

- 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: Zur Sonderrechtsfähigkeit von Freiland-Photovoltaikmodulen

Mietrecht:

BGH: Zum Umfang der Belegeinsicht

BGH: Zur zivilprozessualen Ermittlung der Vergleichbarkeit von Räumen i.S.d. HeizkV

BGH: Keine Zusammenfassung versch. Kosten unter „Sonstige Betriebskosten“

Gewerbemietrecht:

Zum Eintritt in den Mietvertrag, wenn der Eigentümer nicht der Vermieter ist
Zur Betriebs- und Offenhaltungspflicht u. Kündigung bei falscher Abrechnung

WEG-Recht:

BGH: Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche nach neuem WEG

Baurecht:

BGH: Enttäuschte Gewinnerwartung gestattet keine Preisanpassung über § 2 Abs. 3 Nr. 3 VOB/B

Versicherungsrecht:

BGH: Silikonnaht an der Dusche doch nicht versichert

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/Okttober): | 08.11.2021 |
| 6. (November/Dezember): | 11.01.2022 |

6/2021

Seiten 84-103
16. Jahrgang

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

wir wünschen Ihnen ein gesundes, von Zufriedenheit und Erfolg geprägtes neues Jahr. Die Immobilienbranche hat sich im letzten Jahr erneut als stabiler Wirtschaftszweig gezeigt, der flexibel und auch erfolgreich auf die neuen Herausforderungen der Pandemie reagieren konnte.

Einzig die Erfüllung der Fortbildungsverpflichtung ist für Anwälte und Immobilienverwalter gleichermaßen unbeliebt, wenn sie pandemiebedingt online durchgeführt werden muss. Aus noch ungeklärter Ursache senden Online-Seminare

ein Signal an die Zirbeldrüse, die dadurch das Schlafhormon Melatonin auszuschüttet. Auch der Einsatz koffeinhaltiger Antagonisten brachte bisher keine nennenswerten Erfolge. Eine Lösung des Problems ist nicht in Sicht. Die Verwalterakademie wird daher weiterhin versuchen, möglichst viel Präsenz-Seminare durchzuführen. Das erste Semester 2022 wird daher erst im Mai (1.5. bis 30.9.2022) beginnen, um den Erfahrungen aus dem letzten Jahr gerecht zu werden. Im Spätsommer wird dann entschieden, ob es ein Schlussquartal gibt (1.10.-

31.12.) oder die Seminartätigkeit erneut in Winterschlaf geht. Die Termine für die Zeit ab 1.5. sind bereits online und können in dieser Ausgabe (unten) eingesehen werden.

Wenn man den zurückhaltenden Prognosen glauben darf, wird der Spuk in diesem Jahr ein Ende finden. In diesem Sinne wollen wir mit Ihnen hoffnungsfroh ins neue Jahr blicken und wünschen Ihnen neben guter Gesundheit wie immer auch eine interessante Lektüre.

Es grüßt herzlich
Ihr

Heinz G. Schultze

Kurze Meldungen

Ladung zur „Vertreterversammlung“ schafft nichtige Beschlüsse

Die Verwalterin hatte pandemiebedingt zu einer „Ein-Mann-Versammlung“ geladen. Die Eigentümer sollten nur eine Vollmacht mit Stimmrechtsweisungen zur Versammlung übermitteln. Ein Eigentümer focht an und obsiegte vor dem AG München. Das Gericht erklärte im Urteil vom 19.11.2020 alle gefassten Beschlüsse für nichtig. Der Kernbereich der Rechte der Wohnungseigentümer auf physische Teilnahme an der Versammlung sei rechtswidrig beschnitten worden, [483 C 8456/20, ZMR 2021, 159](#).

Beschwer Klage auf erneute Abrechnung der Heizkosten

Eine Wohnungseigentümergeinschaft hatte ihren Wärmelieferanten auf Erteilung einer neuen Abrechnung verklagt, weil sie der Auffassung war, die Abrechnung entspräche nicht der HeizKV. Sie unterlag erstinstanzlich. Die Berufung wurde als unzulässig verworfen,

weil die erforderliche Beschwerde von 600 € nicht erreicht sei. Die Rechtsbeschwerde zum BGH hatte keinen Erfolg. Nach dem Beschluss des BGH vom 5.10.2021 bemisst sich der Wert der Beschwerde nach dem finanziellen Aufwand, den die Beklagte mit der Erstellung der Heizkostenabrechnung trifft. Die Beschwerdeführerin habe nicht aufgezeigt, dass der Richter, der insoweit bei dieser Bewertung nach eigener Lebenserfahrung und Sachkenntnis schätzen dürfe, ein Ermessensfehler unterlaufen sei, [VIII ZB 83/20](#).

Erstattungsfähigkeit der Kosten eines Anwalts „am 3. Ort“

Im Beschluss vom 14.9.2021 entschied der VIII. Zivilsenat über die Erstattungsfähigkeit der zusätzlichen Kosten bei der Beauftragung eines Anwalts am 3. Ort, einem Anwalt also, der weder im Gerichtsbezirk des anhängigen Rechtsstreits, noch am Ort des Mandanten seine Kanzlei unterhält.

Der Senat entschied, dass die Kosten grundsätzlich erstattungsfähig sind. Regelmäßig habe keine zusätzliche Prüfung zu erfolgen, ob die Einschaltung gerade dieses Anwaltes notwendig sei. Eine Ausnahme des Prüfungserfordernisses machte der Senat nur für den Fall, dass der Mandant seinen allgemeinen Wohnsitz im Gerichtsbezirk des Rechtsstreits habe und dennoch einen auswärtigen Anwalt mandatiere, [VIII ZB 85/20](#).

Keine Übergangsregelung für Streitwert

Nach einem Beschluss des V. Zivilsenates vom 30.9.2021 bemisst sich der Streitwert für eine vor dem 1.12.2020 eingereichte Beschlussanfechtungsklage (also nach WEG a.F.) für alle nachfolgenden Instanzen weiterhin nach § 49a GKG a.F., § 48 Abs. 5 WEG analog. Die allgemeine Übergangsvorschrift nach § 71 Abs. 1 S. 2 GKG sei nicht anwendbar, [V ZR 258/20](#).

Haftungsklage des Versicherers ist WEG-Streitigkeit

Eine Versicherung musste einen Wasserschaden in Köln in Höhe von rund 6.500 € regulieren. Die Versicherungsnehmer erlitten zweimal hintereinander einen Schaden an ihrem Hausrat, nachdem die Eigentümer in der Wohnung darüber Schwierigkeiten mit einer dichten Leitung an ihrer Spülmaschine hatten. Die Versicherung nahm die Nachbarn nach § 86 VVG aus übergegangenem Recht in Anspruch. Das Landgericht Köln erklärte sich für unzuständig. Die sachliche Zuständigkeit des Amtsgerichts ergäbe sich aus § 43 Abs. 2 WEG i.V.m. § 23 Nr. 2c GVG. Es handele sich um eine

WEG-Streitigkeit. Es bleibe eine WEG-Streitigkeit, auch wenn der Anspruch durch einen Rechtsnachfolger und sei es im Wege der Legalzession nach § 86 VVG geltend gemacht würde, **Beschluss vom 29.10.2021, 11 O 6/21, IBRRS 2021, 3451.**

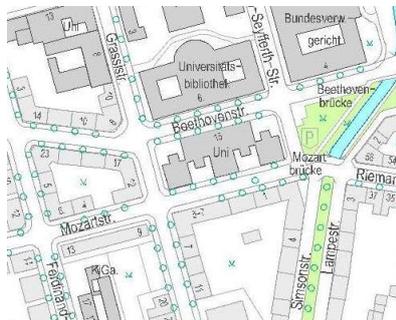
Sonderkündigungsrecht des Erstehers

Nach § 57 ZVG, § 566 BGB tritt der Ersteher eines Grundstücks mit dem Zuschlag in ein bestehendes Mietverhältnis ein. Er kann den Mietvertrag ordentlich zum erstmöglichen Termin kündigen (Sonderkündigungsrecht). Dies gilt nach einem Urteil des Bundesgerichtshofs vom

15.9.2021 auch dann, wenn im Wohnraummietvertrag das Recht des Vermieters zur Eigenbedarfskündigung ausgeschlossen ist und der Ersteher wegen Eigenbedarf gekündigt hat. Der Ersteher trete nicht nur nach § 566 BGB in das Mietverhältnis ein; dann wäre er an die Kündigungsbeschränkung gebunden (vgl. BGH-Urteil vom 16.10.2013, VIII ZR 57/13 – ZIV 2013, 62). Die gesetzliche Anordnung in § 57a ZVG beim Erwerb durch staatlichen Hoheitsakt überlagerten die zivilrechtlichen Regelungen, [VIII ZR 76/20](#).

Immobilienrecht

Zur Sonderrechtsfähigkeit von Freiland-Photovoltaikmodulen



Die Urteile des Bundesgerichtshofs vom 22.10.2021 setzten sich gleich mit vier – teils divergierenden - OLG-Urteilen auseinander. Es ging um die rechtlich wesentliche Frage, wer Eigentümer von Bauteilen einer Fotovoltaikanlage (Module mit Unterkonstruktion) ist. Wissen wollte das ein Insolvenzverwalter einer Kapitalanlagegesellschaft (Errichtergesellschaft), die in die Insolvenz gefallen war. Ausgangspunkt des Streits war ein Anlagemodell, bei dem eine Gesellschaft auf angemieteten, fremden Grund und Boden

Photovoltaikanlagen, bestehend aus einer gerüstartigen Unterkonstruktion, darauf angebrachten 5.000 Photovoltaikmodulen sowie weiteren technischen Einrichtungen, wie Gleichrichtern, errichtet hatte. Die Module mit Unterkonstruktion wurden im Anschluss an 65 Kapitalanleger verkauft und diese vermieteten diese Bauteile wiederum an eine andere Gesellschaft, die ein Tochterunternehmen der Errichtergesellschaft war. Die Errichtergesellschaft fiel in die Insolvenz.

