

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

# ZIV

**Zeitschrift  
für**

## **Immobilienverwaltungsrecht**

Rechtsinformationen für die Immobilienwirtschaft

Herausgegeben von:



Impressum/ AGB/ Datenschutz  
Berufsrechtliche Regelungen  
siehe ganz unten

Erscheinungsdaten 2019:

- |                         |            |
|-------------------------|------------|
| 1. (Januar/Februar):    | 04.03.2019 |
| 2. (März/April):        | 06.05.2019 |
| 3. (Mai/Juni):          | 01.07.2019 |
| 4. (Juli/August):       | 02.09.2019 |
| 5. (September/Oktober): | 04.11.2019 |
| 6. (November/Dezember): | 06.01.2020 |

### Mietrecht:

BGH: Anspruch auf Kostenverteilung 70:30

BGH: Wohnraummieter müssen keine Verwaltungskostenpauschale bezahlen

BGH: Anspruch auf Unterlassung zweckwidriger Nutzung verjährt nicht

OLG Brandenburg: Die Frist nach § 548 BGB beginnt bereits mit Annahmeverzug

### WEG-Recht:

BGH: Vergemeinschaftung: Das übernehmen wir (doch nicht)

OLG Schleswig: Instandsetzung ohne Beschluss

### Baurecht:

BGH: Gewährleistungsfrist Photovoltaikanlage

### Versicherungsrecht:

OLG Saarbrücken: Zum unerkannten Versicherungsfall vor 37 Jahren

### Steuerrecht:

BFH: WEG mit Blockheizkraftwerk i.d.R. steuerpflichtig

BGH erneut zur Erstattungspflicht des Bauträgers nach Umkehr der Steuerpflicht

# 1/2019

Seiten 1-14  
14. Jahrgang

Sehr geehrte Leserin,  
sehr geehrter Leser,

wir begrüßen Sie im 14. Erscheinungsjahr der ZIV. Mit der ersten Ausgabe erhalten Sie wieder das Stichwortverzeichnis und den Entscheidungsnachweis für die Ausgaben aus dem Jahr 2018.

Der Entscheidungsnachweis löst bei uns immer ein wenig ein statistisches Interesse aus. Auffällig war 2018 der Fleiß des V. Zivilsenats. Wir berichteten von 39 Entscheidungen des Immobilien- und WEG-Senates. Im Vorjahr waren es nur 30. Eine Steigerung durchlief auch der VIII. Zivilsenat gegenüber 2017 (von 22 auf 27 Entscheidungen zum

Wohnraummietrecht). Recht stabil blieb der Senat für Gewerbemietrechtsstreite. (von 5 auf 7 Entscheidungen). Rückläufig war dagegen der Bausenat (von 15 auf 7 Entscheidungen). Insgesamt berichteten wir von 83 BGH-Entscheidungen sowie weiteren Entscheidungen verschiedener Instanzgerichte sowie des Bundesverfassungsgerichts.

Die Leser, die regelmäßig auf den VPI in der aktuellen Ausgabe schauen, werden sich vermutlich die Augen reiben, wenn sie auf völlig andere Werte schauen. Das

statistische Bundesamt hat den VPI von Basis 2010 umgestellt auf die Basis 2015, so dass nun alle Werte geändert sind. Auf der Internetseite des Bundesamtes finden Sie eine „Anleitung für die Berechnung von Schwellenwerten und Veränderungsraten für Wertsicherungsklauseln“.

Auch in dieser Ausgabe haben wir wieder eine Menge neuer Informationen für Sie zusammengestellt und wünschen wie immer eine interessante Lektüre.

