

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

# ZIV

## Zeitschrift für Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für die Immobilienwirtschaft

Herausgegeben von:



Mit freundlicher Unterstützung von:



Impressum/ AGB/ Datenschutz  
siehe ganz unten

### Immobilienrecht:

BGH: Einmal unredlich ist nicht immer unredlich

### Mietrecht:

BGH: Zu den formellen Anforderungen an ein Mieterhöhungsverlangen

### Gewerbemietrecht:

BGH: Schriftformverletzung und eingeschränkte Kündigungsmöglichkeit

### WEG-Recht:

LG Frankfurt/M. Abrechnung von Versicherungsleistungen mit Selbstbeteiligung

BGH: Kein Nutzungsverbot, um Sanierungspflicht zu entgehen

### Baurecht:

OLG Rostock: Bauträger und Abnahmeklausel: Verjährung kann trotzdem eintreten

### Steuerrecht:

BFH: Grunderwerbssteuer: Instandhaltungsrücklage ist nicht vom Kaufpreis abzuziehen

### Gesetzgebung:

Bundesrat stimmt Novelle der HeizkV zu

Erscheinungsdaten 2021:

- |                         |            |
|-------------------------|------------|
| 1. (Januar/Februar):    | 02.03.2021 |
| 2. (März/April):        | 03.05.2021 |
| 3. (Mai/Juni):          | 05.07.2021 |
| 4. (Juli/August):       | 06.09.2021 |
| 5. (September/Oktober): | 08.11.2021 |
| 6. (November/Dezember): | 11.01.2022 |

# 5/2021

Seiten 70-83  
16. Jahrgang

Sehr geehrte Leserin,  
sehr geehrter Leser,

die einzige Konstante im Leben ist permanenter Wandel. Viele von Ihnen werden schon wissen, dass der Anwalt, der am Schluss des Editorials in den letzten 15 Jahren herzlich grüßte, sich aus dem aktiven Geschäftsbetrieb der Kanzlei zurück gezogen hat. Es war Zeit, die aufstrebende jüngere Generation an das Ruder zu lassen und neuen Ideen und neuer Schaffenskraft Raum zu geben.

In den gut 20 Jahren des Bestehens der Kanzlei ist etwas ganz Besonderes entstanden. Ich übertreibe wohl nicht, wenn ich behaupte, dass „die“ Kanzlei für Immobilienverwalter in Westsachsen mit einem außerordentlichen Wissens- und Erfahrungsschatz entstand. Großen Dank gilt dabei meinen auch ehemaligen Mitarbeitern im Kanzleiteam, die mitgewirkt haben, dies alles entstehen zu lassen. Die Arbeit mit Ihnen

hat mir viel Spaß gemacht. Diese Entwicklung hätte die Kanzlei allerdings nie ohne unsere großartigen Mandanten genommen, die sich bei uns zusammengefunden haben. Für die vertrauensvolle und perfekt abgestimmte Zusammenarbeit mit Ihnen, die mich und meine Mitarbeiter im Alltag mit Freude erfüllte, darf ich mich immer wieder und auch jetzt herzlich bedanken.

Für die Mandanten der Kanzlei wird sich gefühlt nichts ändern. Schon seit 2018 habe ich mich etwas zurück gehalten, um meine Energie für die Verwalterakademie einzusetzen, die ich auch weiterhin betreiben werde und auch die ZIV wird es weiterhin geben. Nun werden sich einige von Ihnen fragen, warum ich noch immer auf der Internetseite und dem Briefpapier zu finden bin. Ich bleibe der Kanzlei natürlich nicht nur freundschaftlich, sondern auch

im gewünschten Umfang mit meinem Rat weiterhin verbunden. Letztlich wird es auch weiterhin Schnittmengen und Kooperationen zwischen der Verwalterakademie und der Kanzlei geben. Ich persönlich gönne mir nach fast 26 Jahren anwaltlicher Interessenvertretung ein paar Monate Auszeit und werde dann im Frühling frisch gestärkt im Immobiliensektor eine neue Herausforderung annehmen, die mich dann in den letzten wenigen Jahren bis zur Verrentung freilich nicht mehr so ausfüllen wird, wie die Anwaltstätigkeit. Das ist aber auch so gewollt. Schließlich muss ich ja auch noch etwas Raum für die anderen Projekte „ZIV“, „Verwalterakademie“ und last but not least als „Counsel der Kanzlei“ haben. Der „neuen“ Kanzlei und den Mandanten der Kanzlei wünsche ich alles erdenklich Gute.

Es grüßt herzlich  
Ihr

**Heinz G. Schultze**

## Kurze Meldungen

### Mietmangel durch Legionellenbefall

Nach Auffassung des Landgerichts Berlin liegt im Legionellenbefall ein Mietmangel, der zu einer Mietminderung, hier von 10% berechtigt. 2014 bis 2017 wurden in dem Miets- haus Wasserproben entnommen, die einen deutlich höheren, teils vielfachen (37-fach) Kontaminationswert des technischen Maßnahmewerts nach der TrinkwV (100 KbE/100ml) aufwiesen. Der Sachverständige attestierte das Erreichen der Risikoklassen 4-6. Das Gericht stützte sich auf ein Gutachten, wonach es zwar keinen Gesundheitsgrenzwert für Legio-

nellenbelastungen gäbe, die hier vorliegenden Werte aber jedenfalls eine Gesundheitsgefährdung implimentierten. Daher sei eine Mietminderung berechtigt, die erst ende, wenn der Vermieter eine erhebliche Reduzierung nachweisen könne, **Urteil vom 17.6.2021, 67 S 17/21, DWW 2021, 263.**

### Unwirksame Preiserhöhungsklausel

Nach einem Urteil des Landgerichts Frankfurt/M. vom 24.6.2021 ist eine Preiserhöhungsklausel im Verwaltervertrag unwirksam, die pauschal eine jährliche Erhöhung der Vergütung um 4% vorsieht. Die Klausel

benachteilige den Vertragspartner des Verwalters unangemessen und sei daher nach § 307 Abs. 1 BGB unwirksam. Bei Dauerschuldverhältnissen dürften Preisanpassungsklauseln nicht dazu führen, dass das vereinbarte Äquivalenzverhältnis von Leistung und Preis nachträglich einseitig zugunsten des Klauselverwenders verändert würde und die Klausel dazu führe, nachträglich den Gewinn zu erhöhen. Dies sei aber vorliegend der Fall, nachdem im Vertragszeitraum die Inflationsrate deutlich geringer ausgefallen sei, **2-13 S 35/20, WuM 2021, 527.**

### Haftung für unzutreffende Informationen

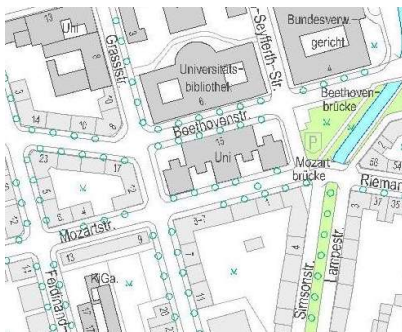
Nach § 434 Abs. 1 BGB haftet der Verkäufer für öffentliche Äußerungen zum Kaufgegenstand (z.B. Grundstück), wenn sie falsch sind. Das gilt nach der gesetzlichen Regelung nicht, wenn die Äußerung die

Kaufentscheidung hierdurch nicht beeinflusst wurde. Nach einem Urteil des BGH vom 16.7.2021 ist maßgeblicher Zeitpunkt für diese Beurteilung nicht die Mitteilung des Grundstückskäufers, er wolle die Immobilie kaufen, sondern es ist der Termin der notariellen

Beurkundung. Wird somit die falsche Information noch vor dem notariellen Termin korrigiert, hat sie keinen Einfluss auf die Kaufentscheidung, [V ZR 119/20](#).