Mutmaßlich war nun für den Insolvenzverwalter von großem Interesse, ob die Errichtergesellschaft weiterhin Eigentümerin der 5.000 Module mit Unterkonstruktion war (dann könnte er die Anlagen veräußern und den Geldfluss zur Insolvenzmasse ziehen) oder die Kapitalanleger (dann könnte er die Anlage auch

veräußern, müsste aber unter Abzug von 9% „Bearbeitungsgebühr“ den erzielten Kaufpreis an die Kapitalanleger auszahlen).

Die Frage der Eigentümerstellung hing wesentlich davon ab, ob diese Bauteile der Photovoltaikanlage überhaupt sonderrechtsfähig sind, also die einzelnen Bauteile im Eigentum unterschiedlicher Personen stehen können oder zwingend alles zusammen nur einem Eigentümer gehören kann. Das Gesetz hält hierzu Regelungen im Allgemeinen Teil des BGB bereit. Der Gesetzgeber will im wahrsten Sinne des Wortes mit den Regelungen vermeiden, dass Vermögenswerte zerschlagen werden, weil die Bestandteile unterschiedlichen Eigentümern zustehen, die damit unterschiedlich verfahren wollen.

Die Frage, ob ein Bestandteil einer Sache sonderrechtsfähig ist, beantwortet das Gesetz unterschiedlich je nachdem, ob es sich um eine Mobilie oder eine Immobilie handelt. Der Bundesgerichtshof hatte beide Fragen zu prüfen und zu beantworten.

In den Urteilen vom 22.10.2021 führte der V. Zivilsenat aus, dass die Kapitalanleger nur dann Eigentümer der Module mit Unterkonstruktion geworden sein können, wenn sie im Zeitpunkt der erklärten Übereignung weder wesentliche Bestandteile des Grundstücks (§ 94 Abs. 1 BGB), noch der Photovoltaikanlage in ihrer Gesamtheit (§ 93 BGB oder § 94 Abs. 2 BGB) waren. Zutreffend hätten die Berufungsgerichte ausgeurteilt, dass die Module nicht wesentliche Bestandteile des Grundstücks waren, weil die Photovoltaikanlage nicht

fest mit dem Grund und Boden verbunden waren (§ 94 Abs. 1 BGB) und überhaupt nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden wurden (sog. Scheinbestandteil, § 95 BGB). Die Module seien auch keine Bestandteile eines Gebäudes im Sinne von § 94 Abs. 2 BGB. Ein Gebäude setze regelmäßig voraus, dass etwas mit Baustoffen „Gebauetes“ von solcher Größe und Komplexität geschaffen wurde, dass die Beseitigung die Zerstörung oder wesentliche Beschädigung und den Verlust der Funktionalität der Sache zur Folge hätte. Dies träfe auf die Unterkonstruktion mit den aufgebrachten Photovoltaikmodulen nicht zu. Ein Gebäude sei daher nicht gegeben.

Allerdings könne es sein, dass die Module mit Unterkonstruktion wesentliche Bestandteile der

Gesamtanlage nach § 93 BGB seien. Ein wesentlicher Bestandteil einer Mobilie sei dann anzunehmen, wenn der gedachte Ausbau zu einer Zerstörung oder wesentlichen Verschlechterung der Anlage führen würde. Dies beurteile sich danach, ob der gedachte Ausbau durch vergleichbare Bauteile auf dem Markt hätte ersetzt werden können. Aufgrund der kurzen Zeitspanne zwischen Errichtung der Anlage und der Übereignung an die Kapitalanleger sei hiervon grundsätzlich auszugehen. Dem Insolvenzverwalter müsse aber die Gelegenheit gegeben werden, dies darzulegen und ggf. zu beweisen. Hierzu wurden die Rechtsstreitigkeiten wieder an die Vorinstanzen zurück verwiesen, [V ZR 225/19](#), [V ZR 8/20](#), [V ZR 44/20](#), [V ZR 69/20](#).

Ich gebe für die Pflege – nicht immer eine gute Idee

Eigentlich stammt der Spruch aus dem Erbrecht (Hergabe für Hingabe), er ist aber in leicht abgewandelter Form auch in anderen Lebensbereichen in seiner Problematik zutreffend, wie der nachfolgende Fall zeigt, der es vom Landgericht Hagen bis zum Bundesgerichtshof schaffte.

Mit notariellem Vertrag vom 20.11.2013 übertrug der 1944 geborene Kläger seiner Schwester sein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück. Er hatte zuvor einen schweren Herzinfarkt erlitten und war pflegebedürftig geworden. Als Gegenleistung bestellte die Schwester ihrem Bruder an der Immobilie ein lebenslanges Wohnrecht an bestimmten Räumen des Gebäudes und

verpflichtete sich, ihn lebenslang zu betreuen und zu pflegen. Die Schwester wurde als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen und bezog zusammen mit ihrem Ehemann, ihrer Tochter und ihrem Schwiegersohn die verbliebenen Räume des Hauses.

In der Folgezeit kam es zu Fraktionen unter den Geschwistern. Schon wenige Monate später, bereits im März 2014 stellte die Schwester ihre Pflegeleistungen ein. Noch im selben Monat erklärte ihr Bruder den Rücktritt vom Vertrag. Er führte aus, dass ihn seine Schwester bedrängt und genötigt habe. Im Anschluss hieran klagte der Bruder die Rückübereignung der Immobilie

ein und unterlag in den ersten beiden Instanzen.

Das Oberlandesgericht Hamm führte im Berufungsurteil aus, der Bruder habe nach § 323 Abs. 1 BGB keinen Anspruch auf Rückübereignung des Grundstücks. Zwar habe die Schwester die im Gegenseitigkeitsverhältnis stehenden Verpflichtungen nicht mehr erfüllt. Der Bruder hätte aber unter Fristsetzung konkrete Pflegeleistungen verlangen müssen, was nicht erfolgt sei. Sein Rücktritt sei daher unwirksam. Hiergegen wandte sich der Bruder mit seiner Revision an den BGH; mit Erfolg.

Im Urteil vom 9.7.2021 führte der BGH aus, dass der Kläger

nicht nach § 323 Abs. 1 BGB vom Vertrag zurückgetreten sei, weil die Gegenleistung ausgeblieben sei. Vielmehr gründe er sein Rückübereignungsverlangen auf ein tiefgreifendes Zerwürfnis unter den Geschwistern, was es ihm unzumutbar mache, weitere Pflegeleistungen seiner Schwester entgegen zu nehmen. Es läge damit ein Fall des Wegfalls der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 Abs. 3 BGB vor.

Nach § 313 Abs. 3 BGB habe der Wegfall der Geschäftsgrundlage

nicht generell die Auflösung des Vertrages zur Rechtsfolge. Vielmehr werde der Vertrag nur aufgelöst, wenn die Anpassung des Vertrages nicht möglich oder einer Partei nicht zumutbar sei. Ob das der Fall sei, habe das Berufungsgericht nicht geprüft. Der Fall wurde daher zurückverwiesen. Das OLG habe zu prüfen, ob dem Bruder eine Vertragsanpassung zumutbar sei. Denkbar sei, dass die Schwester statt Pflegeleistungen Geldleistungen erbringe, die aber besichert sein müssten. Denkbar sei auch ein

fester Kapitalbetrag, was die Bezahlung eines nachträglichen Kaufpreises bedeuten würde. Nur wenn diese Alternativen nicht möglich oder zumutbar seien, könne der Bruder die Rückübereignung der Immobilie verlangen. Da in dem Vertrag Dienstleistungselemente enthalten seien, komme kein Rücktritt mit Rückgewähr der wechselseitig empfangenen Leistungen in Betracht, sondern nur eine Auflösung des Vertrages für die Zukunft, [V ZR 30/20](#).

Prozesszinsen und Verzugszinsen

Zinsen werden allzu oft vernachlässigt, dabei kommen über viele Jahre eines Rechtsstreits nicht selten fünfstellige Beträge zustande. Im Urteil des Bundesgerichtshofs vom 2.7.2021 waren allein solche Zinsbeträge Streitgegenstand. Der Wohnungskäufer war vom Kaufvertrag wegen Fehlberatung des Verkäufers zurück getreten. Er klagte auf Rückzahlung des Kaufpreises zuzüglich Prozesszinsen gegen Rückübereignung der Wohnung. Auf diese Weise kamen 141.300 € für die Wohnung und 27.453,07 € Prozesszinsen zusammen, die ihm zugesprochen wurden. (Anmerkung: Prozesszinsen sind in der Höhe genauso wie Verzugszinsen mit 5% - punkten über dem Basiszins gesetzlich festgesetzt. Prozesszinsen sind ab Rechtshängigkeit zu entrichten. Verzugszinsen gibt es dagegen nur, wenn der Schuldner mit der Zahlung in Verzug ist). Daneben wurde antragsgemäß festgestellt, dass der Verkäufer jeden darüber hinausgehenden Schaden aus dem gescheiterten Grundstückskauf zu ersetzen

haben. Nun verlangte der Wohnungskäufer vom Verkäufer unter Anrechnung der inzwischen erwirtschafteten Mieteinnahmen Ersatz der Finanzierungskosten (Darlehenszinsen) von insgesamt knapp 36.000 €. In den ersten beiden Instanzen konnte sich der Wohnungskäufer mit seiner Klage im Wesentlichen durchsetzen.

Der Verkäufer rief den BGH an und vertrat dabei die Auffassung, dass die im Vorprozess ausgeteilten rund 27.000 € Prozesszinsen in Anrechnung zu bringen seien, so dass nur noch rund 9.000 € geschuldet seien. Der BGH gab ihm im Urteil vom 2.7.2021 Recht. Prozesszinsen hätten – so der V. Zivilsenat in seinem Urteil – die Funktion, den Nachteil auszugleichen, den der Gläubiger dadurch erleide, dass er infolge nicht rechtzeitiger Zahlung des Schuldners daran gehindert sei, einen ihm zustehenden Geldbetrag zu nutzen. Es dürfe aber auch keine Überkompensation stattfinden. Aus diesem Grunde könnten auch

Prozesszinsen nicht neben Verzugszinsen verlangt werden (RGZ 92, 283), weil der Gläubiger für die Vorenthaltung seines Geldes sonst doppelt entschädigt würde. Richtig sei zwar die Darstellung des Berufungsgerichts, dass der Anspruch auf Prozesszinsen auch das Verhalten des Schuldners sanktionieren solle, der seinen Gläubiger zu Unrecht zur Klageerhebung zwingt und damit einem Prozessrisiko aussetze. Prozesszinsen stellten insoweit einen verschuldensunabhängigen Risikozuschlag für den Schuldner dar, der es auf einen Rechtsstreit ankommen lasse und unterliege. Hierdurch solle dem Schuldner ein Anreiz für eine verzögerte Zahlung genommen und er zur alsbaldigen Erfüllung angehalten werden. Dieser Zweck rechtfertige es aber nicht, den eingetretenen Schaden mit einer Überkompensation zu begleichen. Die bereits gezahlten Prozesszinsen seien daher auf den Ersatzanspruch der Finanzierungskosten anzurechnen, [V ZR 95/20](#).

