund der Schonfristzahlung des Sozialhilfeträgers wurde die fristlose Kündigung unwirksam. Im Räumungsprozess erklärten die Mieter, die Räumung würde für sie eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten, §§ 574, 574a BGB. Damit fanden sie in den Vorinstanzen Gehör. Das Mietverhältnis wurde qua Urteil unbefristet verlängert. Der BGH kassierte die Urteile. Nach § 574 Abs. 1 S.2 BGB stünde dem Mieter der Einwand nur bei einer ordentlichen Kündigung zur Seite. Die Schonfristzahlung sei unbeachtlich. Es genüge, wenn dem Vermieter das Recht (auch) zur fristlosen Kündigung zurzeit der ordentlichen

Kündigung zugestanden habe, Urteil vom 1.7.2020, [VIII ZR 323/18](#).

LG Berlin legt Berliner Mietendeckel dem Bundesverfassungsgericht vor

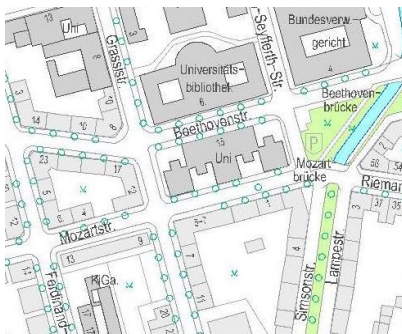
Das Landgericht Berlin hat mit Beschluss vom 6.8.2020 den anhängigen Rechtsstreit ausgesetzt, um dem Bundesverfassungsgericht im Rahmen einer sog. Konkreten Normenkontrolle die Frage zu unterbreiten, ob das Berliner Gesetz zur Mietpreisbegrenzung verfassungswidrig und damit nichtig ist. Das Landgericht bezieht sich in seinem Beschluss auch auf eine Entscheidung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs vom 16.7.2020 (Vf. 32-IX 20), der ein Volksbegehren mit gleich gerichtetem Inhalt („6 Jahre Mietestopp“) für unzulässig erklärt hatte, Beschluss vom 6.8.2020, [67 S 109/20](#).

Adults-only-Hotel verstößt nicht gegen AGG

Nach einem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 27.5.2020 verstößt das Hotel-Konzept „adults-only“ nicht gegen § 19 AGG. Die Mutter der 6 Kläger unter 16 Jahren fragte für vier Hotelübernachtungen an, die ihr wegen des jugendlichen Alters der Kinder unter 16 Jahren unter Verweis auf Hotelkonzept versagt wurden. Die Kläger verlangten Schadensersatz und unterlagen in allen drei Instanzen. Nach Auffassung der Gerichte lag ein sachlicher Grund für die Ungleichbehandlung vor, § 20 AGG. Eine Altersdiskriminierung habe nicht stattgefunden. Das Hotel verfolge den legitimen Zweck, seinen Gästen Ruhe und Exklusivität zu ermöglichen, [VIII ZR 401/18](#).

Immobilienrecht

Hinterlegungsklausel im Bauträgervertrag ist unwirksam



Käufer einer Eigentumswohnung streiten häufig mit dem Bauträger um die letzte Kaufpreisrate, die Fertigstellungsrate (3,5 % des Kaufpreises), weil es noch Mängel in der Wohnanlage gibt. Bauträger versuchen immer wieder rechtliche Hürden der MaBV durch vertragliche Gestaltungen zu beseitigen. Eine dieser Hürden stellt die Fertig-

stellungsrate dar, die mit einer sogenannten Hinterlegungsklausel entschärft werden soll. Danach soll die Fertigstellungsrate vor der Übergabe des Kaufgegenstandes auf ein zuvor festgelegtes Notaranderkonto eingezahlt werden.

Das Oberlandesgericht Hamburg entschied mit Urteil vom 16.7.2020, dass die Klausel nach § 309 Nr. 2a BGB unwirksam ist. Sie schränke die Leistungsverweigerungsrechte des Käufers ein, was nach der gesetzlichen Regelung unzulässig sei. Beim Vorliegen von Mängeln müsste der Käufer auf Freigabe der einbezahlten Gelder klagen anstatt einfach zur Durchset-

zung seiner Ansprüche die weitere Bezahlung zu verweigern.

Auch im zugrundeliegenden Fall hatte der Käufer auf Rückzahlung der bezahlten Fertigstellungsrate geklagt, weil es unstrittig noch wesentliche Mängel in der Wohnanlage gab. Der Hamburger Senat führte auch aus, dass dem Bauträger die Arglistenrede (arglistig handelt, wer etwas herausverlangt, was er sogleich wieder herausgeben müsste) nicht zur Seite stünde, weil aufgrund der Mängel die Fertigstellungsrate nicht zur Bezahlung fällig sei, [8 U 61/19](#).

Zum Nachweis des erteilten Mangelhinweises

Mit notariellem Vertrag vom 24.7.2013 wurde ein Wochenendhaus im Landgerichtsbezirk Mainz unter Ausschluss der Sachmängelgewährleistung verkauft. An das Wochenendhaus angebaut war eine Motorradgarage, die vom Haus aus begehbar war; tatsächlich wurde dieser Raum als Wohnzimmer genutzt. Unter den sonstigen Vereinbarungen war aufgeführt, dass der Grundbesitz in dem Zustand verkauft werde, in dem er sich bei der letzten Besichtigung befunden habe. Daneben erklärten die Verkäufer im Vertrag, dass ihnen keine „unsichtbaren Mängel“ bekannt seien.