## Immobilienrecht

### Einmal unredlich ist nicht immer unredlich



Die Käuferin erwarb 2012 ein bebauten Grundstück im Gerichtsprengel des Landgerichts Berlin für 253.000 €. Die Rechte des Käufers wegen Vorliegen eines Sachmangels wurden im Vertrag ausgeschlossen. Im Zuge von Umbauarbeiten stellte die Käuferin Mängel an der Abdichtung des Kellers und des Haussockels gegen Feuchtigkeit fest. Die Verkäufer traten daraufhin ihre gegenüber der Bauunternehmerin (vermeintlich) zustehenden Gewährleistungsansprüche ab. Die Bauunternehmerin verstarb. Die Käuferin verlangte von den Verkäufern und den Erben der Bauunternehmerin einen Wertminderungsschaden von 48.457,51 €. Das Landgericht wies die Klage ab. Das Kammergericht wies die Berufung der Käuferin gegen die Erben der Bauunternehmerin zurück. Im Übrigen verurteilte es einen der beiden Verkäufer zur Bezahlung von rund 35.000 €.

Nach Auffassung des Kammergerichts Berlin könne sich der Verkäufer nicht auf einen Haftungsausschluss nach § 444 BGB berufen, wenn er arglistig gehandelt habe. Im Bauvertrag sei eine Abdichtung nicht erwähnt. Hieraus habe sich für den Verkäufer erschließen müssen, dass das Gebäude eine Abdichtung insoweit nicht erhalte. Ob der Verkäufer dies gewusst habe oder nur billigend in Kauf genommen habe, könne dahin stehen, da er jedenfalls die Tatsache verschwiegen habe, dass das Gebäude teilweise in Schwarzarbeit errichtet worden sei. Das Urteil gegen die Erben des Bauunternehmers wurde bestandskräftig. Der Rechtsstreit gegen den Verkäufer wurde aber in der dritten Instanz fortgeführt.

Der BGH erkannte die Rechtsaufführungen des Berufungsgerichts im Urteil vom 28.5.2021 als grundlegend unzutreffend und verwies den Rechtsstreit zurück an einen anderen Senat des Kammergerichts. Zutreffend habe das Berufungsgericht mit sachverständiger Hilfe ermittelt, dass das Grundstück bei Gefahrenübergang mangelhaft war, weil es – obwohl neueren Baujahres – nicht mit einer

Vertikalabdichtung versehen war und die Horizontalabdichtung unzureichend ausgeführt war. Aufgrund dieser Mängel sei der Verkäufer möglicherweise nach § 437 Nr. 3, § 440, § 280 Abs. 1, 3, § 281 BGB zu Schadensersatz statt der nicht erbrachten Leistungen verpflichtet. In diesem Rahmen könne die Käuferin nicht nur Ersatz des Minderwertes, sondern auch den Ersatz fiktiver Mangelbeseitigungskosten verlangen (vgl. BGH-Urteil vom 12.3.2021, V ZR 33/19 – [ZIV 2021, 18](#) – vgl. dazu auch den Streit zwischen VII., VIII. und V. Zivilsenat, [ZIV 2020, 20](#))

Unzutreffend sei aber die Annahme des Berufungsgerichts, dass der Verkäufer die Mängel an der Gebäudeabdichtung arglistig verschwiegen habe. Insbesondere ergäbe sich dies nicht aus der Tatsache, dass das Gebäude teilweise in Schwarzarbeit errichtet worden sei. Das arglistige Verschweigen eines Mangels führe nach § 444 BGB nicht dazu, dass sich der Verkäufer überhaupt nicht mehr auf den vereinbarten Haftungsausschluss berufen könne. Vielmehr sei ihm die Berufung auf einen solchen Haftungsausschluss nur „insoweit“ verwehrt, als er den

Mangel arglistig verschwiegen habe. Bezugspunkt der Arglist in § 444 BGB sei damit stets ein konkreter Mangel. Der Verkäufer müsse ihn kennen oder zumindest im Sinne eines bedingten Vorsatzes für möglich halten und billigend in Kauf nehmen (vgl. BGH-Urteil vom 16.3.2012, V ZR 18/11 – ZIV 2012, 27, BGH-Urteil vom 14.6.2019, V ZR 73/18 – ZIV 2019, 67). Das schließe es aus, ein arglistiges Verschweigen von Mängeln gem. § 444 BGB durch den Verkäufer allein daraus abzuleiten, dass das Gebäude auf dem verkauften Grundstück teilweise unter Verstoß gegen das Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetz errichtet worden sei. Das Gesetz befasse sich mit Verstößen betreffend sozialversicherungs-, steuer- und gewerbe-rechtlicher Vorschriften im Rahmen der Leistungserbringung von Dienst- oder Werkverträgen.

Es befasse sich dagegen nicht mit dem Inhalt der versprochenen Leistungen und besage erst recht nichts darüber, ob die vereinbarte Leistung wie versprochen erbracht wurde oder nicht. Ein Rückschluss auf eine Kenntnis im Sinne von § 444 BGB könne daher hieraus nicht abgeleitet werden.

Entgegen der Behauptung des Kammergerichts habe der Bundesgerichtshof im Urteil vom 12.4.2013 (V ZR 266/11, ZIV 2013, 32) nicht die Behauptung aufgestellt, für den subjektiven Tatbestand von § 444 BGB genüge es, dass sich der Mangel für den Verkäufer aufdrängen musste. Vielmehr habe der V. Zivilsenat in dem Urteil genau das Gegenteil entschieden. Für die Annahme der Arglist genüge es gerade nicht, dass sich dem Verkäufer das Vorliegen

aufklärungsbedürftiger Tatsachen hätte aufdrängen müssen. Andernfalls würde die Arglist vom Vorsatz abgekoppelt und durch leichtfertige oder grobfahrlässige Unkenntnis ersetzt (vgl. Urteil vom 12.4.2013, Rz. 13). Dies habe das Berufungsgericht verkannt und damit grobe Fahrlässigkeit für genügend angesehen.

Schließlich sei das Gebäude nicht mangelbehaftet, weil es teilweise in Schwarzarbeit errichtet worden sei. Der Gesetzesverstoß begründe insoweit nur einen persönlichen Vorwurf gegen den Verkäufer und den von ihm beauftragten Unternehmer. Es betrifft deren Geschäftsgebaren, nicht aber die Immobilie. Deshalb wirke sich der Verstoß regelmäßig nicht auf die Wertschätzung des später verkauften Grundstücks aus, [V ZR 24/20](#).