Erstattungsfähige Maklergebühr als Schaden?

Die Käuferin erwarb mit notariellem Vertrag vom 6.6.2014 ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück zu einem Kaufpreis von 710.000 €. Der Kauf wurde durch eine Maklerin vermittelt, die eine Provision von rund 25.000 € erhielt. An das Finanzamt bezahlte die Käuferin nach Festsetzung Grunderwerbssteuer in Höhe von 23.800 €.

Die Käuferin focht anschließend den Kaufvertrag wegen arglistiger Täuschung nach § 123 BGB an. Sie erhob ferner Klage auf Rückzahlung des Kaufpreises Zug-um-Zug gegen Rückübertragung des Grundstücks sowie auf Schadensersatz in Form von Notar- und Gerichtskosten von rund 9.000 € sowie der Maklerprovision und der Grunderwerbssteuer. Das Landgericht wies die Klage ab. Das Berufungsgericht gab der Klage

hinsichtlich der Anfechtung statt. Es sprach auch die Schadensposition der Notar- und Gerichtskosten zu. Hinsichtlich der beiden anderen Schadensersatzpositionen (Makler und Grunderwerbssteuer) konnte die Käuferin bei Gericht nicht durchdringen. Das Berufungsgericht vertrat die Auffassung, dass der Käuferin insoweit kein Schaden entstanden sei, weil sie die Maklerprovision aufgrund der Vernichtung des Kaufvertrages durch die erfolgreiche Anfechtung zurück verlangen könne und auch der Grunderwerbssteuerbescheid sei aufzuheben und die bezahlten Steuerbeträge zu erstatten. Hiergegen wandte sich die Käuferin mit ihrer Revision zum Bundesgerichtshof.

Der Bundesgerichtshof führte im Urteil vom 24.9.2021 aus, dass die beiden abgewiesenen

Schadensersatzpositionen einen ersatzfähigen Schaden auch dann darstellten, wenn die Käuferin eine Erstattung von den Zahlungsempfängern (Makler bzw. Fiskus) verlangen könne. In analoger Anwendung von § 255 BGB sei der Verkäufer allerdings nur Zug-um-Zug gegen Abtretung der Erstattungsansprüche insoweit zum Schadensersatz verpflichtet. Soweit der VII. Zivilsenat in Bezug auf die Grunderwerbssteuer einen gegenteiligen Standpunkt eingenommen habe (vgl. BGH-Urteil vom 21.3.2002, VII ZR 493/00, BGHZ 150, 226, 237) habe er auf Anfrage des V. Zivilsenats mitgeteilt, dass er daran nicht mehr festhalte. Die beiden Positionen wurden der Käuferin daher vom V. Zivilsenat zugesprochen, [V ZR 272/19](#).

Zum Überbau durch eine Wärmedämmung

Ein Eigentümer (Bauherr) in Nord-Rhein-Westfalen, dessen Haus bis an die Grenze zum Nachbargrundstück gebaut war, wollte eine Wärmedämmung an der Fassade aufbringen und bat beim Nachbarn um Erlaubnis, hierfür jedenfalls weniger als 25 cm über die Grenze zu bauen. Der Nachbar verweigerte die Zustimmung. Es folgte eine Duldungsklage, in der sich der Bauherr mit seinem Begehren auf § 23a NachbarG NW stützte. Die gesetzlichen Voraussetzungen seien erfüllt. Die Innendämmung könne mit vertretbarem Aufwand nicht realisiert werden und

die Grenzüberschreitung falle geringer aus als 25cm.

Über diese tatsächlichen Punkte erhob das Amtsgericht Köln Sachverständigenbeweis und gab der Klage statt. Die Berufung zum Landgericht Köln hatte Erfolg. Das Landgericht vertrat die Auffassung, eine Duldungspflicht bestehe nicht, weil § 23a NachbarG NW nichtig sei. Der Bund habe von seiner konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz für das bürgerliche Recht Gebrauch gemacht und die Materie in § 912 BGB abschließend einer Regelung zugeführt.

Hiergegen wandte sich nun wiederum der Bauherr mit seiner Revision zum BGH. Der V. Zivilsenat führte im Urteil vom 12.11.2021 aus, dass das Urteil des Landgerichts schon deshalb einer rechtlichen Überprüfung nicht stand halte, weil das aus Art. 100 Abs. 1 GG folgende Verwerfungsmonopol des Bundesverfassungsgerichts missachtet worden sei. Nach dem Grundgesetz sei jedes Gericht verpflichtet, die Verfassungsmäßigkeit eines von ihm anzuwendenden Gesetzes selbständig zu prüfen. Ein Gesetz, das das Gericht für verfassungsgemäß erachte, müsse es anwenden (Art. 20 Abs.

3 GG). Hielte das Gericht das anzuwendende Gesetz für verfassungswidrig, müsse es bei nachkonstitutionellen Gesetzen eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts einholen (konkretes Normenkontrollverfahren). Das aus Art. 100 GG folgende Verwerfungsmonopol des Bundesverfassungsgerichts diene dazu, die Autorität des unter der

Herrschaft des Grundgesetzes tätigen Gesetzgebers zu wahren und sicher zu stellen, dass sich ein einzelnes Gericht nicht über den Willen des Gesetzgebers hinwegsetze, indem es einzelne Gesetze nicht anwende.

Der Bundesgerichtshof selbst hatte keine Bedenken hinsichtlich der Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes. § 1 Abs. 2 i.V.m.

§ 124 EGBGB sehe einen Regelungsvorbehalt für die Länder hinsichtlich der fraglichen Materie vor. Der Senat sah auch die tatbestandlichen Voraussetzungen der Norm als erfüllt an. Der Nachbar wurde daher zur Duldung der Grenzüberschreitung zum Zwecke der Anbringung einer Wärmedämmung verurteilt, [V ZR 115/20](#).

Mietrecht



Die Mieter einer Wohnung in Dresden beehrten von ihrer Vermieterin Einsicht in die der Betriebskostenabrechnung zugrunde liegenden Belege. In Streit geraten waren dabei insbesondere die Kosten für die Hausreinigung. Die Vermieterin war eine Gesellschaft, die in einem Konzern eingebunden war. Für die Hausreinigung hatte sie ein Schwesterunternehmen beauftragt. Das Schwesterunternehmen führte die Arbeiten aber nicht selbst durch, sondern beauftragte Subunternehmer mit den Reinigungsarbeiten. Das Vertragsverhältnis zwischen Vermietergesellschaft und Schwesterunternehmen wurde im Laufe der Abrechnungsperiode mehrfach inhaltlich geändert. Zuerst war

Zum Umfang der Belegeinsicht

vereinbart, dass die Vermietergesellschaft der Schwestergesellschaft alle Kosten zu erstatten habe, die dem Schwesterunternehmen durch die Begleichung der Servicerechnungen des Subunternehmers entstünden. Eine Servicegebühr oder ähnliches war daneben nicht geschuldet. Später wurde dies dahingehend geändert, dass eine konkrete Vergütung zwischen Vermietergesellschaft und Schwestergesellschaft vereinbart wurde.

Die Mieter beehrten Einsicht in so ziemlich alle Unterlagen. In die Vertragsunterlagen mit Leistungsverzeichnissen, Abrechnungen und den Rapporten zwischen Vermietungsgesellschaft und Schwesterunternehmen sowie zwischen Schwesterunternehmen und Subunternehmen. Das gerichtlich geltend gemachte Begehren wurde vom Amtsgericht Dresden zurückgewiesen. Die Berufung zum Landgericht hatte Erfolg. Mit der zugelassenen Revision vermochte die Vermieterin das landgerichtliche Urteil nochmals ein Stück weit zu drehen.

In zwei Urteilen vom 27.10.2021 (die jeweils unterschiedliche Zeiträume betrafen) erläuterte der BGH, dass hinsichtlich des Rechts auf Einsicht in die Abrechnungsbelege im vorliegenden Fall zu differenzieren sei zwischen den Zeiten, in denen eine reine Kostenerstattung zwischen Vermietungsgesellschaft und Schwesterunternehmen vereinbart war und den Zeiten, in denen zwischen den beiden Unternehmen eine konkrete Vergütung vereinbart war.

Nach § 259 Abs. 1 BGB habe der Vermieter die Belege, soweit sie üblicherweise erteilt werden, vorzulegen. Zu einer ordnungsgemäßen Abrechnung gehöre daher die Möglichkeit, auf Einsicht in die der Abrechnung zugrunde liegenden Belege, soweit dies zur sachgerechten Überprüfung der Nebenkostenabrechnung oder Vorbereitung etwaiger Einwendungen notwendig sei (vgl. BGH-Urteil vom 7.2.2018, VIII ZR 189/17 – [ZIV 2018, 5](#)). Habe der Vermieter einen Dritten zur Erledigung der abgerechneten Leistungen

eingeschaltet, würden grundsätzlich auch die mit diesem getroffenen Vergütungsregelungen und die erteilten Rechnungen vom Einsichtsrecht umfasst sein. Schalte der Dritte seinerseits Subunternehmer ein, um die vereinbarten Serviceleistungen zu erbringen, habe der Mieter kein Einsichtsrecht in dieses Vertrags- und Abrechnungsverhältnis.