Mit Schreiben vom 16.10.2015 schrieb die Bauaufsichtsbehörde die Käufer an und teilte mit, dass die Motorradgarage außerhalb der zulässigerweise überbaubaren Fläche errichtet sei und zudem die für Wochenendhäuser zulässige Fläche von 70m² überschritten werde. Man beabsichtige, den Rückbau der Motorradgarage behördlich zu verfügen.

Die Käufer erklärten die Anfechtung des Kaufvertrages wegen arglistiger Täuschung und forderten die Rückabwicklung des Kaufs sowie Schadensersatz in Höhe von rund 11.000 €. Die Verkäufer lehnten dies ab. Die Klage der Käufer hatte Erfolg. Der Berufung der Verkäufer

blieb der Erfolg versagt, so dass sie Revision zum BGH einlegten.

Im Rechtsstreit erklärten die Verkäufer, dass sie die Käufer schon bei der ersten Besichtigung auf die fehlende Genehmigung der Motorradgarage hingewiesen hätten. Der Beweis dieses Umstandes gelang den Verkäufern allerdings nicht. Das Berufungsgericht vertrat zudem die Auffassung, die Unterrichtung werde auch durch die Vertragsurkunde widerlegt, die keinen entsprechenden Hinweis enthalte. Für den Inhalt der Urkunde spreche die Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit.

Der BGH sah dies teilweise anders und verwies den Rechtsstreit mit Urteil vom 6.3.2020 zurück an das Oberlandesgericht Koblenz, damit dort die Beweisaufnahme fortgesetzt werden kann. Arglistig handele ein Verkäufer, wenn er das Vorliegen eines Fehlers an der Kaufsache zumindest für möglich halte und gleichzeitig weiß oder damit rechne und billigend in Kauf nehme, dass sein Vertragspartner den Mangel nicht kennt und bei Offenbarung den Vertrag nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen hätte (vgl. Urteil vom 14.6.2019, V ZR 73/18 – ZIV 2019, 67). Diese Voraussetzungen seien erfüllt. Die Verkäufer bestritten

nicht die Kenntnis des bauordnungswidrigen Zustandes.

Unzutreffenderweise sei aber das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass die Verkäufer beweisen müssten, dass sie die Käufer über diesen Mangel aufgeklärt hätten. Werde ein Vertrag wegen arglistiger Täuschung angefochten, trage der Käufer die Darlegungs- und Beweislast für das Vorliegen sämtlicher Umstände, die den Arglisttatbestand ausfüllten (vgl. BGH-Urteil vom 20.10.2000, V ZR 285/99, NJW 2001, 64). Die behauptete, unterlassene Aufklärung sei eine negative Tatsache. Den Käufern käme daher die Erleichterung der sog. Sekundären Darlegungslast zugute. Dabei müssten sie die vom Verkäufer nach Ort, Zeit und Inhalt genau darzustellende Aufklärungshandlung widerlegen. Gelänge ihnen das, sei der Beweis geführt. Die Formulierung im Kaufvertrag, wonach den Verkäufern keine unsichtbaren Mängel bekannt seien, führe nicht zu einer Umkehrung dieser Beweislastanforderung. Das gleiche gelte für die Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit von schriftlichen Vertragsurkunden. Die Vermutung bezöge sich nur auf die Wiedergabe der getroffenen Vereinbarungen, nicht auf die von (angeblich) erteilten Informationen (vgl. BGH-Urteil vom 15.6.2011, V ZR 171/10 – ZIV 2011, 56), [V ZR 2/19](#).

Hausrecht vs. vertragliche Bindung

Der Eigentümer hat das Hausrecht. Er kann Dritte nach eigenem

Gutdünken des Grundstücks verweisen. Ob sich dies

auch noch so verhält, wenn der „Hausherr“ vertragliche Bindun-

gen eingegangen ist, hatte der BGH im Urteil vom 29.5.2020 zu beantworten.

Die Betreiberin einer Sauna mit Therme im Landgerichtsbezirk Gera hatte an einen Kunden über Jahre hinweg Eintrittskarten verkauft. Anfang 2017 erteilte die Betreiberin ihrem Kunden ein unbefristetes Hausverbot für die Therme und alle dazugehörigen Einrichtungen. Der Kunde seinerseits forderte die Rücknahme des Hausverbots, hilfsweise aber jedenfalls die Erstattung der Gelder für bereits erworbene Eintrittskarten. Das Amtsgericht verurteilte die Betreiberin – nach entsprechendem Anerkenntnis - zur Erstattung der Eintrittsgelder Zug um Zug gegen Herausgabe der Eintrittskarten. Im Übrigen (Rücknahme Hausverbot) wurde die Klage abgewiesen. Auf die Berufung des Kunden wurde das

Hausverbot vom Landgericht auf die Räumlichkeiten der Therme beschränkt.

Der Kunde legte Revision zum BGH ein. Der V. Zivilsenat führte im Urteil vom 29.5.2020 aus, dass die Betreiberin aufgrund Grundstückseigentum- oder –besitz (§§ 858 ff, 903, 1004 BGB) das Hausrecht inne habe und gegenüber Dritten grundsätzlich befugt sei, ein Hausverbot zu erteilen.