## Mietrecht

### Zu den formellen Anforderungen an ein Mieterhöhungsverlangen (§ 558a BGB)



Der Mieter einer ca. 80 m<sup>2</sup> großen Wohnung in Nürnberg erhielt von seinem Vermieter eine Mieterhöhung mit Schreiben vom 6.11.2018 über 15% von monatlich bisher 490 €. Die Miete sollte um 73,50 € auf

563,50€ (7,04 €/m<sup>2</sup>) steigen. Das Mieterhöhungsschreiben nahm Bezug auf den Nürnberger Mietspiegel 2018 und enthielt den Hinweis, dass der Mietspiegel beim Vermieter eingesehen werden könne. Darüber hinaus enthielt das Schreiben folgende Darstellung:

Wohnfläche: ca. 80m<sup>2</sup>  
Basis-Nettokaltmiete je m<sup>2</sup>: **8,01 €**  
Basis-Nettokaltmiete je Monat: 640,80 €

Altstadtlage: 4%  
Baujahr 1957: -1%  
Kein Balkon: -3%  
Keine Sprechanlage: -2%  
-2% = **-0,16€** = - 12,82€

Vergleichs-Nettokaltmiete je m<sup>2</sup>: **7,85 €**

Vergleichs-Nettokaltmiete je Monat: 627,98 €

Der Mieter erteilte seine Zustimmung zum Mieterhöhungsbegehren zum 1.1.2019 nicht. Die auf Zustimmung gerichtete Klage wies das Amtsgericht Nürnberg als unzulässig ab. Die hiergegen erhobene Berufung des Vermieters hatte keinen Erfolg. Mit der zugelassenen Revision verfolgte der Vermieter seinen Klageantrag beim Bundesgerichtshof weiter. Sein Rechtsmittel hatte Erfolg.

Zunächst rügte der Mietrechts- senat, dass die Klage als unzulässig abgewiesen wurde und damit die neuere Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs missachtet wurde, wonach das Mieterhöhungsbegehren dem materiellen Recht zuzuordnen sei und daher die Klage als unbegründet abzuweisen sei (BGH-Urteil vom 29.4.2020, VIII ZR 355/18 – ZIV 2020, 35).

Nach § 558 Abs. 1 BGB könne ein Vermieter einer Wohnung die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert geblieben ist. Nach § 558a Abs. 1 BGB sei das Erhöhungsverlangen dem Mieter in Textform (§ 126b BGB) zu erklären und zu begründen, wobei gemäß § 558a Abs. 2 Nr. 1 BGB zur Begründung auf einen Mietspiegel Bezug genommen werden dürfe. Der Mieter solle durch die Einhaltung dieser Formalien in die Lage versetzt werden, die sachliche Berechtigung des Erhöhungsverlangens zu prüfen und sich darüber schlüssig zu werden, ob er dem Erhöhungsverlangen zustimmen will oder nicht (vgl. BGH-Urteil vom 24.4.2019, VIII ZR 62/18 – ZIV 2019, 33; BGH-Urteil vom 17.10.2018, VIII ZR 94/17 – ZIV 2018, 78; BGH-Urteil vom 11.7.2018, VIII ZR 136/17 – ZIV 2018, 60). Hierfür erforderlich sei, dass die Begründung dem Mieter konkrete Hinweise auf die sachliche Berechtigung des Erhöhungsverlangens gebe. Einerseits dürften keine überhöhten Anforderungen an die Begründung gestellt werden,

andererseits müsste sie Angaben über Tatsachen enthalten, aus denen der Vermieter die Berechtigung der geforderten Mieterhöhung herleite (vgl. BGH-Urteil vom 16.10.2019, VIII ZR 340/18 – ZIV 2019, 83). Werde auf einen Mietspiegel Bezug genommen, müsse er die Angaben machen, die bestimmend für die Ermittlung der Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel seien (vgl. BGH-Urteil vom 12.12.2007, VIII ZR 11/07 – ZIV 2007, 83).

Der von dem Vermieter in Bezug genommene Nürnberger Mietspiegel bilde die ortsübliche Vergleichsmiete ab, indem er die – allein durch die Wohnfläche bestimmte – Basismiete ausweise (Tabelle 1), sodann bestimmte Merkmale bezeichne (Baujahr, Ausstattung, Lage), die einen Zu- oder Abschlag veranlassten (Tabelle 2) und schließlich einer für alle Wohnungen geltenden Mietspiegelspanne von +/- 20% vorsehe (Tabelle 3). Diese Angaben und Tabellenwerte habe der Vermieter verarbeitet und dargestellt.

Nach der Rechtsprechung des VIII. Zivilsenates müsse der vom Vermieter herangezogene Mietspiegel dem Mieterhöhungsverlangen nicht beigelegt werden, wenn es sich um einen – etwa durch Veröffentlichung im Amtsblatt – allgemein zugänglichen Mietspiegel handle (vgl. BGH-Urteil vom 12.12.2007, VIII ZR 11/07 – ZIV 2007, 83). Die allgemeine Zugänglichkeit sei auch noch zu bejahen, wenn der Mietspiegel gegen eine geringe Schutzgebühr von wenigen Euro von privaten Vereinigungen an jedermann abgegeben werde

(vgl. BGH-Urteil vom 30.9.2009, VIII ZR 276/08 – ZIV 2009, 76) oder – wie hier – der Vermieter eine wohnortnahe Einsichtsmöglichkeit anbiete (vgl. BGH-Urteil vom 11.3.2009, VIII ZR 74/08 – ZIV 2009, 19).

Auch die sich aus dem Mietspiegel ergebende Mietpreisspanne müsse der Vermieter zur Erfüllung der formellen Voraussetzungen des § 558a BGB nicht in jedem Fall angeben. Als entbehrlich habe der BGH diese Angabe ausdrücklich angesehen, wenn der Vermieter, der sein Erhöhungsverlangen auf einen Mietspiegel stütze, der in Form von Tabellenfeldern für Wohnungen einer bestimmten Kategorie jeweils eine bestimmte Mietpreisspanne ausweise, das seiner Auffassung nach einschlägige Mietspiegelfeld mitteile. Denn in diesem Falle könne der Mieter die maßgebliche Mietpreisspanne dem betreffenden Mietspiegelfeld ohne Weiteres entnehmen (vgl. BGH-Urteil vom 12.12.2007, VIII ZR 11/07 – ZIV 2007, 83).

Schließlich sei unbeachtlich, dass die Basisnettokaltmiete mit **8,01€** falsch angegeben war. Hierbei handle es sich um einen inhaltlichen Fehler, der die Wahrung der Förmlichkeiten des Erhöhungsverlangens nach § 558a BGB nicht tangiere (vgl. BGH-Urteil vom 3.7.2013, VIII ZR 263/12 – ZIV 2013, 45). Der BGH verwies den Rechtsstreit zurück an das Berufungsgericht, um die materielle Berechtigung des formal korrekt ausgesprochenen Mieterhöhungsverlangens zu prüfen, Urteil vom 7.7.2012, [VIII ZR 167/20](#).

## Gewerbemietrecht

### Schriftformverletzung und eingeschränkte Kündigungsmöglichkeit



Der BGH hatte in einem Räumungsrechtsstreit eines Gewerberaumvermieters nach Erledigung des Rechtsstreits nur noch über die Kosten des Rechtsstreits zu befinden. Nach § 91a ZPO werden in einem solchen Fall die Kosten des Rechtsstreits derjenigen Partei auferlegt, die voraussichtlich den Prozess verloren hätte. In diesem Fall war es die Vermieterin.

Die Vertragsparteien des langfristig abgeschlossenen Mietverhältnisses hatten sich für zwei getrennte Zeiträume auf eine vorübergehende Minderung des Mietzinses mündlich geeinigt. Die Vermieterin vertrat die Auffassung, dass diese

Vereinbarung über die Miethöhe dem Schriftformerfordernis nach § 550 Abs. 1 BGB unterfalle. Die Schriftform sei verletzt worden, so dass nun die ordentliche Kündigung zulässig sei. Die von ihr ausgesprochene Kündigung wurde streitig und durchlief – bis zur Erledigung – die Instanzen hindurch bis zum XII. Zivilsenat beim BGH.