Das gelte ausnahmsweise dann nicht, wenn der Dritte mit dem Vermieter keine Vergütungsvereinbarung getroffen habe, sondern nur vereinbart worden sei, dass der Vermieter dem Dritten die diesem entstandenen Aufwendungen (etwa für den Subunternehmer) zu erstatten habe. Denn insoweit entspreche die Position des Dritten die des Vermieters. Er sei rechenschaftspflichtig über die ihm entstandenen und zum Ersatz geforderten Kosten. Der Vermieter habe insoweit ein Einsichtsrecht und der Mieter gegenüber seinem Vermieter gleichfalls, damit jeder für sich die Ordnungsgemäßheit der weiterberechneten Kosten überprüfen zu können.

Entgegen den Einwendungen der Mieter sei es in der gegebenen Konstellation unerheblich, dass

ein Schwesterunternehmen die Hausreinigung erbringe. Es handle sich um zwei selbständige Unternehmen. Die im Schwesterunternehmen erwirtschafteten Gewinne würden nicht der Vermieterin zugerechnet werden. Eine von den Mietern befürchtete „übermäßige Gewinnerzielung“ über die Betriebskosten bestehe nicht. Die Mieter könnten nicht erwarten, dass das Schwesterunternehmen die Leistungen ohne eigene Gewinne, allein gegen Erstattung des Kostenaufwandes erbringe. Es bestehe mieterseits kein Anspruch darauf, dass die Betriebskosten geringer ausfielen, als bei der Einschaltung eines fremden Unternehmens. Dies ergäbe sich auch aus § 1 Abs. 1 BetrKV, wonach der Vermieter selbst erbrachte Sach- und Arbeitsleistungen mit dem Betrag (ohne Umsatzsteuer) in der Betriebskostenabrechnung ansetzen könne, die ein Drittunternehmen dafür verlangen würde (fiktive Kosten).

Entgegen der Annahme des Berufungsgerichts sei unerheblich, dass sich aus den Abrechnungen nur die Anzahl der Reinigungen ergäbe, nicht aber, welche konkreten Leistungen in diesen

Positionen enthalten seien. Denn die in den Abrechnungen erwähnten, mit dem Vertrag korrespondierenden Leistungen (Unterhaltsreinigung Treppenhäuser, Kellerreinigung, Reinigung der Gemeinschaftsräume und Glasreinigung) genügten in Verbindung mit den Tätigkeitsnachweisen zur Überprüfung der Abrechnung. Weitere Angaben, etwa wer diese Arbeiten wann und zu welcher Vergütung ausgeführt habe, seien nicht erforderlich. Die Angabe der aufwendeten Reinigungsstunden sei zudem nicht erforderlich, nachdem vertraglich keine Abrechnung nach Stunden, sondern nach Einheitspreisen je durchgeführter Tätigkeit vereinbart worden sei. Die begehrte weitergehende Einsicht sei auch nicht erforderlich, um zu überprüfen, ob das Wirtschaftlichkeitsgebot eingehalten worden sei. Zur Überprüfung des Wirtschaftlichkeitsgebotes könnten die Mieter die in Rechnung gestellten Beträge mit den Preisen anderer Anbieter von Hausreinigungsarbeiten vergleichen. Die vom Schwesterunternehmen erzielte Gewinnmarge sei für die Überprüfung der Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebotes unbeachtlich, [VIII ZR 102/21](#) und [VIII ZR 114/21](#).

Zur zivilprozessualen Ermittlung der Vergleichbarkeit von Räumen i.S.d. HeizKV

Die Mieterin bewohnte fünf Jahre lang eine Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung in einem Mehrfamilienhaus in Mainz. Der Vermieter rechnete die Jahre 2013 bis 2015 jeweils fristgemäß ab, wobei die Heizkosten entsprechend der mietvertraglichen Regelung zur Hälfte nach Fläche und im Übrigen nach Verbrauch

verteilt wurden. Die Mieterin beanstandete die Abrechnungen jeweils. Nach der Prüfung des in der Wohnung eingebauten Wärmemengenzählers stellte sich heraus, dass dieser einen Defekt aufwies. Er wurde 2016 ausgetauscht. Auch der Austauschzähler ermittelte die Werte nicht korrekt und wurde 2017

ausgetauscht. Mit Schreiben vom 7.11.2016 erteilte der Vermieter korrigierte Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2013 bis 2015, wobei er den auf die Mieterin entfallenden Verbrauch schätzte. Die Schätzung nahm der Vermieter vor, indem er teilweise Wohnungen im selben Haus, teilweise

Dachgeschoss-Maisonette-Wohnungen in anderen Wohnungen des Wohnkomplexes heranzog. Mit Schreiben vom 28.4.2017 rechnete der Vermieter auch das Wirtschaftsjahr 2016 entsprechend ab.

Die Mieterin bezahlte nicht. Der Vermieter klagte auf Bezahlung der Abrechnungssalden in Höhe von insgesamt 1066,22 €. Die Klage blieb in den Vorinstanzen erfolglos. Das Landgericht Mainz vertrat die Auffassung, dass die vom Vermieter angewandte Schätzmethode unzulässig sei. Zwar dürfe er bei einem Geräteausfall nach § 9a HeizkV die Heizkosten schätzen. Soweit er dabei den Verbrauch vergleichbarer Räume heranziehe, müssten sich diese im selben Gebäude befinden. Die Darstellung der baulichen Übereinstimmung und die vom Vermieter angebotenen Beweismittel ließen zudem außer Betracht, dass die Gebäude möglicherweise später eine Veränderung erfahren hatten.

Der BGH kassierte das landgerichtliche Urteil mit Urteil vom 27.10.2021. Das Landgericht Mainz könne sich bei seiner Rechtsauffassung auf einen Teil der Lehrmeinung stützen (vgl. Lammel, Heizkostenverordnung, 4. A., § 9a Rn. 42, Schmidt-

Futterer/Lammel, Mietrecht, 14.A. § 9a HeizkV, Rn. 24, Mücko, Zehelein, BGB 8. A. § 9a HeizkV, Rn 5, u.a.), nicht jedoch auf das Gesetz. Der Heizkostenverordnung sei nicht zu entnehmen, dass die vergleichbaren Räume eine Vergleichbarkeit verlören, wenn sie sich nicht im selben Gebäude befänden. Relevant sei, dass die Räume nutzungs-/technisch (Bausubstanz, Konstruktion, Größe, Nutzungsart, Nutzungsintensität) vergleichbar seien und deren Daten aus demselben Abrechnungszeitraum herangezogen würden.

Diese Vergleichbarkeit war vom Berufungsgericht nicht geprüft worden. Der BGH wies den Rechtsstreit daher zurück an das Landgericht Mainz; das Landgericht werde daher – ggf. nach ergänzendem Sachvortrag nebst Beweisangeboten der Parteien – entsprechende Feststellungen nach der Maßgabe der Rechtsauffassung des BGH nachzuholen haben. Der VIII. Zivilsenat wies in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hin, dass der Antritt eines Beweises durch Sachverständigengutachten nur eine Anregung an das Gericht darstelle; dieses müsse ggf. den Sachverständigenbeweis nach pflichtgemäßen Ermessen von Amts wegen erheben, wenn

seine eigene Sachkunde nicht ausreiche, um schlüssig vorgelegene und wirksame bestrittene Tatsachen festzustellen. Dabei sei ein von Amts wegen einzuholendes Sachverständigengutachten zur Frage der baulichen Übereinstimmung der Wohnungen nicht bereits deshalb als ungeeignet anzusehen, weil dem Sachverständigen möglicherweise kein Zutritt zu diesen Wohnungen verschafft werden könne, weil sich die insoweit nicht verpflichteten Wohnungseigentümer weigerten, Zutritt zu gewähren. Die Beantwortung der Frage, ob eine Begutachtung geeignet sei, zur Aufklärung des Sachverhalts beizutragen, setze im Allgemeinen – und auch in diesem Fall – eine fachspezifische Sachkunde voraus. Das Berufungsgericht habe bislang nicht dargelegt, dass es über diese Sachkunde selbst verfüge. Selbst wenn ein Betreten der Wohnungen und eine Bauteilöffnung nicht möglich sein sollte, sei nicht auszuschließen, dass ein Sachverständiger – beispielsweise aufgrund von Bauunterlagen und der Inaugenscheinnahme der Gebäude von außen – Feststellungen zur baulichen Übereinstimmung der Wohnungen treffen könne, [VIII ZR 264/19](#).

Keine Zusammenfassung verschiedener Kosten unter „Sonstige Betriebskosten“

In einem eher unscheinbaren Hinweisbeschluss des BGH vom 6.7.2021 findet sich eine Ausweitung der Rechtsprechung zum Thema: Zusammenfassung von mehreren Kostenpositionen in der Betriebskostenabrechnung. Die Vermieterin forderte eine

Betriebskostennachzahlung aus einer Abrechnung, in der sich auch die Position „Sonstige Betriebskosten“ fand. Darin waren die Kosten einer Trinkwasseruntersuchung, der Dachrinnenreinigung sowie diverse Wartungskosten zusammen gefasst. Das

sei unzulässig, stellte der BGH fest. Wie der Rechtsprechung des VIII. Zivilsenates zu entnehmen sei, dürften Kostenpositionen grundsätzlich nicht zusammen gefasst werden (vgl. BGH-Beschluss vom 24.1.2017, VIII ZR 285/15 – [ZIV 2017, 38](#);

unzulässige Zusammenfassung von Grundsteuer und Straßenreinigung). Eine Ausnahme sei nur für solche Kostenarten zugelassen, die einen engen Zusammenhang aufwiesen (vgl. BGH-Urteil

vom 16.9.2009, VIII ZR 346/08 – ZIV 2009, 61 (Sach- und Haftpflichtversicherung unter der Position „Versicherung“), BGH-Urteil vom 16.7.2009, VIII ZR 340/08 – ZIV 2009, 46 (Eine

Position für die Abrechnung der Kosten von Frisch- und Abwasser, wenn die Umlage einheitlich nach dem durch einen Zähler erfassten Frischwasserverbrauch erfolgt), [VIII ZR 371/19](#).