Das Hausrecht sei nicht gegenüber dem Kunden beschränkt, weil dieser Eintrittskarten erworben habe, die noch bis 2021 Gültigkeit besäßen. Aus einer vertraglichen Bindung könnten sich allerdings Einschränkungen des Hausrechts ergeben (vgl. BGH-Urteil vom 9.3.2012, V ZR 115/11 - ZIV 2012, 18 - Hotel). Ein Hausverbot werde hierdurch nicht generell ausgeschlossen,

führe aber dazu, dass ein die Vertragsdurchführung vereitelndes Hausverbot der Rechtfertigung durch besondere Sachgründe bedürfe. Der konkrete Fall sei nicht vergleichbar mit der Bindung bei einem gebuchten und bestätigten Hotelaufenthalt, aus der der BGH eine Einschränkung des Hausrechts des Hotelbetreibers ableitete, (vgl. BGH-Urteil, a.a.O.). Das Hausrecht sei daher nur dann eingeschränkt, wenn der Betreiber ein Monopol inne habe oder aufgrund struktureller Überlegenheit bestimmten Personen oder Personengruppen die Teilnahme am gesellschaftlichen Leben beschränke. Diese Voraussetzungen lägen bei einer privat betriebenen Therme nicht vor, so dass die Betreiberin das Hausverbot auch ohne Prüfung des Vorliegens sachlicher Gründe aussprechen durfte, [V ZR 275/18](#).

Grunddienstbarkeit schließt gesetzliche Regelungen komplett aus

Es stritten zwei Nachbarn, deren Grundstücke jeweils mit einem Einfamilienhaus bebaut waren. Das eine Grundstück grenzte direkt an eine Straße an, das andere lag dahinter und war nur über einen 1,50 m breiten Weg an die Straße angebunden. Dieser Wege verlief seitlich an der Grundstücksgrenze des Vorderlieger-Grundstücks bis zur Straße. Die Hinterlieger - Eigentümer baten ihre Nachbarn um die Benutzung eines Grundstücksstreifens auf einer Breite von weiteren 1,50 m, damit sie bequemer, u.a. auch mit dem Auto ihr Hinterlieger-Grundstück erreichen können. Die Nachbarn stimmten zu und

es wurde eine Grunddienstbarkeit eingeräumt.

Sie sah u.a. folgende Regelungen vor: Der Eigentümer „(Vorderlieger (...)) räumt den jeweiligen Eigentümern ((...))Hinterlieger) das Recht ein, (...) den (...) Teil ihres Grundstücks (...) zum Fahren und Gehen zu benutzen (...) sowie diesen Weg auf eigene Kosten zu beleuchten. Der jeweilige Eigentümer ((...)) Hinterlieger) ist verpflichtet, (...) einen Weg mit einer dauerhaften Fahrbahn anzulegen, in gutem Zustand zu erhalten und die Wegeanlagen zu unterhalten. Der Berechtigte (Hinterlieger) darf an der Stra-

ßengrenze auf seine Kosten auch ein Tor errichten (...).

Alle dadurch entstehenden Kosten tragen (...) der jeweilige Eigentümer des Grundstücks ((...)) Hinterlieger). Zu diesen Kosten gehören auch die Kosten der Anlegung und Unterhaltung (...) der Wegeanlage. Der jeweilige Eigentümer (Vorderlieger(...)) ist berechtigt, die Wegeanlage unentgeltlich zu nutzen.“

In den 1990iger Jahren schufen die Hinterlieger-Grundstückseigentümer den Weg und errichteten eine elektrische Beleuchtung. 1996 kam eine elektrisch betriebene einflügelige

ge Toranlage hinzu. Der den Torflügel tragende Pfosten stand auf dem Grundstückstreifen der Hinterlieger-Eigentümer, der Anschlagspfosten auf dem Grundstückstreifen der Nachbarn, die die Grunddienstbarkeit eingeräumt hatten. 2014 nahmen die Hinterlieger die Toranlage außer Betrieb; sie stand seitdem offen und wurde nicht demontiert.

Die Nachbarn baten um Wiederinbetriebnahme der Toranlage, damit das Grundstück wieder rundherum nach außen geschlossen ist. Die Hinterlieger-Eigentümer blieben untätig. Die Nachbarn klagten schließlich vor dem AG Berlin Spandau und unterlagen. Der Berufung blieb der Erfolg versagt. Das Landgericht Berlin führte im Urteil vom 26.4.2019 aus, dass nach § 1020 S. 2 BGB eine Unterhaltung der Toranlage nicht geschuldet sei, weil sie stillgelegt wurde. Ein Anspruch nach §§ 921, 922 BGB i.V.m. § 1004 BGB bestehe gleichfalls nicht, weil die Toran-

lage keine Grenzeinrichtung im Sinne von § 921 BGB sei.

Im Rahmen der Revision führte der BGH wiederum im Urteil vom 7.2.2020 aus, dass das Urteil des Landgerichts Berlin nur im Ergebnis zutreffend sei. Auf die Frage, ob es sich bei der Toranlage um eine Grenzeinrichtung handele, käme es nicht an. Sobald eine Grunddienstbarkeit die Rechte an einer Grenzeinrichtung regelt, komme es nur auf den Inhalt der Grunddienstbarkeit an und nicht auf die gesetzlichen Regelungen hierzu.

Hinsichtlich der Unterhaltungsverpflichtung nach § 1020 S. 2 BGB für die schonende Ausübung einer Grunddienstbarkeit komme es entgegen der Darstellung des Berufungsgerichts nicht darauf an, ob der Berechtigte die Toranlage stillgelegt habe. Die in der Norm angeordnete Erhaltungsverpflichtung umfasse vielmehr nur die Maßnahmen, die zur Verkehrssicherung und ggf. zur optisch ordentlichen Erhaltung notwendig seien

(BGH-Urteil vom 12.11.2004, V ZR 42/04). Nicht geschützt sei dagegen das Benutzungsinteresse. Der Betrieb einer Anlage zum Zwecke der Mitbenutzung könne daher über § 1020 BGB nicht erreicht werden.