Der Bundesgerichtshof lies die Rechtsfrage offen, ob eine Einigung über die Höhe des Mietzinses in Ansehung eines streitigen Mietmangels überhaupt dem Schriftformerfordernis unterfalle. Hierauf komme es aus Rechtsgründen nicht an, da die Schriftform durch die beiden Nachträge nicht verletzt worden sein könne, das sie beide nur eine Laufzeit von weniger als einem Jahr aufwiesen. Das Schriftformerfordernis solle den Erwerber von vermieteten Grundeigentum schützen, da er in langfristig abgeschlossene Mietverträge eintrete, § 566 BGB. Gäbe

es mündliche Nebenabreden über wesentliche Regelungsgegenstände (z.B. Miethöhe), deren Inhalt er an Hand der Vertragsurkunde nicht erkennen könne, sei an diese nur gebunden, wenn sie eine Laufzeit von weniger als einem Jahr hätten. Gegen längerfristige Nebenabreden könne er sich schützen, indem er das Mietverhältnis ordentlich kündigen könne. Unbeachtlich sei in diesem Zusammenhang, dass beide Abreden zusammen eine Laufzeit von mehr als einem Jahr aufwiesen. Schließlich wies der Senat auch darauf hin, dass sich die Vertragsparteien nach Verletzung des Schriftformerfordernisses erst nach Ablauf eines Jahres aus der vertraglichen Bindung lösen können. Offen blieb damit, ob die Kündigung erst nach Ablauf eines Jahres möglich ist oder ob eine Kündigung auf das Jahresende hin möglich ist, Beschluss vom 15.9.2021, [XII ZR 60/20](#).

### Fristlose Kündigung wegen Verdachts der Tötung des Vermieters

Das Gewerbemietverhältnis war schon stark belastet durch diverse, auch gerichtliche Streitigkeiten. Der Streit kulminierte schließlich in mehreren Kündigungen der beiden Vermieter, in deren Folge auch eine Räumungsklage eingereicht wurde. Eines Tages erklärte der Kläger, er wolle zum Grundstück fahren, das nur teilweise an den Mieter vermietet war, um dort Arbeiten an seinem Oldtimer zu

verrichten. Vom Kläger tauchte nur noch sein Handy, allerdings an einem ganz andern Ort wieder auf. Eine Leiche wurde nicht gefunden. Nach Ermittlungen der Staatsanwaltschaft wurde Haftbefehl gegen den Mieter wegen des Verdachts des Totschlags oder Mordes zum Nachteil des Vermieters erlassen. Hierauf gründete die nachfolgend ausgesprochene, weitere fristlose Kündigung.

Zu Recht, wie das OLG Frankfurt im Urteil vom 31.3.2021 entschied. Im Mietrecht gäbe es wie im Arbeitsrecht eine Verdachtskündigung. Wenn der Verdacht so schwer wiege, läge ein wichtiger Grund zur fristlosen Beendigung des Mietverhältnisses vor, weil das für die Durchführung des Vertrages notwendige Vertrauensverhältnis nachhaltig zerstört sei. Der Räumungsklage wurde daher – auch zugunsten

des verschwundenen Klägers – stattgegeben. Dieser sei noch

immer Partei des Rechtsstreits, weil nicht feststehe, dass er

verstorben sei, 2 U 13/20, ZMR 2021, 657.

## WEG-Recht

### Abrechnung von Versicherungsleistungen mit Selbstbeteiligung in der WEG



Während der WEG-Verwalter bei der Instandsetzung von Gebäudeschäden immer darauf achten muss, zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum zu differenzieren, können es sich die Versicherungen einfach machen. Sie versichern ein Gebäude. Ob und wie es aufgeteilt ist, interessiert die Versicherung nicht. Der Verwalter ist zumeist so großzügig, bei gebäudeteilübergreifenden Schäden, für die eine Versicherungsdeckung besteht, die Schadensbeseitigung umfassend zu organisieren. Eine Tretmine findet sich dann aber später bei der Abrechnung der Versicherungsleistungen, wenn eine Selbstbeteiligung mit der Versicherung vereinbart ist. Es stellt sich dann die Frage, ob die Selbstbeteiligung zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum aufzuteilen ist oder die gesamte Selbstbeteiligung in der nächsten Hausgeldabrechnung vergemeinschaftet werden kann, indem sie auf alle Eigentümer aufgeteilt wird.

Mit diesem Problem setzte sich das Landgericht Frankfurt a.M. im Urteil vom 20.5.2021

auseinander. Ein Leitungswasserschaden im Gebäude einer Wohnungseigentümergeinschaft schädigte sowohl Gemeinschaftseigentum als auch Sondereigentum. Vom festgestellten Schaden von 13.950 € entfielen allein 11.750 € auf den Bereich des Sondereigentums. Ausbezahlt wurden 12.950 €, weil eine Selbstbeteiligung von 1.000 € je Schadensfall vereinbart war. Die Aufteilung der Sanierungskosten unter Berücksichtigung des Eigenanteils geriet in Streit. Das Amtsgericht Wiesbaden teilte den Selbstbehalt quotal im Verhältnis des auf das Sonder- bzw. Gemeinschaftseigentum entfallenden Anteils auf. Die geschädigten Sondereigentümer legten Berufung zum LG Frankfurt/M. ein und setzten sich durch.

Im Urteil vom 20.5.21 führte das Berufungsgericht aus, das Amtsgericht habe zutreffend angenommen, dass die Gebäudeversicherung hinsichtlich des Sondereigentums eine Versicherung auf fremde Rechnung sei, § 43 Abs. 1 VVG. Zwischen den Sondereigentümern und der Wohnungseigentümergeinschaft bestünde daher ein Treuhandverhältnis. Die Wohnungseigentümergeinschaft sei verpflichtet, die Versicherungsleistung ungeschmälert – d.h. ohne quotalen Abzug des Selbstbehaltes – auszuzahlen.

Es sei umstritten, wer den Selbstbehalt im Innenverhältnis zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und den einzelnen Wohnungseigentümern zu tragen habe. Nach einer Auffassung sei eine quotaler Verteilung des Selbstbehalts auf sämtliche geschädigten Wohnungseigentümer vorzunehmen (Armbrüster ZWE 2019, 324, Elzer in Time WEG 2.A. § 21 Rn. 290, Hügél/Elzer, § 19 Rn. 131). Ein Zahlungsanspruch der Sondereigentümer bestünde nach dieser Auffassung nicht.

Die Gegenauffassung (LG Karlsruhe, ZWE 2019, 324, Bärmann, 20. A. § 21 Rn. 119) begreife den Selbstbehalt als Teil der Versicherungsprämie. Die Vereinbarung eines Selbstbehaltes wirke sich auf die Prämienhöhe aus, von der alle Sondereigentümer profitierten. Der Selbstbehalt im Schadensfall sei daher auf alle Wohnungseigentümer in der Hausgeldabrechnung umzulegen. Dieser Auffassung schloss sich das Landgericht Frankfurt/M. an. Die bestehende Treuepflicht begründe auch die Pflicht der Gemeinschaft im Schadensfall den Selbstbehalt nicht dem einzelnen, zufällig geschädigten Sondereigentümer aufzubürden, sondern ihn nach dem dafür bestimmten Verteilungsschlüssel auf alle Wohnungseigentümer zu verteilen.