Instanzenstreit zur Schonfristzahlung

Es war ein Aufbegehren des Landgerichts Berlin, das vom Bundesgerichtshof im Urteil vom 13.10.2021 konsequent und in aller Deutlichkeit in die Schranken gewiesen wurde. Der Wohnraummietter in Berlin minderte die Miete wegen eines angeblichen Mietmangels über Monate hinweg. Die Vermieterin erachtete die Minderung zumindest in dieser Höhe für unangebracht und kündigte den Vertrag fristlos und hilfsweise auch außerordentlich. Nach Zustellung der Räumungsklage machte der Mieter von der sogenannten Schonfristzahlung nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB Gebrauch. Das Amtsgericht gab der Räumungsklage aufgrund der hilfsweise ordentlich ausgesprochenen Kündigung statt. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs kassiere die Schonfristzahlung nur eine außerordentliche Kündigung, nicht aber eine ordentliche Kündigung.

Der Mieter legte Berufung zum Landgericht Berlin ein und obsiegte. Das Landgericht Berlin führte in den Urteilsgründen aus, dass entgegen der Ansicht des Bundesgerichtshofs die Wirkung der Schonfristzahlung sich auch auf die (hilfsweise erklärte) ordentliche Kündigung erstrecke. Dies ergebe sich aus der Norm selbst, einer analogen Anwendung bedürfe es nicht. Der

Bundesgerichtshof habe bei seiner Auslegung unberücksichtigt gelassen, dass der Gesetzgeber die Systematik mit der Mietrechtsreform 2001 grundlegend geändert habe. Zwar werde in der Einleitung der Norm – „ergänzend zu § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB – der Bezug zur fristlosen Kündigung hergestellt. Jedoch dürfe die Funktion dieser Einleitung nicht mit einem Wortlautargument verwechselt werden. Auch die - amtliche - Überschrift passe nicht. Indessen dürfe die Überschrift, den Normbefehl im Gesetzestext darunter nicht widersprechen oder könne deren Inhalt umgestalten. Weitere Argumente folgten, denen der Bundesgerichtshof insgesamt 7 Seiten widmete, die er dann allerdings auf den folgenden 21 Seiten seiner Urteilsgründe widerlegte. Die Auslegung des Landgerichts sei „rechtsirrig“, so der VIII Zivilsenat in den Urteilsgründen im Urteil vom 13.10.2021. Der Bundesgerichtshof halte an seiner ständigen Rechtsprechung fest (vgl. u.a. BGH-Urteil vom 15.2.2005, VIII ZR 6/04; BGH-Urteil vom 11.1.2006, VIII ZR 364/04 – ZIV 2006, 31; BGH-Urteil vom 28.11.2007, VIII ZR 145/07 – ZIV 2008, 3; BGH-Urteil vom 10.10.2012, VIII ZR 107/12 – ZIV 2012, 55, BGH-Urteil vom 1.7.2020, VIII ZR 323/18 – ZIV 2020, 52).

Die Regelung in § 569 BGB erfasse nicht auch ordentliche Kündigungen. Dies ergäbe sich schon aus den Gesetzesmaterialien für die Mietrechtsreform 2001. In der einschlägigen BT-Drucksache (14/4553, S. 64) heiße es diesbezüglich: „Die Vorschrift (gemeint ist § 569 BGB) ergänze § 543 Entwurf und enthält besondere Regelungen zum außerordentlichen fristlosen Kündigungsrecht aus wichtigem Grund bei Wohnraummietverhältnissen.“ Ein durch das Bundesministerium der Justiz und Verbraucherschutz im Jahr 2016 vorgelegter Referentenentwurf sah vor, die Schonfristzahlung auf ordentliche Kündigungen zu erstrecken. Der Entwurf sei nicht Gesetz geworden. Auch das Mietrechtsanpassungsgesetz (BT-DrS 19/4672, vgl. dazu ZIV 2018, 96) enthalte eine solche Änderung nicht. Ein dahingehender Antrag im laufenden Gesetzgebungsverfahren sei abgelehnt worden (BT-Plenarprotokoll 19/68, S. 7830). Damit habe der Gesetzgeber (erneut) eine eindeutige Entscheidung getroffen. Diese dürfe der an Gesetz und Recht gebundene Richter (Art. 20 Abs. 3 GG) nicht aufgrund eigener rechtspolitischer Vorstellungen verändern und durch eine eigene judikative Lösung ersetzen.

Der Rechtsstreit konnte nicht abschließend vom BGH

entschieden werden, da noch tatsächliche Punkte zu klären waren. Das Berufungsgericht habe keine Feststellungen dazu getroffen, ob die ordentliche Kündigung die gesetzlichen Voraussetzungen erfülle, insbesondere sei offen, ob und in welcher Höhe die Miete aufgrund der geltend gemachten Baumängel gemindert war. Der BGH verwies daher den Rechtsstreit an das Landgericht Berlin – allerdings an eine andere Kammer – zurück, [VIII ZR 91/20](#).

Noch vor diesem Revisionsverfahren entschied der BGH mit Beschluss vom 12.10.2021 über die Beschwerde der Nichtzulassung der Revision durch das

Landgericht Berlin. Die Revision wurde zugelassen, wobei sich das Gericht insoweit maßgeblich auf die mehrfache Verletzung rechtlichen Gehörs der Vermieterin (Art. 103 Abs. 1 GG) stützte. Die Vermieterin hatte in dem Rechtsstreit mehrere Kündigungen eingeführt, die – neben denen wegen Zahlungsverzuges (s.o.) – auf eine unberechtigte Untervermietung der Wohnung gestützt waren. Das Landgericht hatte die Kündigungen als nicht rechtsgestaltend bewertet, weil in ihnen nur Verdächtigungen und Mutmaßungen geäußert worden seien. Eine weitere Kündigung wurde im Prozess darauf gestützt, dass die Mieterin vorsätzlich wahrheitswidrig vorgetragen

habe. Die Vermieterin hatte unter Zeugenbeweis antritt vorgebracht, dass bei der Zustellung einer Kündigung nicht der Mieter in der Wohnung angetroffen wurde, sondern zwei Herren, die mitteilten, sie bewohnten eines der beiden Zimmer der Wohnung und würden die Adresse des eigentlichen Mieters nicht kennen. Auch dieser Vortrag sei in möglicherweise entscheidungserheblicher Weise übergegangen worden. Ein Grund zur fristlosen Kündigung könne auch dann vorliegen, wenn sich eine Partei im Prozess unredlicher oder unverhältnismäßiger Mittel bediene (vgl. BGH-Urteil vom 4.12.19985, VIII ZR 33/85, WuM 1986, 60), [VIII ZR 91/20](#).

Gewerbemietrecht

Zum Eintritt in den Mietvertrag, wenn der Eigentümer nicht der Vermieter ist



Ein Verein mietete in Itzehoe ein 4.000 m² großes bebautes Grundstück mit einer Laufzeit von 10 Jahren von einer S-Grundstücksgesellschaft mbH (Vermieterin) an. Die Vermieterin war aber nicht Eigentümerin. Eigentümerin war eine H-GmbH. Diese verkaufte das Grundstück weiter an eine P-GmbH und diese wiederum an die V. In dem Kaufvertrag war geregelt, dass die V. mit Wirkung ab dem Übergabetag mit allen Rechten und Pflichten in den Mietvertrag eintrete. Die

V. schrieb den Mieter (Verein) an und teilte mit, dass sie in den Mietvertrag eingetreten sei und nunmehr die Zahlungen an sie zu leisten seien. Der Mieter bezahlte dementsprechend ab 2009 die Mieten an die V.. Mit Schreiben vom 2.1.2017 kündigte die V. den Mietvertrag ordentlich zum 30.6.2017, hilfsweise zum nächstmöglichen Termin. Die Herausgabeklage der V. vor dem Amtsgericht Itzehoe hatte Erfolg. Die Berufung führte zur Klageabweisung. Mit zugelassener Revision gelangte die Prozessakte schließlich zum BGH nach Karlsruhe.

Das Landgericht Itzehoe vertrat im Urteil die Auffassung, dass kein Anspruch auf Räumung der Liegenschaft aus § 546 Abs. 1

i.V.m. § 578 BGB bestehe, weil der Mietvertrag durch die Kündigung nicht beendet worden sei. Die V. sei in den von der S-Grundstücksgesellschaft begründeten, wirksam befristeten Vertrag in analoger Anwendung von § 566 BGB eingetreten. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sei die Norm analog auch auf solche Fälle anzuwenden, in denen ein Dritter im wirtschaftlichen Interesse des Eigentümers die Vermietung vornehme und dann das Mietobjekt veräußert werde. Dieses wirtschaftliche Interesse liege zwar nicht auf der Hand. Da die Fortführung des Vertrages im Kaufvertrag geregelt sei, läge ein gleichwertiger Anwendungsfall der Analogie vor.

Diesen rechtlichen Bewertungen vermochten die Richter beim BGH in ihrem Urteil vom 27.10.2021 nicht zu folgen. Nach §§ 566 Abs. 1, 578 Abs. 2 BGB trete der Erwerber eines gewerblich vermieteten Hausgrundstücks anstelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums ergebenden Rechte und Pflichten ein. Mit dem Eigentumsübergang entstehe ein neues Mietverhältnis zwischen dem Erwerber des Grundstücks und dem Mieter mit dem gleichen Inhalt, mit dem es zuvor mit dem Veräußerer bestanden habe. Nach der gesetzlichen Anordnung finde die Regelung allerdings nur dann Anwendung, wenn das vermietete Grundstück durch den Vermieter veräußert werde. Die Regelung diene dem Schutz des Mieters. Seine Rechtsstellung solle durch die Veräußerung nicht beeinträchtigt werden (Kauf bricht Miete nicht). Die Regelung stelle damit eine Durchbrechung des schuldrechtlichen Grundsatzes dar, wonach Rechte und Pflichten nur zwischen den Personen entstehen, die das Schuldverhältnis eingegangen sind. Die Regelung sei daher als Ausnahмовorschrift zu verstehen und dementsprechend im Anwendungsbereich eng auszulegen.