Eine Unterhaltungsverpflichtung zum Zwecke der Mitbenutzung im Sinne von § 1021 Abs. 1 S. 2 BGB könne der Verpflichtete nicht umgehen, indem er die Anlage aufbehalte; ihm bleibe in diesem Fall nur die Aufgabe der ganzen Dienstbarkeit. Vorliegend sei allerdings auch diese Norm nicht einschlägig, weil der Nachbar diese Unterhaltungsverpflichtung nicht in der Grunddienstbarkeit vereinbart habe. Aus der Eintragungsbewilligung ergäbe sich eine Unterhaltungsverpflichtung nur für den Weg, aber nicht für das zulässigerweise errichtete Tor. Die Toranlage könne daher auch jederzeit wieder demontiert, oder als Minus hierzu, stillgelegt werden, [V ZR 128/19](#).

Mietrecht

Unwirksame Schönheitsreparaturklausel: Entlastung für Vermieter



Eine für Vermieter sehr positive Entscheidung fällt der VIII.

Zivilsenat beim BGH mit zwei Urteilen vom 8.7.2020. Die Mieter hatten jeweils eine nicht renovierte Wohnung übernommen. Im Mietvertrag war die Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter übertragen. Dem einen Urteil ([VIII ZR 163/18](#)) lag die Berufungsentscheidung des Landgerichts Berlin vom 2.5.2018 zugrunde. Der Mieter hatte einen Kostenvorschuss in

Höhe von rund 7.300 € zur malermäßigen Instandsetzung der Wohnung eingeklagt, nachdem der Vermieter sich geweigert hatte, die Wohnungen zu renovieren. Die Klage hatte in beiden Instanzen keinen Erfolg. Das Landgericht Berlin führte im Urteil aus, dass sich die Sollbeschaffenheit der Wohnung nach dem Zustand richte, den die Wohnung 2002 (unrenoviert) hatte. Dieser Zustand sei der

vertragsgerechte Sollzustand. Die Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel führe dazu, dass dem Vermieter auch insoweit die Instandhaltungslast träfe. Allerdings sei der Vermieter nicht verpflichtet, die Kosten für ein Streichen der Wohnung zu bezahlen, weil dies zu einer deutlichen Verbesserung führen würde, die vertraglich nicht geschuldet sei. Diese Verbesserung schulde der Vermieter nicht. Die Wohnung habe sich in der 14 – jährigen Nutzung weiter verschlechtert. Allerdings komme es auf graduelle Verschlechterungen nicht an. Vielmehr sei der allgemeine Mangelbegriff anzuwenden. Der Vermieter schulde danach eine Verbesserung des Dekorationszustandes erst dann, wenn die

Arbeiten notwendig würden, um Substanzschäden an der Mietsache vorzubeugen. Dafür sei nichts ersichtlich.

Die hiergegen gerichtete Revision des Mieters hatte Erfolg, wenn auch nicht in dem vom Mieter erwünschten Umfang. Der BGH bestätigte nämlich das Landgericht in der Ansicht, dass der Vermieter keine Verbesserung des Dekorationszustandes gegenüber dem Zustand der Anmietung schulde. Dem „Bereicherungsproblem“ sei dadurch Rechnung zu tragen, dass sich der Mieter an den Kosten der Renovierungsarbeiten finanziell angemessen zu beteiligen habe.

Die Bestimmung des Umfangs der Kostenbeteiligung im Einzel-

fall sei Sache des Tatrichters, der diesen Anteil schätzen dürfe. Unter angemessener Berücksichtigung der wechselseitigen Interessenlagen sei i.d.R. eine hälftige Kostenbeteiligung sachgerecht, wenn nicht im Einzelfall Besonderheiten vorlägen. Im anderen Urteil ([VIII ZR 270/18](#)) stellte der BGH ergänzend fest, dass den auf *Durchführung* von Schönheitsreparaturen in Anspruch genommenen Vermieter ein Zurückbehaltungsrecht zustehe. Der Vermieter sei im Rahmen einer gerichtlichen Auseinandersetzung nur Zug um Zug gegen Bezahlung einer angemessenen finanziellen Beteiligung des Mieters zu verurteilen, erforderlich gewordene Schönheitsreparaturen auszuführen.

Modernisierungsmieterhöhung: Instandsetzungsanteil muss Vermieter darlegen

Der BGH hatte über eine streitige Modernisierungsmieterhöhung zu entscheiden, deren Prozessgeschichte in Düsseldorf seinen Anfang nahm. Die Mieterin bewohnte seit 1997 eine Wohnung mit einem Nettokaltmietzins von 306,83 €. Mit Schreiben vom 30.5.2015 kündigte die Vermieterin verschiedene bauliche Änderungen und eine Erhöhung der Miete nach Abschluss der Arbeiten an. Die Baumaßnahmen wurden 2016 ausgeführt. Dabei wurde u.a. die Beheizung von Gastherme auf Fernwärme umgestellt, es erfolgte die Erneuerung der etwa 60 Jahre alten Haustüre, der ebenso alten Wohnungstüre, der Fenster im Treppenhaus und in der Wohnung, die Neuverlegung der elektrischen Leitungen, der Einbau eine

Wechselsprechanlage und die erstmalige Wärmedämmung des Dachs, der Fassade sowie der Kellerdecke. Die Vermieterin forderte eine Erhöhung der Miete um 241,55 €.