Es grüßt herzlich  
Ihr Anwalt

**Heinz G. Schultze**

## Kurze Meldungen

### **Keine Pflicht zur Herausgabe von E-Mail-Adressen**

Nach einem Urteil des LG Düsseldorf ist der Verwalter zwar verpflichtet eine Eigentümerliste der Wohnungseigentümer mit ladungsfähiger Anschrift herauszugeben. Die von einem Eigentümer daneben geforderte Liste von E-Mail-Adressen muss der Verwalter nach Ansicht des Landgerichts nicht herausgeben. Allerdings könne ein Eigentümer im Rahmen der Einsicht der Verwaltungsunterlagen diese selbst ermitteln, Urteil vom 4.10.2018, 25 S 22/18, [NZM 2019, 67](#).

### **Obergrenze nach § 49a GKG**

Der Kläger stritt mit dem Gericht über die Festsetzung des Streitwertes bzgl. der unternommenen Beschlussanfechtung zur Hausgeldabrechnung. Der BGH führte im Beschluss vom 6.12.2018 aus, dass nach § 49a GKG verschiedene

Grenzen zu beachten seien. Ausgangspunkt der Berechnung sei der hälftige Nennwert der Hausgeldabrechnung. Nach § 49a Abs. 1 Satz 2 GKG dürfe der Streitwert den Bruchteil des oder der Kläger am Nennwert nicht unterschreiten sowie den fünffachen Bruchteil nicht überschreiten. Nach Satz 3 dürfe der Streitwert zudem den Verkehrswert nicht überschreiten. Im vorliegenden Rechtsstreit besaß der Kläger zwei Wohnungen in der Wohnanlage. Der V. Senat erklärte, dass in diesem Fall der Verkehrswert beider Wohnungen zu addieren sei. Das Gericht dürfe zudem den Streitwert schätzen. Eine Beweisaufnahme nur für die Streitwertfestsetzung komme nicht in Betracht, [V ZR 239/17](#).

### **LG Köln ist großzügig bei der Verwalterwahl**

Nach einem Urteil des LG Köln vom 15.11.2018 ist es unbedenklich, wenn ein Verwalter einen Verwal-

tervertrag mit AGB-rechtlich unwirksamen Klauseln anbietet. Eine fehlende Eignung als Verwalter könne hieraus nicht abgeleitet werden. Der Verwalter hatte seinen Sitz in Aachen und wurde für die Verwaltung einer Wohnanlage in Köln bestellt. Auch diese räumliche Trennung war nach Auffassung des Gerichts rechtlich unproblematisch, 29 S 285/17, [IMR 2019, 69](#).

### **Wenn die Aufrechnung aus Hausgeldabrechnung nicht möglich ist**

Die Wohnungseigentümer fassten einen Beschluss zur Hausgeldabrechnung und formulierten dabei auch in den Beschluss, dass Nachzahlungsbeträge bei den Eigentümern eingezogen würden, die ein Lastschriftmandat erteilt hätten, im Übrigen diese von betreffenden Eigentümern zu bezahlen sind. Soweit die Abrechnungen Guthaben auswiesen, sollten diese zur Auszahlung kommen. Ein Eigentümer hatte in seiner Einzelabrech-

nung ein entsprechendes Guthaben. Da dieser Eigentümer im gleichen Zuge Verbindlichkeiten gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft hatte, rechnete der Verwalter auf. Der Wohnungseigentümer klagte das Guthaben ein und obsiegte vor dem Landgericht Berlin (Urteil vom 16.1.2019). Die Kammer führte aus, die Wohnungseigentümer hätten eine verbindliche Regelung nach § 21 Abs. 7 WEG gefasst, so dass es dem Verwalter verwehrt sei, anstatt

auszuzahlen mit Forderungen der WEG aufzurechnen, 55 S 128/17, [ZWE 2018, 460](#).