Für eine analoge Anwendung müsse neben dem Vorliegen einer planwidrigen Regelungslücke die Vergleichbarkeit der Sachverhalte gegeben sein. Man müsse

annehmen können, dass der Gesetzgeber bei einer Interessenabwägung ebenfalls den Regelungsinhalt auf den alternativen Sachverhalt angewendet hätte. Auf dieser Grundlage habe der XII. Zivilsenat im Urteil vom 12.7.2017 entschieden, dass die Vermietung eines Grundstücks mit Zustimmung des Eigentümers und in dessen wirtschaftlichen Interesse ein vergleichbarer Sachverhalt sei (XII ZR 26/16 - ZIV 2017, 65). In dem der Entscheidung zugrunde liegenden Sachverhalt hatte der frühere Eigentümer des Grundstücks für die Vermietung seiner Immobilie eine Grundstücksgesellschaft errichtet und für die Vermietung eine weitere Gesellschaft gegründet, die auf Anweisung der Grundstücksgesellschaft die Mietverträge abschloss. Der Gesetzeszweck des § 566 BGB greife nicht nur dann, wenn der das Mietobjekt unmittelbar vom Eigentümer vermietet werde, sondern auch wenn eine dritte Person oder Gesellschaft, z.B. eine Hausverwaltung dafür vom Eigentümer eingesetzt werde. Auf diese Weise werde der gesetzliche Zweck umgesetzt, den Mieter in seinem Bestandsinteresse zu schützen, wenn der Vermieter eine formalrechtliche Konstruktion verwende, die vom gesetzlichen Anwendungsbereich ohne analoge Anwendung nicht erfasst werden würde. Der analogen Anwendung müssten aber auch Grenzen gesetzt werden, weil sonst beispielsweise

auch Fälle der Untervermietung hiervon erfasst würden. Der hier vorliegende Sachverhalt, bei dem die Kaufvertragsparteien eine Mietvertragsfortführung vereinbarten, genüge für eine analoge Anwendung nicht. Eine wirksame Vertragsübernahme setze zudem stets einen dreiseitigen Vertrag voraus (vgl. BGH-Urteil vom 30.1.2013, XII ZR 38/12 – ZIV 2013, 23), der nicht gegeben sei.

Allerdings habe das Amtsgericht in seinem Urteil zutreffend ausgeführt, dass zwischen den Streitparteien aufgrund der jahrelangen Überlassung und Mietzinszahlung konkludent ein Mietvertrag zustande gekommen sei. Dieser Mietvertrag sei entgegen §§ 550 S. 1, 578 Abs. 2 BGB nicht schriftlich abgeschlossen worden, so dass er nur für unbestimmte Zeit galt und ordentlich kündbar war. Der konkludent geschlossene Vertrag wahrte auch nicht die Schriftform, weil er inhaltsgleich schriftlich fixiert war (vgl. BGH-Urteil vom 17.6.2015, XII ZR 98/13 – ZIV 2015, 45), da nicht beide Vertragsparteien des konkludent geschlossenen Vertrages die Vertragsurkunde unterzeichnet hätten. Der konkludent geschlossene Vertrag sei daher kündbar gewesen und durch die Kündigung beendet worden. Der BGH stellte daher das amtsgerichtliche Urteil wieder her, [XII ZR 84/20](#).

Zur Betriebs- und Offenhaltungspflicht und Kündigungsrecht bei falscher Abrechnung

Die Mieterin mietete 2012 in einem Einkaufszentrum in Berlin ein Ladengeschäft für 10 Jahre an. Das Einzelhandelsgeschäft vertrieb Fan-, Lizenz- und Geschenkartikel sowie Accessoires. Im Mietvertrag war eine entsprechende Sortimentsbindung vereinbart und gleichzeitig der Konkurrenz-, Sortiments- und Branchenschutz für die Mieterin ausgeschlossen. Ferner wurde eine Betriebs- und Offenhaltungspflicht für die Zeit Montag bis Samstag von 9 bis 22 Uhr festgelegt, wobei der Vermieterin gestattet war, die Zeiten einseitig zu ändern.

Die Vermieterin erstellte für die Wirtschaftsjahre 2014 und 2015 Betriebskostenabrechnungen, in denen sie Kosten für Brandwachen umlegte, weil aufgrund eines Baumangels die Feueralarmübertragung nicht funktioniert habe. Die Mieterin wies darauf hin, dass die Umlage unberechtigt sei, weil es sich um Mangelbeseitigungskosten handele. Ein anderer Mieter des Einkaufszentrums wies darauf hin, dass die Umlage der Baufeinreinigung, die Geschirrl Logistik und die Möblierung des Food-court nicht auf den Mieter umlagefähig seien. Letzteres allein schon deshalb, weil die Möblierung bereits gegenüber den Mietern des Food-Court abgerechnet worden sei und es sich deshalb um eine doppelte Umlage handele.

Die Mieterin kündigte Ende Dezember 2017 außerordentlich und öffnete das Ladenlokal zunächst nicht mehr. Auf Antrag der Vermieterin erließ das Landgericht am 4.1.2018 eine einstweilige Verfügung mit dem

Inhalt, das Ladenlokal wieder zu betreiben. Mit Schreiben vom 10.3.2018 kündigte die Mieterin erneut fristlos, weil die Betriebskostenabrechnungen unzutreffend seien. Im Juni 2018 korrigierte die Vermieterin die Betriebskostenabrechnungen.

Die Vermieterin erhob Hauptsacheklage zur Durchsetzung der Betriebs- und Offenhaltungspflicht. Im Rahmen dieses Rechtsstreits kündigte die Mieterin abermals mit der Begründung, die Vermieterin habe bzgl. der Betriebskostenabrechnungen im Verfahren auf Erlass der einstweiligen Verfügung vorsätzlich falsch vorgetragen. Die Klage wurde vom Landgericht abgewiesen. Auf die Berufung der Vermieterin verurteilte das Kammergericht Berlin die Mieterin antragsgemäß unter Androhung der gesetzlichen Zwangsmittel, der vertraglich vereinbarten Betriebs- und Offenhaltungsverpflichtung nachzukommen. Hiergegen wandte sich die Mieterin mit ihrer Revision zum BGH.

Die Revision war begründet. Das Urteil des Kammergerichts wurde aufgehoben und der Rechtsstreit zur weiteren Verhandlung zurück nach Berlin verwiesen. Das Kammergericht vertat in seinem Urteil die Auffassung, die in siebenstelliger Höhe unzutreffende Umlage auf die Mieter genüge nicht, um eine Kündigung zu rechtfertigen. Die Mieterin habe nicht dargelegt, dass der Vermieterin insoweit Vorsatz, Täuschungsabsicht oder sonstige Unredlichkeit anzulasten sei. Es könne sich um ein Versehen oder einen Rechtsirrtum

handeln. Zudem sei die Betriebspflicht zulässig vereinbart.

Der BGH führte im Urteil vom 6.10.2021 aus, dass die auferlegte Betriebs- und Offenhaltungspflicht keine unangemessene Benachteiligung im Sinne von § 307 Abs. 1 BGB darstelle. Das gleiche gelte für die Aufhebung des Konkurrenzschutzes und die Sortimentsbindung. Nur wenn in dieser Kombination die Sortimentsbindung sehr eng erfolge, stelle dies eine unangemessene Benachteiligung des Mieters dar (vgl. BGH-Urteil vom 26.2.2020, XII ZR 51/19 – ZIV 2020, 21). Wesentlicher Punkt bei dieser Betrachtung sei die Aufhebung des Konkurrenzschutzes. Denn bei ihm handele es sich um eine Einschränkung der Hauptleistungspflicht des Vermieters. Hierdurch könne der Vermieter Konkurrenzunternehmen mit gleichem oder ähnlichem Sortiment in der unmittelbaren Nachbarschaft des Mieters ansiedeln. Hierdurch gerate der Umsatz und die Geschäftskalkulation des Mieters in Gefahr. Bestehe daneben eine Betriebspflicht mit enger Sortimentsbindung, fehle es ihm an Möglichkeiten, auf die Konkurrenzsituation zu reagieren, indem er die Kosten durch geänderte Öffnungszeiten senke oder das Sortiment anpasse. Wenn es in dieser Situation eine strenge Sortimentsbindung gäbe, könne der Mieter diese Anpassung nicht vornehmen. Vorliegend handele es sich indessen nicht um eine enge Bindung, so dass die Klausel wirksam sei.

Die rechtliche Würdigung der außerordentlichen Kündigung

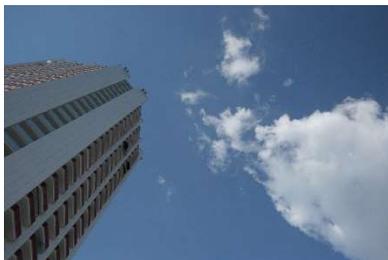
durch das Kammergericht veranlasste den BGH allerdings zur Kritik. Nach § 543 Abs. 1 BGB liege ein wichtiger Grund zur außerordentlichen fristlosen Kündigung vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden könne. Vermögensdelikte zum Nachteil des Mieters stellten stets einen Kündigungsgrund dar. Auch Unredlichkeiten des Vermieters bei der Abrechnung der Betriebskosten, wie etwa vorsätzlich falsche Abrechnungen, rechtfertigten eine außerordentliche Kündigung, wenn der Vermieter dadurch seine Pflichten so nachhaltig verletze, dass dem Mieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zugemutet werden könne.