Die Mieterin erhob eine (negative) Feststellungsklage mit dem Antrag festzustellen, dass sich ihre Miete durch die Erklärung der Vermieterin nicht über den (bisherigen) Betrag von 306,83 € erhöht habe. Das Amtsgericht gab der Klage statt. Die Berufung der Vermieterin hatte teilweise Erfolg. Das Landgericht entschied, dass die Miete ab 1.10.2017 € 494,15 betrage; den vollen Betrag sprach das Gericht nicht zu, weil die Erhöhungserklärung hinsichtlich der Umstellung der Heizung auf Fernwärme formell unzureichend sei.

Gleichzeitig lies das Berufungsgericht die Revision zu. Die Revision hatte Erfolg. Noch zutreffend habe das Berufungsgericht erkannt, so der BGH im Urteil vom 17.6.2020, dass die Mieterhöhungserklärung nicht insgesamt nichtig sei, nur weil ein Teil (Heizungsumstellung) formell fehlerhaft sei.

Nach § 139 BGB führe die Nichtigkeit eines Teiles eines Rechtsgeschäfts, nur dann zur Nichtigkeit des gesamten Rechtsgeschäfts, wenn man annehmen müsse, das Rechtsgeschäft sei ohne den nichtigen Teil nicht vorgenommen worden. Ein solches Rechtsgeschäft könne auch eine einseitige, empfangsbedürftige Willenserklärung wie eine Mieterhöhungserklärung gemäß § 559b Abs. 1 BGB sein.

Aufgrund der Einseitigkeit des Rechtsgeschäfts sei bei der Ermittlung dieses hypothetischen Willens nur auf den Vermieter abzustellen. Insoweit könne man annehmen, dass der Vermieter auch in Kenntnis der teilweisen Unwirksamkeit die streitige Mieterhöhungserklärung ausgesprochen hätte.

Unzutreffend sei allerdings die Bewertung des Landgerichts, dass die Vermieterin die Kosten für den Austausch der 60 Jahre alten Bauteile ungekürzt in die Berechnung der Mieterhöhungserklärung einstellen durfte. Nach einer in der Instanzrechtsprechung und mietrechtlichen Literatur vertretenen Auffassung müsse sich der Vermieter Instandsetzungsanteile nur dann anrechnen lassen, wenn diese Bauteile akut instandsetzungsbedürftig seien. Abgeleitet würde diese Sichtweise aufgrund der Formulierung in § 559 Abs. 2 BGB, wonach Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen „erforderlich gewesen wären“ nicht zu den Modernisierungskosten zählten. Die Auffassung stütze sich unzutreffenderweise auf das

BGH-Urteil vom 17.12.2014, VIII ZR 88/13 (ZIV 2015, 2). In der Entscheidung war diese Rechtsfrage überhaupt nicht entscheidungserheblich, so der BGH weiter in seinen Urteilsgründen.

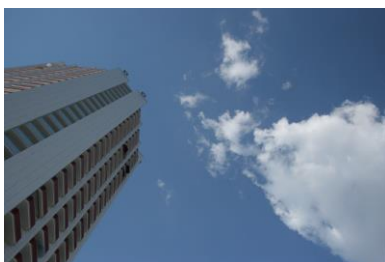
Der VIII. Zivilsenat entschied nunmehr, dass die Abnutzung in der Berechnung zu berücksichtigen sind. Wenn die Modernisierung den Austausch von Bauteilen mit sich bringe, die bereits über einen nicht unerheblichen Zeitraum Ihrer Nutzungsdauer (ab-)genutzt worden seien, spare der Vermieter im erheblichen Umfang (fiktive) Instandsetzungskosten. Diese Kosten seien vom Modernisierungsaufwand abzusetzen. Üblicherweise erfolge dies an Hand einer Schätzung, bei der die übliche Lebensdauer der erneuerten Bauteile und der bereits eingetretene Abnutzungsgrad als Orientierung dienten.

Unzutreffend sei die Behauptung der Mieterin, das Berufungsgericht sei ihren Beweisanspruch übergegangen, wonach die Treppenhausfenster stark instandsetzungsbedürftig gewesen seien. Nicht die Mieterin

trage insoweit die Darlegungs- und Beweislast, sondern die Vermieterin. Fordere ein Vermieter nach §§ 559 Abs. 1, 559b Abs. 1 BGB die Erhöhung der Miete wegen einer Modernisierung der Mietsache, träfe ihn auch die Darlegungs- und Beweislast für die tatsächlichen Voraussetzungen des gesetzlichen Tatbestandes. Der Vermieter müsse daher darlegen und ggf. beweisen, dass es sich bei den baulichen Maßnahmen um Modernisierungsmaßnahmen handle und nicht um solche der Erhaltung der Mietsache. Das gelte auch dann, wenn die der Mieterhöhung zugrunde gelegten Kosten auch nur teilweise der Erhaltung dienten. An dieser Beweislastverteilung ändere sich auch nichts durch die – im Verhältnis zur Mieterhöhungsklage des Vermieters - umgekehrten Parteirollen der negativen Feststellungsklage. Die Vermieterin habe daher zu beweisen, dass die für die Treppenhausfenster angesetzten Kosten nicht auch nur teilweise der Instandsetzung dienten, sondern vollständig Modernisierungsaufwendungen darstellten, [VIII ZR 81/19](#).