#### **BGH abermals zur Berechnung des kleinen Schadensersatzes**

Der BGH hob mit Urteil vom 6.12.2018 abermals ein Berufungsgericht auf, weil der kleine Schadensersatz falsch berechnet war. Das Oberlandesgericht in Frankfurt hatte einer klagenden Wohnungseigentümergeinschaft rund

30.000 € Schadensersatz zugesprochen, weil die Gartenanlage einen Mangel aufwies, der in dieser Höhe Mangelbeseitigungskosten verursacht hätte. Der Mangel sollte hingegen nicht beseitigt werden, weil nur die Schichtdicke des Oberbodens nicht korrekt bemessen war. Der BGH hob das Urteil auf und verwies der Rechtsstreit unter Hinweis auf seine geänderte Rechtsprechung (vgl. BGH-Urteil vom 22.2.2018, VII ZR 46/17 – [ZIV 2018, 33](#)) wieder zurück, [VII ZR 71/15](#).

## Mietrecht

### Anspruch auf Kostenverteilung 70:30



Die Mieter erhielten eine Heizkostenabrechnung, bei der die Heizkosten jeweils zu 50% nach Fläche und nach erfassten Wärmeverbrauch verteilt wurden. Die Mieter forderten den Vermieter vergeblich auf, den Verteilungsschlüssel auf 70:30 zugunsten der verbrauchsabhängigen Kostenerfassung zu ändern. Sie klagten daraufhin beim AG Bad Homburg und obsiegten. Auf die Berufung der

Vermieter hob das Landgericht Frankfurt/Main das Urteil auf und wies die Klage ab. Das Berufungsgericht ließ die Revision zu, die die Mieter anschließend zum BGH einlegten. Die Revision hatte Erfolg.

Die Mietrichter führten in ihrem Urteil vom 16.1.2019 aus, dass der Vermieter verpflichtet sei, die Abrechnung künftig im Verhältnis 70:30 vorzunehmen, wenn die tatsächlichen Voraussetzungen der Norm vorlägen. Nach § 7 Abs. 1 Satz 2 der Heizkostenverordnung sei dieser Verteilungsschlüssel vorgeschrieben, wenn die Immobilie folgende Gegebenheiten aufweise: das Gebäude erfüllt nicht den Wärmeschutzstandard der Wärmeschutzverordnung von 1994, das Gebäude wird mit

Gas- oder Ölzentralheizung versorgt und die frei liegenden Leitungen sind überwiegend gedämmt. Das Vorliegen dieser Voraussetzungen war in den Vorinstanzen streitig. Das Landgericht hatte keine Beweisaufnahme durchgeführt, weil es meinte, der Mieter könne alternativ die Heizkosten nach § 12 HeizkV analog um 15% kürzen.

Der BGH führte demgegenüber aus, § 12 HeizkV sei weder direkt noch analog anzuwenden. Es sei vielmehr zu klären, ob die Voraussetzungen von § 7 Abs. 1 Satz 2 HeizkV erfüllt sind oder nicht. Um dies nachzuholen wurde der Rechtsstreit zurück an Berufungsinstanz verwiesen, [VIII ZR 113/17](#).

## Wohnraummieter müssen keine Verwaltungskostenpauschale bezahlen

Nach § 556 Abs. 1 BGB können die Mietvertragsparteien vereinbaren, dass der Mieter die Betriebskosten der Wohnung zu tragen hat. Was Betriebskosten sind, ist in § 1 BetrKV legaldefiniert. Zum Nachteil des Mieters dürfen keine abweichende Vereinbarungen getroffen werden, § 556 Abs. 4 BGB.

Mit einer solchen nachteiligen Vereinbarung musste sich der BGH im Urteil vom 19.12.2018 auseinandersetzen. Der Vermieter hatte ein Mietvertragsformular geschaffen, in dem er in § 7 die Miete und die Tragung von Nebenkosten geregelt hatte. Unter Nebenkosten definierte er die Betriebskosten, die mit einer Vorauszahlung von 158,12 € angesetzt waren und zudem die Bezahlung einer Verwaltungskostenpauschale,

die mit 35,38 € monatlich bemessen war.

Der Mieter bezahlte diese Beträge über viele Monate hinweg. Als 601,65 € Verwaltungskosten bezahlt waren, forderte er den Vermieter zur Rückzahlung auf. Nachdem dies nicht fruchtete, klagte er die Rückzahlung ein. Er verlor den Rechtsstreit vor dem Amtsgericht Berlin-Mitte.