Eine Unzumutbarkeit der Fortsetzung könne sich daraus ergeben, dass der Vermieter nach entsprechenden Vorhalten des Mieters auf seiner fehlerhaften Abrechnung in nicht mehr vertretbarer Weise beharre. Grundsätzlich bedürfe es vor einer fristlosen Kündigung einer vorherigen Abmahnung, § 543 Abs. 3 BGB. Das gelte aber nach § 543 Abs. 3 Satz 2 BGB nicht uneingeschränkt, wenn nach der Abwägung der beiderseitigen Interessen eine sofortige Kündigung gerechtfertigt sei. Dies könne man annehmen, wenn die Vermieterin zum Zeitpunkt der Kündigung bereits einen zumindest bedingten Vorsatz gefasst hatte, die Abrechnung mit wahrheitswidrigen Angaben zu verteidigen. So habe die Vermieterin im Verfahren zum Erlass einer Einstweiligen Verfügung hinsichtlich der Betriebskostenabrechnung wahrheitswidrig vorgetragen. Dies

hätte das Kammergericht veranlassen müssen, sich die Frage zu stellen, ob die Vermieterin bereits zum Kündigungszeitpunkt am 10.3.2018 nicht bereit war, berechtigten Einwendungen gegen ihre Abrechnung nachzugeben, sondern vielmehr gewillt war, die Abrechnungsfehler mit allen Mitteln bis hin zu falschem und irreführenden Prozessvortrag zu vertuschen. Wenn ein solcher Täuschungs- und Schädigungsvorsatz der Vermieterin bereits zum Kündigungszeitpunkt bestanden haben sollte, so stellte dies bereits einen Grund zur außerordentlichen Kündigung dar. Dem hätte das Kammergericht nachgehen müssen. Hierzu hätte es den Zeugenbeweis antritten der Mieterin entsprechen müssen. Um dies nachzuholen verwies der BGH den Rechtsstreit zurück an die Vorinstanz, [XII ZR 11/20](#).

WEG-Recht

Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche nach neuem WEG



Die Wohnungseigentümergeinschaft bestand nur aus zwei Einheiten. Eine Eigentümerin besaß neben der Wohnung noch ein Sondernutzungsrecht an zwei Stellplätzen. Der andere Eigentümer errichtete 2018 eine Betonmauer mit einem Tor auf dem gemeinschaftlichen Grundstück.

Die Eigentümerin verklagte den Mieteigentümer auf Beseitigung der Mauer mit Tor. Das Amtsgericht gab der Klage statt. Die Berufung hatte Erfolg. Das Landgericht Frankfurt/M. entschied mit Urteil vom 4.2.2021, dass die Eigentümerin nicht mehr aktivlegitimiert sei. Seit der am 1.12.2020 in Kraft getretenen WEG-Novelle stehe der Beseitigungsanspruch aus § 14 Nr. 1 WEG nur noch der Wohnungseigentümergeinschaft (§ 9a Abs. 2 WEG) zu, nicht mehr aber dem einzelnen Eigentümer. Ein Beseitigungsanspruch bestünde auch nicht in Bezug auf

das Sondernutzungsrecht, weil dieses durch die bauliche Änderung in der Nutzungsmöglichkeit nicht beeinträchtigt werde.

Die Revision zum BGH hatte Erfolg. Rechtsfehlerfrei habe das Berufungsgericht angenommen, dass die Klägerin aus § 14 Nr. 1 WEG nicht mehr aktivlegitimiert sei. Der Anspruch aus dem an die Stelle von § 15 Abs. 3 WEG a.F. getretenen § 14 Nr. 1 WEG sei seit 1.12.2020 allein der Gemeinschaft zugewiesen (vgl. BGH-Urteil vom 16.7.2021, V ZR 284/19 – ZIV 2021, 76). Die Klägerin sei

aber dennoch prozessführungsbefugt. Dem stünde auch § 9 Abs. 2 WEG nicht entgegen. Diese Norm beziehe sich auf die Abwehr von Störungen, die das Gemeinschaftseigentum betreffen. Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche nach § 1004 wegen Störungen im räumlichen Bereich des Sondereigentums könne der einzelne Wohnungseigentümer auch nach der gesetzlichen Neuerung weiterhin selbst verfolgen (vgl. BGH-Urteil vom 11.6.2021, V ZR 41/19- ZIV 2021, 63). Entsprechendes gelte für das dinglich wirkende Sondernutzungsrecht.

Nach der bis zum 30.11.2020 geltenden Rechtslage konnte der Inhaber eines im Grundbuch eingetragenen Sondernutzungsrechts Störungen durch andere Wohnungseigentümer oder Dritte nach § 1004 BGB selbst

abwehren (vgl. BGH-Urteil vom 18.11.2016, V ZR 49/16 – ZIV 2017, 22; BGH-Urteil vom 21.10.2016, V ZR 78/16 – ZIV 2017, 8) und Ansprüche aus § 985 BGB und § 906 Abs. 2 BGB selbst geltend machen (vgl. BGH-Urteil vom 25.10.2013, V ZR 230/12 – ZIV 2013, 88).

Daran habe auch § 9a Abs. 2 WEG nichts geändert. Allerdings lägen die Voraussetzungen in Bezug auf das Sondernutzungsrecht nicht vor, weil der Zugang bzw. die Zufahrt zum Stellplatz durch das Bauwerk nicht erschwert werde.

Allerdings ergäbe sich ausnahmsweise eine Prozessführungsbefugnis, weil die Wohnungseigentümerin den Anspruch vor dem 1.12.2020 gerichtlich geltend gemacht habe.

Wie der BGH im Urteil vom 7.5.2021 (V ZR 299/19 – ZIV 2019, 44) entschieden habe, erfordere der Rechtsgedanke in § 48 Abs. 5 WEG, dass die Prozessführungsbefugnis über den Rechtswechsel am 1.12.2020 hinaus wirke, wenn dem Gericht nicht eine entgegenstehende schriftliche Äußerung des vertretungsberechtigten Organs der Gemeinschaft (§ 9b WEG) zur Kenntnis gebracht werde. Auf die Entscheidungsbildung im Innenverhältnis, insbesondere die Wirksamkeit eines dazu gefassten Beschlusses komme es nicht an. Danach sei die Eigentümerin prozessführungsbefugt, soweit es um den Anspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB wegen Störung des gemeinschaftlichen Eigentums gehe. Insoweit sei sie auch aktiv legitimiert, [V ZR 48/21](#).

Baurecht

Enttäuschte Gewinnerwartung gestattet keine Preisanpassung über § 2 Abs. 3 Nr. 3 VOB/B



Die Auftragnehmerin erhielt unter Einbeziehung der VOB/B den Zuschlag, auf einem rund 2 ha großen Grundstück rund 4.500 Bäume zu fällen und das Grundstück zu roden, um so das Grundstück für die vorgesehen Bebauung vorzubereiten.

Für das Fällen bot die Auftragnehmerin einen Einheitspreis

von 0,12 €/Baum an und für die Rodung von 0,11 €/m². Auf die Frage der Auftraggeberin, ob die Preise auskömmlich seien, legte die Auftragnehmerin ihre Urkalkulation offen. Diese setzte sich zusammen aus den Einzelkosten für die Arbeiten, Baustellengemeinkosten, Allgemeinen Geschäftskosten und Gewinn. Ferner erläuterte sie, dass sie mit einem Verwertungserlös von 60 € je Baum rechne, wovon sie der Auftraggeberin 15 € als Gutschrift gewähre.

Die Auftragnehmerin führte die Arbeiten durch und erstellte einen Nachtrag, weil sich auf dem

Grundstück nicht wie erwartet 4.500 Bäume befunden hatten, sondern nur 1237. Sie forderte unter Verweis von § 2 Abs. 3 Nr. 3 VOB/B die Vereinbarung eines neuen Einheitspreises. Dabei setzte sie die fehlenden 3.263 Bäume an und multiplizierte sie mit 45 €. Als die Auftraggeberin die Zahlung verweigerte, kam es zum Rechtsstreit. Die Klage blieb in den ersten beiden Instanzen erfolglos. Daran änderte auch die Revision zum BGH nichts. Der VII. Zivilsenat führte im Urteil vom 10.6.2021 aus, dass die Auftragnehmerin kein Anspruch auf Preisanpassung nach § 2 Abs. 3 Nr. 3 VOB/B zustehe. Der mit

dem Verkauf der Bäume erzielte Gewinn sei nicht Bestandteil des Einheitspreises gewesen. Die Regelung in § 2 Abs. 3 Nr. 3 VOB/B diene dazu, den Vertragsparteien bei Mengenabweichungen Rechtssicherheit zu verschaffen. Könne der Auftragnehmer bei einer Preisanpassung versteckte

Sondererlöse geltend machen, würde der Auftraggeber mit Risiken belastet, die im Zeitpunkt des Vertragsschlusses für ihn nicht abschätzbar seien. Dies liefe dem Sinn und Zweck der Regelung zuwider. Die Gewinnerwartung sei nicht Bestandteil des zwischen den Parteien

ausgehandelten Äquivalenzverhältnisses, so dass eine Anpassung weder über § 2 Abs. 3 Nr. 3 VOB/B, noch über eine Anpassung der Geschäftsgrundlage nach § 313 BGB geboten sei, [VII ZR 157/20](#).

Versicherungsrecht

Silikonnaht an der Dusche doch nicht versichert



Ein Gebäude im Gerichtssprengel Aschaffenburg erlitt einen Wasserschaden, der auf einer undichten Silikonnaht an der Duschtasse zurück zu führen war. Der Gebäudeeigentümer wollte den Schaden über seine Versicherung abwickeln. Seine Wohngebäudeversicherung lehnte jedoch eine Deckung ab. Dem Versicherungsvertrag waren die Allgemeinen Wohngebäude-Versicherungsbedingungen 2008 (VGB 2008) zugrunde gelegt. In Teil A VGB 2008 hieß es u.a.:

§ 3 Leitungswasser

1. Bruchschäden innerhalb von Gebäuden

Der Versicherer leistet Entschädigung für innerhalb von Gebäuden eintretenden

b) frostbedingte Bruchschäden an nachfolgend genannten Installationen

aa) Badeeinrichtungen, Waschbecken, Spülklosetts, Armaturen....

2. Bruchschäden außerhalb von Gebäuden (...)

3. Nässeschäden

Der Versicherer leistet Entschädigung für versicherte Sachen, die durch bestimmungswidrig austretendes Leitungswasser zerstört oder beschädigt werden oder abhanden kommen.

Das Leitungswasser muss aus Rohren der Wasserversorgung (Zu- und Ableitungen) oder damit verbundenen Schläuchen, den mit diesem Rohrsystem verbundenen sonstigen Einrichtungen oder deren wasserführenden Teilen, aus Einrichtungen der Warmwasser- oder Dampfheizung, aus Klima-, Wärmepumpen oder Solarheizungsanlagen, aus Wasserlösch- und Berieselungsanlagen sowie aus Wasserbetten und Aquarien ausgetreten sein.