Zudem habe der einzelne Wohnungseigentümer keine Möglichkeit durch Abschluss einer Zusatzversicherung den Selbstbehalt für sich „wegzuversichern“.

Ob diese Gegenauffassung auch noch zum Tragen komme, wenn die Schadensursache nur im Sondereigentum liege und auf eine Pflichtverletzung des

Sondereigentümers zurück gehe, könne offen bleiben, weil dieser Fall nicht gegeben sei (2-13 S 149/19, WuM 2021, 524).

### Kein Nutzungsverbot, um Sanierungspflicht zu entgehen

Der Bundesgerichtshof hatte einen Sachverhalt zu beurteilen, den viele Verwalter in abgewandelter Form kennen. In vielen Tiefgaragen, in denen Mehrfachparksysteme verbaut sind, kommt aufgrund deren hohen Instandhaltungsintensität die Frage auf, die Nutzung der Mehrfachparker einzustellen, weil die Betriebssicherheit nicht mehr gewährleistet ist. Die damit in Zusammenhang stehenden rechtlichen Fragen beschäftigten den V. Zivilsenat im Urteil vom 15.10.2021.

Eine Wohnungseigentümergeinschaft verfügte über ein Parkhaus mit insgesamt 11 Park Ebenen. Das Parkhaus wies zahlreiche Baumängel auf. Ein vor Jahren gestellter Beschlussantrag zur Sanierung des Parkhauses war abgelehnt worden und erwuchs in Bestandskraft. Die Nutzung von insgesamt acht Ebenen wurde aufgegeben. Nach einer Überprüfung forderte die Brandschutzbehörde den Nachweis der Einhaltung der

Brandschutzmindestanforderungen für die Nutzung der verbliebenen drei Ebenen. Die Wohnungseigentümer beschlossen auf einer weiteren Versammlung, dass die drei Ebenen künftig nicht mehr genutzt werden dürfen. Der Sondereigentümerin, deren Stellplätze hiervon betroffen waren und die diese an ein benachbartes Hotel vermietet hatte, wurde nachgelassen, die brandschutztechnischen Anforderungen auf eigene Kosten herzustellen.

Die Sondereigentümerin focht den Beschluss an und unterlag in den ersten beiden Instanzen. Erst der Bundesgerichtshof kassierte die Entscheidung der Wohnungseigentümersammlung. Grundsätzlich, so die fünf Karlsruher Bundesrichter, könnten die Wohnungseigentümer mit einem Mehrheitsbeschluss ein Nutzungsverbot von Gemeinschaftseigentum zum Zwecke der Gefahrenabwehr beschließen. Werde allerdings hierdurch auch die zweckentsprechende

Nutzung des Sondereigentums eingeschränkt – oder wie hier vollständig aufgehoben – sei dies nur aus zwingenden Gründen und in sehr engen Grenzen zulässig. Grundsätzlich seien nämlich die Eigentümer verpflichtet das Problem zu lösen, indem die baulichen Mängel beseitigt werden. Sie könnten sich nicht darauf berufen, dass die damit verbundenen sehr hohen Kosten unzumutbar sein.

Das Gesetz formuliere in § 22 Abs. 4 WEG („Wiederaufbau“, nunmehr § 22 WEG) für den Fall der überwiegenden Zerstörung des Gebäudes eine Ausnahme von der Verpflichtung zur Wiederherstellung des Gebäudes. Die Norm sei auf diesen Fall nicht anzuwenden. Ein Sanierungsstau sei keine „Zerstörung“ im Sinne der Vorschrift. Der Gesetzgeber habe insoweit plötzliche Schadensereignisse (Brand, Flutkatastrophen) im Blick gehabt, [V ZR 225/20](#).

### Recht zur baulichen Änderung ist kein Recht zur Nutzungsänderung

Die Wohnungseigentümergeinschaft im Gerichtssprengel des Amtsgerichts Heilbronn bestand aus 9 Sondereigentumseinheiten, verteilt auf zwei Häuser. Das Haus mit der Hausnummer 36 bestand aus 8

Wohneinheiten. Das Haus mit der Hausnummer 36a war eine fensterlose Scheune (Nr. 9 laut Aufteilungsplan), für die eine Nutzung als Teileigentumseinheit (Lager) vorgesehen war. Die Gemeinschaftsordnung sah

ferner vor, dass der Eigentümer der Einheit 9 berechtigt ein soll „beliebige bauliche Änderungen“ an Haus 36a vorzunehmen, soweit hierdurch nicht das gemeinschaftliche Eigentum betroffen bzw. verändert wird.



2013 ließ der Eigentümer von Nr. 36a die Scheune abreißen und errichtete an derselben Stelle ein Einfamilienhaus mit Terrasse. 2017 änderte das Grundbuchamt die Eintragungen auf Antrag hin zum Sondereigentum des Eigentümers der Nr. 36a und trug Wohneigentum anstelle von Teileigentum ein.

Gegen diese Umschreibung des Grundbuchamtes wurde ein Beschwerdeverfahren eingeleitet. Ferner strengte die Wohnungseigentümergeinschaft eine Klage gegen den Eigentümer des Hauses 36a auf Unterlassung einer Wohnnutzung an. Daneben wurde beantragt, die im westlichen Bereich des Grundstücks gelegene Terrasse zurück zu bauen. Das Amtsgericht gab der Klage statt. Die Berufung des Gebäudeeigentümers mit Nr. 36a blieb der Erfolg versagt. Erst mit der Revision zum BGH wendete sich das Blatt zu seinen Gunsten.

Der Bundesgerichtshof stellte im Urteil vom 16.7.2021 fest, dass die klagende Wohnungseigentümergeinschaft keinen Anspruch habe, dass die Wohnnutzung unterbleibe. Dabei könne der Streit in den Vorinstanzen dahin stehen, ob die Wohnungseigentümergeinschaft in einer der vorangegangenen Eigentümersversammlungen einen wirksamen Vergemeinschaftungsbeschluss für die Klageerhebung gefasst habe. Die Ansicht des Berufungsgericht, die Rüge der fehlenden Vergemeinschaftung sei verspätet erhoben worden, greife dabei nicht. Es gehe um die Frage der Prozessführungsbefugnis, die von Amts wegen zu prüfen sei. Auf sie könnten daher Präklusionsvorschriften nicht angewendet werden (vgl. BGH-

Urteil vom 10.10.1985, IX ZR 73/85, NJW-RR 1986, 157). Die Irrelevanz des Vorliegens eines entsprechenden Beschlusses gründe vielmehr auf die eingetretene Rechtsänderung durch das Inkrafttreten der WEG-Novelle zum 1.12.2020. Nach dem aktuellen Recht sei die Wohnungseigentümergeinschaft berechtigt, über das von ihr behauptete, streitige Recht einen Prozess als Partei im eigenen Namen zu führen, ohne dass es hierzu eines Ermächtigungsbeschlusses bedürfe. Die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Unterlassungsansprüche aus § 1004 Abs. 1 BGB übe nach § 9a WEG der Verband aus und dieser sei nach neuem Recht schon kraft Gesetzes prozessführungsbefugt.