WEG-Recht

Hinweis- und Rechtsberatungspflichten des WEG-Verwalters vor der Beschlussfassung



Die Eigentümer einer größeren Wohnungseigentümergeinschaft im Landgerichtsbezirk Karlsruhe fassten 2011 einen Beschluss, wonach einer Teileigentümerin der Umbau ihres in der Anlage betriebenen Einkaufszentrums gestattet wurde. Mit dem Umbau waren Verän-

derungen des gemeinschaftlichen Eigentums verbunden. Ein Eigentümer focht diesen Genehmigungsbeschluss an. Das Amtsgericht wies die Klage ab. Die Berufung endete mit einer Erledigungserklärung. Das Berufungsgericht wies die Kosten des Rechtsstreits den Be-

klagten zu, weil der Genehmigungsbeschluss mit hoher Wahrscheinlichkeit für ungültig zu erklären gewesen sei. Der Umbau des Einkaufszentrums hätte eine erhebliche Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes des Gebäudes zu Folge gehabt, so dass es der Zustimmung aller Eigentümer für die Beschlussfassung bedurft hätte. Zumindest der Kläger habe keine Zustimmung erteilt.

Einzelne der beklagten Wohnungseigentümer erhoben nachfolgend ihrerseits Klage gegen die Verwalterin auf Erstattung der ihnen im Anfechtungsrechtsstreit entstandenen Verfahrenskosten. Sie vertraten die Auffassung, der Geschäftsführer der Verwalterin, hätte als Versammlungsleiter das Zustandekommen des Beschlusses nicht verkünden dürfen. Das Amtsgericht wies die Schadenersatzklage ab. Das Landgericht wies die Berufung unter Zulassung der Revision zurück. Die Kläger legten schließlich Revision beim BGH ein, die mit Urteil vom 29.5.2020 endete.

Die fünf Bundesrichter führten im Urteil zunächst ganz allgemein aus, dass ein Schadenersatzanspruch eines einzelnen Wohnungseigentümers voraussetze, dass die Verwalterin Pflichten aus dem Verwaltervertrag verletzt habe, § 280 Abs. 1 BGB. Der Verwaltervertrag entfalte Schutzwirkungen auch zugunsten einzelner Wohnungseigentümer, vgl. BGH-Urteil vom 19.7.2019, V ZR 75/18 – ZIV 2019, 88. Die Verkündung des positiven Beschlussergebnisses stelle im vorliegenden Fall keine Pflichtverletzung dar, da der

Beschluss rechtmäßig zustande gekommen sei.

Nach § 22 Abs. 1 WEG könnten bauliche Änderungen des Gemeinschaftseigentums beschlossen werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimme, der über das in § 14 Nr. 1 WEG normierte Maß hinaus beeinträchtigt sei. Nach einhelliger Auffassung könnten bauliche Veränderungen mit einfacher Mehrheit beschlossen werden. Stimmberechtigt seien dabei auch die Eigentümer, die durch die Veränderung nicht über das in § 14 Nr. 1 WEG normierte Maß hinaus beeinträchtigt seien. Da aber auch alle über das in § 14 Nr. 1 WEG normierte Maß hinaus Beeinträchtigten zustimmen müssten, sei ein Beschluss rechtswidrig, an dem einer dieser Wohnungseigentümer nicht positiv mitgewirkt habe, vgl. BGH-Urteil vom 20.7.2018, V ZR 56/17 – ZIV 2018, 65.

Allerdings sei umstritten, ob ein Versammlungsleiter das Zustandekommen eines solchen Beschlusses auch verkünden dürfe, wenn eine einfache Mehrheit zwar erreicht worden sei, an ihr aber nicht alle Wohnungseigentümer mitgewirkt hätten, die über das normierte Maß hinaus beeinträchtigt seien.

Richtigerweise handle der Versammlungsleiter nicht pflichtwidrig, wenn er in einer solchen Situation das Zustandekommen des Beschlusses verkünde. Das Zustimmungserfordernis der betroffenen Eigentümer stelle kein Mehrheitsquorum dar. Ein Quorum stelle regelmäßig eine klar bezifferte Mehrheit dar, deren Feststel-

lung in erster Linie ein Auszählen der abgegebenen Stimmen erfordere. Eine solche formale Prüfung, reiche für die Beurteilung, wer im Sinne von § 14 Nr. 1 WEG zustimmen müsse, nicht aus. Hierzu bedürfe es zunächst der Prüfung der baulichen Veränderung sowie der Auswirkungen auf die einzelnen Wohnungseigentümer an Hand der tatsächlichen Verhältnisse. Hieran schließe sich dann die Bewertung an, ob das Maß überschritten sei oder nicht. Durch diese Prüfung entstünden Rechtsunsicherheiten. Dies zeige sich schon daran, dass im Vorprozess das Amtsgericht den Nachteil anders bewertet habe, als das Landgericht.

Dem Versammlungsleiter sei daher eine solche Prüfung bei der Abstimmung nicht zuzumuten. Der Versammlungsleiter sei nicht Aufsichtsorgan der Wohnungseigentümer, sondern habe deren Abstimmung zu respektieren. Er könne sich daher auch dann nicht über die mehrheitliche Willensbildung hinwegsetzen, wenn ersichtlich sei, dass der Beschlussantrag den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung widerspreche. Andernfalls führe man indirekt für die Beschlussfassung ein Zustimmungserfordernis des Versammlungsleiters ein.

Allerdings träfen den Verwalter vor einer solchen Beschlussfassung Aufklärungs- und Hinweispflichten gegenüber den Wohnungseigentümern. In Vorbereitung zur Beschlussfassung über eine bauliche Änderung des gemeinschaftlichen Eigentums habe der Verwalter zu prüfen, ob und welche Eigentümer ihre Zustimmung zur baulichen

Änderung erteilen müssten. Über das erzielte Ergebnis habe er vor der Beschlussfassung zu informieren. Die Erteilung von Hinweisen in der Eigentümersammlung, die notwendigerweise auch rechtliche Erwägungen enthielten, gehöre zum Kerngeschäft eines Berufsverwalters und stelle eine nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 RDG erlaubte Rechtsdienstleistung dar.