Der Eigentümer verklagte die Versicherung auf Bezahlung von rund 17.000 €. Die Klage hatte keinen Erfolg. Die Berufung war zum Teil erfolgreich. Die Versicherung legte Revision ein, der Eigentümer schloss sich der Revision an.

Die Revision hatte Erfolg. Der IV. Zivilsenat beim BGH entschied mit Urteil vom 20.10.2021, dass die Versicherung für die undichte Fuge nicht einzustehen habe, wie die Auslegung von § 3 Nr. 3 Satz 2 VGB 2008 ergäbe.

Allgemeine Versicherungsbedingungen seien so auszulegen, wie ein durchschnittlicher, um Verständnis bemühter Versicherungsnehmer sie bei verständiger Würdigung, aufmerksamer Durchsicht und unter Berücksichtigung des erkennbaren Sachzusammenhangs verstehe. Dabei komme es auf die Verständnismöglichkeiten eines Versicherungsnehmers ohne versicherungsrechtliche Spezialkenntnisse und damit auch auf sein Interessen an. In erster Linie sei vom Bedingungs wortlaut auszugehen. Der mit dem Bedingungs werk verfolgte Zweck und

der Sinnzusammenhang der Klauseln sei zusätzlich zu berücksichtigen.

Bei der Frage, ob der Schadensfall ein versichertes Ereignis war, würde er unter § 3 zu dem Ergebnis kommen müssen, dass ein Bruchschaden nicht gegeben sein kann. Es käme mithin nur ein Nässeschaden in Betracht. Insoweit müsse das Leitungswasser aus Rohren der Wasserversorgung (Zu- oder Ableitung) oder den mit diesem Rohrsystem verbundenen sonstigen Einrichtungen und wasserführenden Teilen oder aus Einrichtungen ausgetreten sein. Die Silikonfuge gehöre eindeutig nicht zum Leitungssystem. Es käme mithin nur in Betracht, dass eine „Einrichtung“ betroffen sei. Eine Einrichtung sei aber nach allg. Sprachverständnis eine technische Vorrichtung oder Anlage. Diese wird der Versicherungsnehmer in Ansehung einer Silikonnaht nicht erkennen können.

Anhaltspunkte dafür, die Duschwanne, die Fugen, die angrenzenden Wände und die sonstigen Bauteile einer Dusche als „einheitliche Einrichtung“ anzusehen sind, die über den Zulauf (Duschkopf) und Ablauf (Abwasserleitung) mit dem Rohrsystem verbunden seien, könne der Versicherungsnehmer entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts den Bedingungen nicht entnehmen. Eine Einbeziehung der Dusche als Sachgesamtheit, wie sie von der Gegenauffassung (teils mit abweichenden Klauselfassungen OLG Schleswig r+s 2015, 449 – ZIV 2015, 62, OLG Naumburg r+s 2019, 203, OLG Frankfurt VersR 2010, 1541) angenommen würde, sei der Klausel nicht zu entnehmen. Das Wort „sonstigen“ vor dem Begriff „Einrichtungen“ verdeutliche, dass diese Einrichtungen eine mit den zuvor genannten Rohren und Schläuchen vergleichbare Qualität haben müssten, was nicht der Fall sei.

Die Erkenntnis, dass Duschen in ganz unterschiedlicher baulicher Gestaltung ausgeführt würden (auch niveaugleiche Duschtassen, Duschräume) lasse erkennen, dass die teils kaum abgrenzbaren Duscbereiche nicht als mit dem Rohrsystem verbundene Einrichtung verstanden werden könnten. Der Versicherungsnehmer erwarte von seiner Wohngebäudeversicherung einen umfassenden – soweit sich aus ihr keine Einschränkungen ergeben – lückenlosen Schutz (vgl. BGH-Urteil vom 12.7.2017, IV ZR 151/15 – ZIV 2017, 55). In dieser Erwartung würde er durch das vorliegenden Klauselwerk nicht enttäuscht. Vielmehr würde er erkennen, dass der Versicherungsschutz nur für Wasseraustritte aus den im Klauselwerk genannten Quellen gelte. Die Versicherung sei daher leistungsfrei. Die Revision war infolgedessen begründet, die Anschlussrevision wurde abgewiesen, [IV ZR 236/20](#).

Veranstaltungen

Seminarübersicht

		Alle Preise netto**
Erfolgreiche Mietverwaltung von Wohnraum/6h		269,00 €
<small>Referent: Dr. Harald Freytag, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht</small>		
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, ordentliche und außerordentliche Kündigungen, usw. usw.	Essen	05.05.2022
	Hamburg	12.05.2022

Neue Strukturen der WEG mit dem Schwerpunkt „rechtliche Stellung des WEG-Verwalters in Wohnungseigentümergeinschaft“/5h		249,00 €
<small>Referent: Richter am Landgericht Dr. Peter Kieß, Landgericht Dresden</small>		
<p>Der Gesetzgeber hat die Wohnungseigentümergeinschaft mit dem seit dem 1.12.2020 geltenden WEMoG mit einer ganz neuen Struktur versehen. Im Außenverhältnis ist der Verwalter nunmehr wie ein Organ Vertreter der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Auch im Innenverhältnis wurde alles neu strukturiert und organisiert. Zudem verlangt der Gesetzgeber bei Neubestellungen ab dem 1.12.2022 den „zertifizierten Verwalter“.</p> <p>Das erste Praxisjahr hat gezeigt, dass bei allen Beteiligten viele Unsicherheiten über konkrete Aufgaben und Kompetenzen des Verwalters bestehen. Das Seminar dient dem Verständnis des neuen Rechts und will den Verwalter mit konkreten Vorschlägen bei der Bewältigung des neuen Rechts unterstützen.</p>	Hamburg	16.06.2022
	Frankfurt/M.	30.06.2022
	Dresden	07.07.2022
	Leipzig	14.07.2022
Die WEG-Versammlung und besonders schwierige Beschlusslagen auch in Zeiten der Corona und der WEG-Novelle/5h		199,00 €
<small>Referent: Rechtsanwalt Heinz G. Schultze, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht</small>		
<p>Die perfekte Vorbereitung für den nächsten Versammlungsmarathon in Zeiten der Corona und nach der neuen WEG-Novelle. Hier ist alles drin. Neben Übungen zur Versammlungsleitung und Beschlussformulierung werden 10 besondere Beschlussgegenstände, wie z.B. bauliche Änderungen oder die Verwalterwahl (vgl. BGH-Urteil vom 18.1.2019, V ZB 324/17) besprochen, bei denen der Verwalter besondere Vorsicht walten lassen muss. Natürlich gehören auch alle Formalitäten zur Ladung und Abhaltungen von Versammlungen dazu.</p>	Essen	02.06.2022
	Leipzig	09.06.2022
	Frankfurt/M.	23.06.2022
Mangelverfolgung gegenüber dem Bauträger und Ersatzvornahme/5h		199,00 €
<small>Referent: Rechtsanwalt Heinz G. Schultze, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht</small>		
<p>Ein schwieriges und haftungsträchtiges Terrain für den Verwalter. Der BGH hat in den letzten drei Jahren einige beachtenswerte Entscheidungen veröffentlicht, die dem Verwalter Einiges abfordern. In Unkenntnis der Erfordernisse entsteht ein riesiger Berg Arbeit. Im Seminar werden Fristberechnungen und Beschlussanträge ebenso eingeübt, wie Checklisten für den Gutachtern und die Eigentümerversammlungen erarbeitet. Der erfahrene Referent bespricht ebenso taktische Überlegungen zur Verhandlungsführung mit dem Bauträger im Rahmen der Abnahme bzw. vor Ablauf der Gewährleistungsfrist.</p>	Essen	01.09.2022
Erfolgreiche Mietverwaltung von Geschäftsräumen/5h		249,00 €
<small>Referent: Rechtsanwalt Heinz G. Schultze, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht</small>		
<p>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).</p> <p>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.</p>	Dresden	15.09.2022

Mietminderung und Mieterhöhung/5h		229,00 €
Referent: Dr. Harald Freytag, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht		
Lässt der Mietverwalter Mietminderungen oder Mieterhöhungsmöglichkeiten auch ohne gesonderte vertragliche Vereinbarung im Verwaltervertrag außer acht, macht er sich haftbar (vgl. u.a. OLG Saarbrücken, Urteil vom 8.3.2006, NZM 2006, 878). Beide Aufgaben gehören zum Alltagsgeschäft des Mietverwalters. Der erfahrene Referent und Mietanwalt macht sie fit für die notwendigen Schritte.	Hamburg	22.09.2022
	Leipzig	29.09.2022

****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)**

Verbraucherpreisindex (VPI)

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

Vorstehende Darstellungen beziehen sich auf Verträge mit Indexanpassung seit dem

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

Hinsichtlich des vormals vom Bundesamt für Statistik ermittelten Index für die Lebenshaltung eines 4-Personen-Arbeitnehmer-Haushalts wird auf die Umrechnungsmöglichkeit gemäß BGH-Urteil vom 4.3.2009 (XII ZR 141/07), [ZIV 2009, 47](#) verwiesen. Soweit der Vertrag noch älter ist und/oder andere Indizes verwendet wurden, berechnet das Statistische Bundesamt gegen eine Entgelt von 30 € auch diese Teuerungsrate.

Basis: 2015

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Januar	98,5	99,0	100,6	102,0	103,4	105,2	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	110,7			

November	99,7	100,5	102,1	104,2	105,3	105,0	110,5			
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	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	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	1.1. bis 30.6.2022	-0,88	4,12	8,12

* 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 Buttkus
Heinz G. Schultze

Allgemeine Geschäftsbedingungen für den Bezug der ZIV

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

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

Datenschutzbestimmungen

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

Diese Datenschutz-Information gilt für die Datenverarbeitung durch:

Verantwortlicher: Rechtsanwalt Heinz G. Schultze, 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

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 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.Verwalterakademie.de> von Ihnen abgerufen und ausgedruckt werden.

[ZURÜCK](#)