Die Teilungserklärung im weiteren Sinne lege fest, ob eine Sondereigentumseinheit Wohneigentum oder Teileigentum sei. Hiermit werde festgelegt, ob die Einheit zu Wohnzwecken oder aber nicht zu Wohnzwecken genutzt werden dürfe. Nutze ein Eigentümer seine als Teileigentum ausgewiesene Einheit zu Wohnzwecken oder umgekehrt, könne von ihm grundsätzlich die Unterlassung dieser Nutzung verlangt werden, vgl. BGH-Urteil vom 27.10.2017, V ZR 193/16 – ZIV 2017, 80. In der zweckbestimmungswidrigen Nutzung der Einheit läge zugleich eine Verletzung des Eigentums der übrigen Sondereigentümer, die grundsätzlich einen – nach neuem Recht gem. § 9a WEG zwingend von dem Verband geltend zu machenden – Unterlassungsanspruch nach § 1004 Abs. 1 BGB begründe. Zutreffend ginge das Berufungsgericht im Ergebnis davon aus, dass die Wohnnutzung

des Beklagten der nach der Teilungserklärung gestatten Nutzung widerspreche. Dies ändere auch nicht die zwischenzeitlich vorgenommene Grundbuchänderung, in der die Einheit als „Wohneinheit“ ausgewiesen sei. Ein Sondereigentümer könne ohne Mitwirkung der übrigen Eigentümer sein Teileigentum nicht in Wohneigentum umwandeln, es sei denn, in der Gemeinschaftsordnung sei ein entsprechender Vorbehalt normiert. Rechtliche Bedenken hinsichtlich eines solchen Vorbehalts hatte der V. Zivilsenat nicht. Die Qualifizierung als Wohn- oder Teileigentum sei eine Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter (§ 5 Abs. 4, § 10 Abs. 3 WEG). Sie sei Bestandteil der Gemeinschaftsordnung, die ähnlich einer Satzung die Grundlage für das Zusammenleben der Wohnungseigentümer bilde. Anders als bei der Umwandlung von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum oder umgekehrt würden die sachenrechtlichen Grundlagen der Gemeinschaft, die einer Vereinbarung (vgl. BGH-Urteil vom 22.3.2019 – V ZR 298/16, Rn. 11 – ZIV 2019, 41) und in deren Folge einem Änderungsvorbehalt nicht zugänglich seien, bei der Umwandlung von Teileigentum in Wohneigentum nicht berührt.

Einen solchen Änderungsvorbehalt enthalte die Gemeinschaftsordnung der Wohnungseigentümergeinschaft nicht. Er ergäbe sich auch nicht mittelbar oder konkludent aus der Gestattung, eine beliebige bauliche Änderung an der Scheune vorzunehmen. Nach der rechtlich gebotenen nächstliegenden Auslegung der Gemeinschaftsordnung

sei der Eigentümer des Hauses 36a nur zum Umbau innerhalb der sich aus der Teilungserklärung ergebenden Zweckbestimmung befugt.

Die Nutzung zu Wohnzwecken sei daher nur zulässig, wenn sie bei typisierender Betrachtung nicht mehr störe, als die zulässige Nutzung des Teileigentums (vgl. BGH-Urteil vom 13.12.2019, V ZR 203/18 – ZIV 2019, 93). Anders als das Berufungsgericht angenommen habe, lege der Bezeichnung als „Lagerraum“ die Einheit des Hauses 36a nicht fest, dass das Gebäude nur hierfür genutzt werden dürfe. Soweit die Gemeinschaftsordnung insoweit uneindeutig sei, enthalte sie überhaupt keine Zweckbestimmung (vgl. BGH-Urteil vom 8.3.2019, V ZR 330/17 - ZIV 2019, 21). Die Eindeutigkeit der Regelung werde durch das umfassende Ausbaurecht tangiert. Die Gestattung erlaube keine so weitreichende Auslegung, dass damit die Änderungsbefugnis einhergehe, Teileigentum in Wohneigentum zu ändern. Andererseits würde die Ausbaubefugnis faktisch leer laufen, wenn die Einheit nach einer beliebigen

baulichen Änderung wieder nur als Lagerraum genutzt werden dürfte. Eine solche Auslegung liege nicht nahe. Anders als das Berufungsgericht annehme, sei eine Wohnnutzung im Vergleich zu einer gewerblichen Nutzung nicht als störender anzusehen. Dies folge insbesondere nicht aus der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 23.3.2018 zu einem Ärztehaus (V ZR 307/16 – ZIV 2018, 29). Dort habe die Anlage ausschließlich aus Teileigentumseinheiten bestanden. In einem solchen Fall hätten die Eigentümer ein berechtigtes Interesse daran, dass der durch die Teilungserklärung vorgegebene professionelle Charakter des Hauses erhalten bleibe. Die Nutzung einer Teileigentumseinheit zu Wohnzwecken störe daher bei typisierender Betrachtung regelmäßig mehr, als die vorgesehene Nutzung. Diese Problematik ergäbe sich aber nicht in einer Wohnanlage, die ohnehin schon eine gemischte Nutzung vorsehe. Es gäbe keinen Erfahrungssatz, dass die Wohnnutzung die intensivste Form des Gebrauchs einer Sondereigentumseinheit sei. Insbesondere müsse bei

typisierender Betrachtung die Nutzung einer Teileigentumseinheit nicht zwingend auf die üblichen Bürozeiten beschränkt sein, sondern könne in Ansehung der Nutzung als Gaststätte, Sportstudio, Call-Center auch zu beliebigen Zeiten stattfinden. Erforderlich sei daher stets der Vergleich der mit der erlaubten und der tatsächlichen Nutzung in der konkreten Anlage typischerweise verbundenen Störungen. Eine intensivere Störung läge jedenfalls vor, wenn der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Vergleich zu einer Nutzung als Teileigentum höhere Kosten entstünden oder die Gefahr einer erheblich intensiveren Nutzung von Gemeinschaftsflächen bestehe. Von weitergehenden Störungen sei im konkreten Fall jedoch nicht auszugehen. Der BGH konnte dennoch nicht abschließend entscheiden, weil der Antrag auf Rückbau der errichteten Terrasse nicht hinreichend bestimmt war. Der Rechtsstreit wurde daher zurückverwiesen. Dort müsse dem Kläger die Möglichkeit gegeben werden, seinen Klageantrag zu spezifizieren, [V ZR 284/19](#).

## Baurecht

### Bauträger und Abnahmeklausel: Verjährung kann trotzdem eintreten



Es war einmal „state of the art“ der

Bauträgervertragsgestaltung: Die Ermächtigung eines Baugutachters oder des eingesetzten WEG-Verwalters zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums. Der BGH hat diese Klauseln mit Urteil vom 12.9.2013 (VII ZR 308/12 – ZIV 2013, 63) für unwirksam erklärt. Die Folge: Die erklärte Abnahme ist unwirksam

und die Verjährung der Gewährleistungsansprüche beginnt nicht zu laufen. Weitere Folge: eine konkludente Abnahme durch vollständige Kaufpreiszahlung wird nicht angenommen, weil die Käufer keinen Erklärungswillen hätten, weil sie ja von einer wirksamen Abnahme

durch Verwalter oder Baugutachter ausgingen.