Soweit die Gemeinschaftsordnung ein Zustimmungserfordernis des Verwalters für bauliche Änderungen vorsehe, könne der Verwalter eine Weisung der Eigentümersammlung einholen. Dabei müsse er umfassend über die aufgetretenen tatsächlichen und rechtlichen Zweifelsfragen aufklären. Der Versammlungsleiter müsse die Wohnungseigentümer in die Lage versetzen, das Risiko, das sie mit der Zustimmung oder Versagung der beabsichtigten Maßnahme eingingen, zutreffend abzuschätzen. Lasse der Verwalter es hieran schuldhaft fehlen, so hafte er, weil er der Eigentümersammlung keine ordnungsgemäße Grundlage für die

zu treffende Entscheidung verschafft habe, vgl. BGH-Urteil vom 21.12.1995, V ZB 4/94, BGHZ 131, 346, 353.

Die Haftung entstände allerdings nicht schon durch eine nicht genügende, pflichtwidrige Information. Einen Rechtsirrtum insoweit habe er nur zu vertreten, wenn seine Einschätzung offenkundig falsch sei.

Der BGH erkennt im Urteil an, dass es problematisch sein könnte, im Rahmen der Abstimmung ad hoc festzustellen, ob alle erforderlichen Zustimmungen vorlägen. Auch bei einer Offenkundigkeit des Fehlens einer notwendigen Zustimmung einzelner Eigentümer, etwa wegen ausdrücklicher Versagung, dürfe der Versammlungsleiter den Beschluss verkünden, wenn eine einfache Mehrheit erreicht sei. Auch in diesem Falle müsse das Recht auf Berücksichtigung des Zustimmungserfordernisses im Wege einer Anfechtungsklage durchgesetzt werden.

In dieser Situation habe der Versammlungsleiter indessen

auch die Möglichkeit, die Verkündung des Beschlussergebnisses von einer Weisung der Wohnungseigentümer abhängig machen, die im Wege eines Geschäftsordnungsbeschlusses einzuholen sei. Dieser Weisung müsse der Versammlungsleiter nachkommen. Die Wohnungseigentümer könnten auch von sich aus, eine entsprechende Weisung beschließen.

Im zugrundeliegenden Fall hatte das Berufungsgericht zur Frage der Erfüllung der Informations- und Hinweispflichten eine umfangreiche Beweisaufnahme durchgeführt. Hieraus ergab sich, dass Informationen und Hinweise in der WEG-Versammlung vom Versammlungsleiter erteilt wurden. Ob diese den – vom BGH nunmehr formulierten – Anforderungen genügt hätten, konnte die Beweisaufnahme nicht belegen. Da die Beweislast, dass ungenügend informiert wurde, bei den Klägern lag, blieben diese beweisfällig. Die Revision blieb daher ohne Erfolg, Urteil vom 29.5.2020, [V ZR 141/19](#).

Prüfungspflichten vor der erstmaligen Verwalterbestellung

Mit den Prüfungspflichten der Wohnungseigentümer im Rahmen der Bestellung eines neuen Verwalters setzte sich das Landgericht Nürnberg-Fürth im Urteil vom 20.5.2020 auseinander. Die Wohnungseigentümer hatten einen Verwalter 2018 zum WEG-Verwalter bestellt. Diese Bestellung wurde durch Urteil vom 17.1.2019 für unwirksam erklärt, weil es sich um eine Erstbestellung handelte und für

diese Versammlung kein weiteres Alternativangebot vorgelegen hatte. Das Urteil wurde rechtskräftig. Bei der Eigentümersammlung vom 19.2.2019 wurde eben jener Verwalter erneut bestellt. Gegen diesen Bestellungsbeschluss wandten sich mehrere Eigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft mit einer Anfechtungsklage. Sie vertraten die Auffassung die Bestellung des

Verwalters widerspräche den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung, weil erneut keine Vergleichsangebote vorlagen und zudem die Bonität des Verwalters aufgrund eines eröffneten Insolvenzverfahrens infrage gestellt sei. Die beklagten Wohnungseigentümer vertraten demgegenüber die Auffassung, dass es hierauf nicht ankomme, weil der Verwalter eine Berufshaftpflichtversiche-

nung habe und eine Wiederbestellung vorläge, so dass keine Alternativangebote einzuholen waren.

Sowohl Amts- als auch Landgericht sahen dies anders. Das Landgericht Nürnberg-Fürth stellt fest, dass es für die Beurteilung der Rechtmäßigkeit der Verwalterbestellung auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung ankäme und nicht auf den Schluss der mündlichen Verhandlung. Die Wohnungseigentümer hatten bei der Beschlussfassung den rechtlich zulässigen

Rahmen ihres Beurteilungsspielraums überschritten. Aufgrund des Insolvenzverfahrens sei die Bonität und die Zuverlässigkeit des Verwalters zweifelhaft gewesen. Eine Versicherungsbestätigung lag zurzeit der Beschlussfassung nicht vor. Die Wohnungseigentümer hätten aber die Pflicht gehabt, in dieser Situation weitere Prüfungen anzustellen. Dabei wäre etwa aufgefallen, dass die nach § 34c Abs. 1 GewO erforderliche Gewerbeerlaubnis im Zeitpunkt der Beschlussfassung nicht vorlag, sondern vielmehr erst

eine Woche danach vom Verwalter beantragt worden sei. Schließlich sei der Beschluss aufzuheben, weil erneut keine Vergleichsangebote vorgelegen haben. Die Beschlussfassung habe sich nicht auf eine Wiederwahl bezogen, da der vorherige Bestellungsbeschluss aus dem Jahre 2018 rechtskräftig für unwirksam erklärt worden sei. Der Verwalter habe dadurch rückwirkend seine Verwalterstellung verloren. Damit könne keine Wiederwahl vorliegen, **14 S 6820/19**.