Der Mieter legte daraufhin Berufung ein und obsiegte. Das Berufungsgericht ließ die Revision zu, die der Vermieter auch einlegte. Der BGH führte im Urteil vom 19.12.2018 aus, dass das Berufungsgericht zutreffend erkannt habe, dass die Regelung im Mietvertrag nach § 556 Abs. 4 BGB unwirksam sei und der Mieter daher die geleisteten

Beträge nach § 812 Abs. 1 Satz 1 BGB zurück fordern dürfe.

Der Vermieter hatte sich damit verteidigt, dass die Verwaltungskostenpauschale in Wirklichkeit nur Teil der Nettokaltmiete sei und er insoweit nur seine Kalkulation offen gelegt habe. Der BGH hielt dem entgegen, dass gegen diese Sichtweise schon die erfolgte Berechnung der Kautionssumme spreche. Der Vermieter dürfe seine Kalkulation dem Mieter zwar im Vertrag offen legen. Es sei jedoch auch im Übrigen nicht ersichtlich, dass die Verwaltungskostenpauschale Teil der Grundmiete sein solle. Nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 BetrKV würden Verwaltungskosten von den Betriebskosten mit der Folge abgegrenzt, dass diese nicht umlagefähig seien, [VIII ZR 254/17](#).

## Die kurze Frist nach § 548 BGB beginnt bereits mit Annahmeverzug

Nach einer Entscheidung des Oberlandesgerichts Brandenburg beginnt die kurze Verjährung wegen Beschädigung der Mietsache nicht unbedingt erst mit der Übergabe. In Betracht komme auch ein Verjährungsbeginn mit Annahmeverzug des Vermieters.

Dem Rechtsstreit vorausgegangen war ein anderes Gerichtsverfahren über die fristlose Kündigung des Mieters zum 30.9.2012, die das OLG Brandenburg bereits mit Urteil vom 7.2.2017 (6 U 169/14) bestätigt hatte. Der Mieter hatte dem Vermieter eine Übergabe zum

9.11.2012 angeboten, die dieser ablehnte.

Das OLG führte in seinen Urteilsgründen aus, dass der Vermieter durch die Ablehnung in Annahmeverzug geraten sei. Bereits der Annahmeverzug mit der Rücknahme der Mietsache löse den Beginn der kurzen Verjährung gemäß § 548 Abs. 1 BGB aus (vgl. auch KG ZMR 2005, 455). Die Rückgabe i.S. dieser Vorschrift erfordere zwar grundsätzlich eine Änderung der Besitzverhältnisse zugunsten des Vermieters, weil dieser erst durch die unmittelbare Sachherrschaft in die Lage versetzt werde, sich ein Bild von etwai-

gen Verschlechterungen oder Veränderungen der Mietsache zu machen (BGHZ 98, 59). Dem stünde jedoch gleich, wenn sich der Vermieter in eine Position begeben, in der er auf die Möglichkeit der Sachherrschaft verzichte.

In der Folge hätte der Vermieter ab dem 10.11.2012 ungehinderter Zugang zur Mietsache haben können, so dass 6 Monate später Verjährung eingetreten sei. Die erhobene Klage habe daher den Verjährungseintritt nicht mehr verhindern können, OLG Brandenburg, Urteil vom 19.6.2018, 3 U 72/17, [ZMR 2019, 18](#).

## Gewerbemietrecht

### Anspruch auf Unterlassung zweckwidriger Nutzung verjährt nicht

Eine sehr kurze Norm findet sich im Mietrecht zur Frage der Unterlassung der zweckwidrigen Nutzung der Mietsache. § 541 BGB ordnet an, dass der Vermieter auf Unterlassung klagen kann, wenn der Mieter eine zweckwidrige Nutzung trotz Abmahnung fortsetzt.