Ein Urteil des Oberlandesgerichts Rostock vom 2.2.21 könnte einen Lösungsweg für Bauträger darstellen. Der Bauherr gab die Errichtung eines Einfamilienhauses in Auftrag. Als Fertigstellungsfrist war September 2008 vereinbart. Es kam im späteren Verlauf zu Streit über Mängeln. Der Bauherr verweigerte die Bezahlung von Abschlagsrechnungen. Der Bauunternehmer stellte die weiteren Arbeiten ein und klagte auf Bezahlung der Abschlagsrechnungen. Die Klage bezüglich der Mängel wurde 5

Jahre später abgewiesen. Der Bauherr erklärte daraufhin 2013 die Kündigung und ließ das Gebäude von einem Drittunternehmer fertig stellen. 2017 schließlich klagte der Bauherr seine Aufwendungen und Schadensersatzansprüche ein und unterlag vor dem OLG Rostock. Der Senat entschied, dass die Ansprüche des Bauherren verjährt seien.

Er könne sich nicht auf Mängelansprüche stützen, weil noch gar keine Abnahme erklärt worden sei. Ihm stünden nur Erfüllungsansprüche zu. Für diese gelten allerdings nicht eine Verjährungsfrist von 5 Jahren, sondern nur

von 3 Jahren. Die Frist habe Ende 2008 begonnen und sei mit dem 31.12.2011 abgelaufen. Der teilweise in der Rechtsprechung vertretenen Ansicht, Erfüllungsansprüche könnten nicht vor den Gewährleistungsansprüchen verjähren, sei nicht zu folgen. Nicht zu folgen sei auch der Ansicht, der Bauherr könne die Gewährleistungsansprüche noch wieder in Gang setzen, in dem er in dieser Situation noch die Abnahme erkläre, [4 U 70/19, NZBau 2021, 540](#). Gegen das Urteil wurde Revision zum BGH eingelegt.

## Steuerrecht

### Grunderwerbssteuer: Instandhaltungsrücklage ist nicht vom Kaufpreis abzuziehen

Jeder, der sich im WEG-Recht auskennt, wird sich wundern, dass es die nun zu berichtende Steuerstreitigkeit überhaupt bis zum Bundesfinanzhof geschafft hat. Die Käuferin erwarb 2016 das Teileigentum an 9 Stellplätzen und 4 Gewerbeeinheiten in einer WEG. Der Kaufpreis betrug 40.000 €. Das Finanzamt erließ auf der Grundlage von 40.000 € einen Grunderwerbssteuerbescheid in Höhe von 2.600 €. Hiergegen wandte sich die Käuferin. Das Finanzamt habe es verabsäumt die – anteilige – Instandhaltungsrücklage von rund 14.800 € in Abzug zu bringen. Es sei daher nur ein Kaufpreis von rund 25.200 für die 13 Objekte anzusetzen, so dass sich ein Einzelkaufpreis von unter 2.500 € ergäbe und in der Folge gemäß

§ 3 Nr. 1 GrEStG überhaupt keine Grunderwerbssteuer anfalle.

Der BFH sah dies anders. Im Urteil vom 16.9.2020 führte er aus, dass Bemessungsgrundlage für die Bemessung der Steuer die Gegenleistung (Kaufpreis) sei. Eine Aufteilung der Gegenleistung sei nur dann geboten, wenn der Kaufvertrag Gegenstände umfasse, deren Erwerb nicht der Grunderwerbssteuer unterliege. Die anteilige Instandhaltungsrücklage sei demgegenüber nicht Teil der Leistung. Sie sei Teil des Vermögens der Wohnungseigentümergeinschaft (§ 10 Abs. 7 WEG a.F.) und damit nicht Vermögen des Wohnungseigentümers, sondern Vermögen eines anderen Rechtssubjekts (BFH, Urteil in

BFHE 253, 271). Die WEG sei ein vom jeweiligen Mitgliederbestand unabhängiger teilrechtsfähiger und parteifähiger Verband sui generis. Ihr gehöre nach § 10 Abs. 7 WEG a.F. das Verwaltungsvermögen und damit auch die Rücklage. Ein Rechtsträgerwechsel finde beim Kauf bzgl. der Instandhaltungsrücklage nicht statt. Vor diesem Hintergrund gehöre auch das Entgelt, dass der Erwerber bei wirtschaftlicher Betrachtung für die anteilige Instandhaltungsrücklage aufwende, zu denjenigen Leistung, die er gewähre, um das Grundstück zu erwerben. Dieser Teil des Kaufpreises sei daher bei der Bemessung der Grunderwerbssteuer zu berücksichtigen, BFH, Urteil vom 16.9.2020, [II R 49/17](#), ZMR 2021, 783.

## Gesetzgebung

### Bundesrat stimmt Novelle der HeizkV zu



Der Bundesrat hat am 5.11.2021 der Novellierung der HeizkV zugestimmt. Da der Bundesrat dem Verordnungsentwurf der Bundesregierung nur mit einer Einschränkung zugestimmt hat, muss die Bundesregierung ihrerseits nochmals einen Beschluss fassen. Am Tag nach der Verkündung tritt dann die Verordnung in Kraft.

Die grundlegende Änderung besteht in der weiteren Digitalisierung der Heizkostenablesewerte. Alle ab dem Inkrafttreten installierte Zähler müssen fernauslesbar sein. Nicht fernauslesbarer Zähler sind bis 2026 auszuwechseln. Schon ab 2022 sollen Mieter mit funkbasierten Zählern detaillierte und unterjährige Informationen zu ihren Heizkosten sowie Auswertungen hierzu per E-Mail oder Post erhalten.

Zähler, die später als ein Jahr nach Inkrafttreten der novellierten HeizkV installiert werden müssen zudem über ein smart-meter-Gateway die Datensicherheit gewährleisten. Für bis dahin bereits installierte Zähler gilt eine Übergangsfrist bis zur Nachrüstung bis Ende 2031.

Zur Stärkung des Wettbewerbs ist ferner vorgesehen, dass die Auslesbarkeit nicht mehr geräte- bzw. anbieterspezifisch sein darf. Die Geräte müssen interoperabel sein, damit ein Wechsel vom einen Anbieter zu einem anderen nicht an technischen Hürden scheitert.

Der Bundesrat legte bei der Beschlussfassung wert darauf, dass für Mieter durch diese Umstellung keine Mehrkosten entstehen dürften. Der Verordnungsentwurf wurde daher mit der Maßgabe angenommen, dass die Evaluierung der Auswirkungen der Verordnung erstmals nicht wie üblich nach 5 Jahren, sondern bereits nach drei Jahren erfolgen soll, [BR-DrS 643/21](#).