Baurecht

Durchgriffsfälligkeit nach § 641 Abs. 2 BGB in der Leistungskette



Ein Auftraggeber (AG) erteilte einem Generalunternehmer (GU) den Auftrag, eine Stahlbogenbrücke zu errichten. Der Generalunternehmer beauftragte einen Nachunternehmer (NU) mit der Ausführung eines Teils der Metallbauarbeiten, der wiederum einen Teil seiner Leistung (Montage- und Beschichtungsarbeiten) an einen anderen Unternehmer (U) vergibt. Es gab mithin eine viergliedrige Leistungskette (Auftraggeber (AG) – Generalun-

ternehmer (GU) – Nachunternehmer (NU) – Unternehmer (U).

Nach Fertigstellung der Arbeiten erklärte der Auftraggeber (AG) gegenüber dem Generalunternehmer (GU) die Abnahme der Werkleistung. Der Unternehmer (U) stellte daraufhin seine Schlussrechnung gegenüber dem Nachunternehmer (NU). Dieser lehnte die Bezahlung unter Verweis auf verschiedene Mängel an dessen Werkleistung ab. Der Unternehmer (U) klagte daraufhin auf Bezahlung des Werklohns und setzte sich vor dem OLG Brandenburg im Urteil vom 10.6.2020 durch.

Der Brandenburger Senat entschied, dass der Werklohn nach

§ 641 Abs. 2 Nr. 2 BGB fällig ist. Nach dieser Norm werde die Vergütung des Unternehmers für sein Werk fällig, dessen Herstellung sein Auftraggeber wiederum einem Dritten versprochen habe. Dies gelte selbst dann, wenn in einer solchen Leistungskette nur partielle Leistungsidentität bestünde. Diese sog. Durchgriffsfälligkeit trete unabhängig davon ein, ob Abnahme erklärt worden sei oder nur Abnahmereife vorläge. Unbeachtlich sei zudem, dass die gesetzliche Regelung von einer dreigliedrigen Leistungskette ausgehe, vorliegend aber eine viergliedrige Leistungskette gegeben sei, **11 U 120/17**.

Gesetzgebung

Gesetz zur Verteilung der Maklerkosten verabschiedet



Am 14.5.2020 verabschiedete der Deutsche Bundestag in 2. und 3. Lesung das Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kauf-

verträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser. Das Gesetz wurde am 12.6.2020 verkündet und tritt am 23.12.2020 in Kraft (BGBl. Teil I Nr. 28 vom 23.6.2020). Nach der gesetzlichen Regelung ist die übliche Abwälzung der Maklerkosten vom Verkäufer auf den Käufer nicht mehr möglich. Wer einen Makler beauftragt, muss mindestens die Hälfte der Kosten bezahlen. Die Geldleistung der anderen Partei wird erst fällig,

wenn die Partei, die den Maklervertrag abgeschlossen hat, ihrer Verpflichtung zur Zahlung des anteiligen Maklerlohns nachgekommen ist und sie oder der Makler hierüber einen Nachweis erbringt. Verspricht der Makler einer Kaufvertragspartei für sie unentgeltlich tätig zu werden, darf er auch von der anderen Partei keine Provision fordern.

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 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 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 | 106,6 | | | | |
| Juli | 100,6 | 101,1 | 102,5 | 104,4 | 106,2 | 106,1 | | | | |
| 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). | 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. | Frankfurt/M | 28.09.2020 |
| Erfolgreiche Mietverwaltung von Wohnraum/6h <small>Referentin: Rechtsanwältin Ellen Gerstenberg, Fachwältin für Miet- und WEG-Recht sowie für Bank- und Kapitalmarktrecht</small> | | 229,00 € |
| 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 |

| | | |
|--|---------------------|-------------------|
| Erfolgreiche Mietverwaltung von Geschäftsräumen/5h <small>Referentin: Rechtsanwältin Ellen Gerstenberg, Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht sowie für Bank- und Kapitalmarktrecht</small> | | 199,00 € |
| Hinweis: Die Fortbildungsverpflichtung richtet sich an <u>Wohnimmobilienverwalter</u> . 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. | Leipzig | 08.10.2020 |
| | Essen | 02.12.2020 |
| Streit im Gemeinschaftseigentum/5h <small>Referent: Richter am Landgericht Dr. Peter Kieß, Landgericht Dresden</small> | | 189,00 € |
| 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 <small>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</small> | | 189,00 € |
| 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 Eigentümersammlung ▪ 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 <small>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</small> | | 189,00 € |
| 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. | 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)

Impressum:

Verantwortlich für den Inhalt:

Heinz G. Schultze

www.Kanzlei-schultze.de

Rechtsanwalt

Fachanwalt für WEG- und Mietrecht

Fachanwalt für Baurecht

Dufourstraße 23, 04107 Leipzig

Telefon: 0341/ 96 44 30

Aufsichtsführende Behörde

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

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

Versicherung

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

Berufsrechtliche Regelungen

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

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

Hinweis zu Verlinkungen

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

Urheberrechtsschutz

Urheber des Bildmaterials:

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

Allgemeine Geschäftsbedingungen für den Bezug der ZIV

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

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

Datenschutzbestimmungen

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

Diese Datenschutz-Information gilt für die Datenverarbeitung durch:

Verantwortlicher: Rechtsanwalt Heinz G. Schultze, kanzeiansässig: 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](#)