Über einen solchen Sachverhalt stritt ein Anwalt in Hannover mit seinem Vermieter. Der Mieter hatte 2010 fast 500 m<sup>2</sup> Bürofläche im Erdgeschoss und Obergeschoss eines Hauses zum Betrieb einer Anwaltskanzlei angemietet. Seit dem Bezug nutzte der Anwalt das Obergeschoss indessen nicht zum Betrieb seiner Kanzlei, sondern wohnte darin. Der Anwalt bat seinen Vermieter um einen Nachtrag, der ihm die geänderte Nutzung erlauben sollte. Der Vermieter sperrte sich und

verweigerte die Unterzeichnung. Der Vermieter forderte nach knapp 6 Jahren seinen Mieter auf, die zweckwidrige Nutzung zu unterlassen. Als dies nicht fruchtete, klagte der Vermieter. Der Mieter wurde antragsgemäß verurteilt, es zu unterlassen, das erste Obergeschoss der Immobilie zu Wohnzwecken zu nutzen. Die Rechtsmittel des Mieters zum Oberlandesgericht Celle und zum Bundesgerichtshof blieben ohne Erfolg.

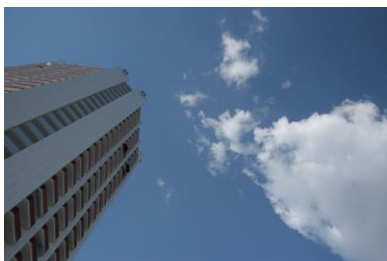
Der BGH führte im Urteil vom 19.12.2018 aus, dass der Vermieter nach § 541 BGB Anspruch auf Unterlassung der zweckwidrigen Nutzung habe. Die Mietvertragsparteien hätten eine ausschließlich gewerbliche Nutzung der Mieträume, nämlich zum Zwecke des Betriebs einer Anwaltskanzlei vereinbart.

Stattdessen nutze der Mieter das Obergeschoss zum Wohnen. Er habe zudem die gesetzlich geforderte Abmahnung erhalten und gleichwohl an der Nutzung nichts geändert.

Seine Verjährungseinrede greife zudem nicht. Grundsätzlich unterliege der Anspruch des Vermieters aus § 541 BGB der regelmäßigen Verjährung nach § 195 BGB, so dass nach 3 Jahren Verjährung eintrete. Bei einer dauerhaft zweckwidrigen Nutzung verjähre der Anspruch allerdings nicht. Der Schwerpunkt der Störung liege in diesem Fall nicht in der *Aufnahme* der zweckwidrigen Nutzung, sondern die Betroffenen würden in gleicher Weise dadurch beeinträchtigt, dass die zweckwidrige Nutzung dauerhaft aufrecht erhalten werde, [XII ZR 5/18](#).

## WEG-Recht

### Vergemeinschaftung: Das übernehmen wir (doch nicht)



Der BGH hat seine Rechtsprechung zur Vergemeinschaftung der Rechtsverfolgung von Ansprüchen auf Wiederherstellung des Gemeinschaftseigentums

teilweise im Urteil vom 26.10.2018 aufgegeben. Die rechtliche Problematik entstand aus einem ganzen Strauß an Streitigkeiten, die ihren Ausgangspunkt in einer baulichen Änderung hatten. Ein Eigentümer baute im Dachgeschoss fünf Dachflächenfenster ein. Nun entstanden hieraus drei Gerichtsprozesse. **Prozess eins:** Die Wohnungseigentümer beschloßen nachträglich die Genehmi-

gung der baulichen Änderung. Hiergegen wandte sich ein Eigentümer mit einer Beschlussanfechtungsklage. Der Beschluss wurde durch rechtskräftiges Urteil für nichtig erklärt.

**Prozess zwei:** Einzelne Eigentümer forderten nun auch die bauliche Wiederherstellung des vorherigen Zustandes im Wege der Klage (dieser Prozess endete mit dem genannten BGH-Urteil).