## Veranstaltungen



### Seminarübersicht

		Alle Preise netto**
<b>Erfolgreiche Mietverwaltung von Wohnraum/6h</b> Referent: Dr. Harald Freytag, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht		<b>239,00 €</b>
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. usf.	Leipzig	10.11.2021
	Dresden	10.12.2021

<b>Die Betriebskostenabrechnung für Wohnraum und Gewerbe/5h</b> <small>Referent: Dr. Harald Freytag, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht</small>		<b>199,00 €</b>
Unterschiedliche Mietvertragsgestaltungen zu den Betriebskosten schaffen unklare Rechtslagen. Dabei sind in den letzten gut 10 Jahren durch den BGH sehr viele Rechtsprobleme einer Lösung zugeführt worden. Das Seminar macht den Verwalter fit, um den Alltag der Bk-Abrechnungen mit weniger Aufwand zu beherrschen. Auch die WEG-Novelle hat auch auf die Betriebskostenabrechnung Einfluss.	<b>Frankfurt/M.</b>	<b>16.11.2021</b>
<b>Erfolgreiche Mietverwaltung von Geschäftsräumen/5h</b> <small>Referent: Rechtsanwalt Heinz G. Schultze, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht</small>		<b>199,00 €</b>
<b>Hinweis:</b> 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).  Der große Irrtum: Gewerbemietverwaltung ist einfacher, weil rechtlich mehr Gestaltungsfreiheit besteht. Unsere Teilnehmer staunen im Seminar, was sie alles falsch eingeschätzt haben. Erfahren Sie u.a., warum die Untervermietungsanfrage zur Haftungsfalle für Sie wird warum die exakte Beschreibung des Mietzwecks so wichtig ist. Daneben werden alle wichtigen Themen wie Schriftform und Nebenkostenabrechnung auch abgehandelt.	<b>Dresden</b>	<b>11.11.2021</b>
<b>Streit im Gemeinschaftseigentum/5h</b> <small>Referent: Richter am Landgericht Dr. Peter Kieß, Landgericht Dresden</small>		<b>199,00 €</b>
Der erfahrene vorsitzende Richter der Berufungskammer für WEG-Streitigkeiten in Sachsen (Dresden) erläutert, worauf es bei Streitigkeiten im Gemeinschaftseigentum rechtlich ankommt. Auch in diesem Bereich hat die WEG-Novelle, die am 1.12.2020 in Kraft trat, viel verändert. Behandelt werden u.a. Instandsetzungspflichten, Duldungs-, Unterlassungs- und Beseitigungspflichten, bauliche Veränderungen und Beschlussanfechtungen.	<b>Dresden</b>	<b>02.12.2021</b>

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

## Verbraucherpreisindex (VPI)

Die Liste des Verbraucherpreisindex basiert auf dem Indexbasisjahr 2015. Im Februar 2019 erfolgte der Wechsel des Basisjahres 2010 auf 2015. Die Änderung des Basisjahres findet alle 5 Jahre statt. Das statistische Bundesamt überarbeitet dabei auch die statistischen Werte der letzten 5 Jahre. Erforderlich wird dies vor allem aufgrund eines nachträglich ermittelten, geänderten Verbraucherverhaltens. Vorstehende Darstellungen beziehen sich auf Verträge mit Indexanpassung seit dem

1.1.2003. Für ältere Zeiträume kann die Ermittlung der 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: 2015**

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Januar	98,5	99,0	100,6	102,0	103,4	105,2	106,3			
Februar	99,2	99,3	101,2	102,3	103,8	105,6	107,0			
März	99,7	100,0	101,4	102,9	104,2	105,7	107,5			
April	100,2	100,1	101,8	103,1	105,2	106,1	108,2			
Mai	100,4	100,6	101,8	103,9	105,4	106,0	108,7			
Juni	100,4	100,7	102,1	104,0	105,7	106,6	109,1			
Juli	100,6	101,1	102,5	104,4	106,2	106,1	110,1			
August	100,6	101,0	102,6	104,5	106,0	106,0	110,1			
September	100,4	101,0	102,7	104,7	106,0	105,8	110,1			
Oktober	100,4	101,2	102,5	104,9	106,1	105,9				
November	99,7	100,5	102,1	104,2	105,3	105,0				
Dezember	99,7	101,2	102,6	104,2	105,8	105,5				

## Verzugszinssätze

Der Gläubiger kann nach dem Eintritt der Fälligkeit seines Anspruchs den Schuldner durch eine Mahnung in Verzug setzen (§ 286 Abs. 1 S. 1 BGB). Der Mahnung gleichgestellt sind die Klageerhebung sowie der Mahnbescheid (§ 286 Abs. 1 S. 2 BGB). Einer Mahnung bedarf es nicht, wenn für die Leistung eine Zeit nach dem Kalender bestimmt ist, die Leistung an ein vorausgehendes Ereignis anknüpft, der Schuldner die Leistung verweigert oder besondere Gründe den sofortigen Eintritt des Verzugs rechtfertigen (§ 286 Abs. 2 BGB). Bei Entgeltforderungen tritt Verzug spätestens 30 Tage nach Fälligkeit und Zugang einer Rechnung ein; dies gilt gegen-

über einem Schuldner, der Verbraucher ist, allerdings nur, wenn hierauf in der Rechnung besonders hingewiesen wurde, (§ 286 Abs. 3 S. 1 BGB). Im Streitfall muss allerdings der Gläubiger den Zugang der Rechnung (nötigenfalls auch den darauf enthaltenen Verbraucherhinweis) bzw. den Zugang der Mahnung beweisen.

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

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

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

#### Zahlungsverzug: Höhe der Verzugszinsen

Zeitraum	Basiszins-satz %	Verzugszins-satz %	Entgelt ohne Verbraucher-beteiligung %	Zeitraum	Basiszins-satz %	Verzugszins-satz %	Entgelt ohne Verbrau-cher-be-teiligung %
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	29.7. bis 31.12.2014*	-0,73	4,27	8,27
1.1. bis 30.6.2005	1,21	6,21	9,21	1.1. bis 30.6.2015	-0,83	4,17	8,17
1.7. bis 31.12.2005	1,17	6,17	9,17	1.7. bis 31.12.2015	-0,83	4,17	8,17
1.1. bis 30.6.2006	1,37	6,37	9,37	1.1. bis 30.6.2016	-0,83	4,17	8,17
1.7. bis 31.12.2006	1,95	6,95	9,95	1.7. bis 31.12.2016	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2007	2,7	7,7	10,7	1.1. bis 30.6.2017	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2007	3,19	8,19	11,19	1.7. bis 31.12.2017	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2008	3,32	8,32	11,32	1.1. bis 30.6.2018	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2008	3,19	8,19	11,19	1.7. bis 31.12.2018	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2009	1,62	6,62	9,62	1.1. bis 30.6.2019	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2009	0,12	5,12	8,12	1.7. bis 31.12.2019	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2010	0,12	5,12	8,12	1.1. bis 30.6.2020	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2010	0,12	5,12	8,12	1.7. bis 31.12.2020	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2011	0,12	5,12	8,12	1.1 bis 30.6.2021	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2011	0,37	5,37	8,37	1.7. bis 31.12.2021	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 28.07.2014*	-0,73	4,27	7,27				

\* Zur Änderung siehe Text oben.

#### Impressum:

Verantwortlich für den Inhalt: Die Verwalterakademie GmbH  
 Dufourstraße 23, 04107 Leipzig  
 Telefon: 0341/ 96 44 30  
[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 (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, kanzeleinsässig: Dufourstr. 23, 04107 Leipzig; bzw. Firma Die Verwalterakademie GmbH, ebenda, vertreten durch den Geschäftsführer Heinz G. Schultze, Dufourstr. 23, 04107 Leipzig;

E-Mail: [verwalter@verwalterakademie.de](mailto:verwalter@verwalterakademie.de)

Telefon: 0341/94038004

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

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

Die Abmeldung ist jederzeit möglich, zum Beispiel über einen Link am Ende eines jeden Newsletters. Alternativ können Sie Ihren Abmeldewunsch gerne auch jederzeit an [verwalter@verwalterakademie.de](mailto:verwalter@verwalterakademie.de) senden.

### **3. Betroffenenrechte**

Sie haben das Recht:

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

### **4. Widerspruchsrecht**

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



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

#### **5. Datensicherheit**

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

#### **6. Aktualität und Änderung dieser Datenschutzerklärung**

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

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

[ZURÜCK](#)