Die Gemeinschaftler fassten einen Vergemeinschaftungsbeschluss bzgl. der Wiederherstellung im Oktober 2015 und hoben ihn im Januar 2016 wieder auf. Es folgten Vergleichsgespräche mit dem Inhalt einer monetären Kompensation durch Leistung eines Geldbetrages zugunsten der Instandhaltungsrücklage, die aber scheiterten.

**Prozess drei:** Nach dem Scheitern der Vergleichsgespräche fasste die Wohnungseigentümersversammlung 2017 abermals einen Vergemeinschaftungsbeschluss, wonach die WEG nun die Rückbauansprüche gerichtlich verfolgen soll. Dieser Beschluss wurde auch angefochten. Das Amtsgericht erklärte den Beschluss für nichtig. Hiergegen wurde Berufung eingelegt. Über die Berufung wurde noch nicht entschieden. Eine auf den Rückbau der Fenster gerichtete Klage hat die WEG daher noch nicht erhoben.

Währenddessen entwickelte sich **Prozess zwei** – Klage einzelner Eigentümer auf Rückbau – weiter und marschierte durch die Instanzen. Das Amtsgericht München verurteilte die Dachgeschossbewohner antragsgemäß die Fenster wieder zurück zu bauen. Das Landgericht hob das Urteil auf und wies die Klagen ab. Das Landgericht München I führte im Urteil 15.11.2017 aus, dass eine unzulässige bauliche Änderung nach § 22 Abs. 1 WEG vorliege. Die Kläger machten einen Schadensersatzanspruch nach § 823 Abs. 1 BGB geltend. Nach dieser Norm könne der Anspruchsinhaber nicht nur Geldersatz fordern, sondern wahlweise

auch die Wiederherstellung des vorherigen (unbeschädigten) Zustandes (sog. Naturalrestitution). Für Schadensersatzansprüche bestehe indessen eine **geborene Ausübungsbefugnis** des Verbandes der Wohnungseigentümer, so dass der einzelne Wohnungseigentümer gar nicht klagebefugt sei. Anders verhalte sich dies bei Wiederherstellungsansprüchen nach § 15 Abs. 3 WEG i.V.m. § 1004 BGB. Diese konkurrierenden Ansprüche könne der einzelne Eigentümer solange geltend machen, solange die Wohnungseigentümergeinschaft nicht die Rechtsverfolgung durch Gemeinschaftsbeschluss an sich gezogen habe (**gekorene Ausübungsbefugnis**). Diese Diskrepanz der Prozessführungsbefugnis durfte nach Meinung des Landgerichts nicht vorliegen, so dass beide Fälle notwendigerweise einheitlich zu beurteilen seien. Das Berufungsgericht entschied sich dafür, eine geborene Zuständigkeit des Verbandes anzunehmen, so dass nur die WEG klagen dürfe.

Hiergegen wandten sich die Kläger mit ihrer Revision zum BGH. Die Revision hatte Erfolg. Anders als das Berufungsgericht meine, bestünde für Beseitigungsansprüche grundsätzlich nur eine gekorene Zuständigkeit des teilrechtsfähigen Verbandes (BGH-Urteil vom 30.3.2006, V ZB 17/06 – ZIV 2006, 46, BGH-Urteil vom 7.2.2014, V ZR 25/13 – ZIV 2014, 23, BGH-Urteil vom 4.7.2014, V ZR 183/13 – ZIV 2014, 61, BGH-Urteil vom 5.12.2014, V ZR 5/14 – ZIV 2014, 79, BGH-Urteil vom 13.10.2017, V ZR 45/17 – ZIV 2017, 79).

Im Urteil vom 7.2.2014 (V ZR 25/13 – ZIV 2014, 23) hatte sich der BGH schon einmal mit der Frage beschäftigt, ob bauliche Wiederherstellungsansprüche, die auf Schadensersatzansprüche gestützt würden, eine gekorene (Verband nur nach Beschluss) oder geborene (nur und immer der Verband) Ausübungsbefugnis bestehe. Er habe sich in der Entscheidung für eine **geborene** Ausübungsbefugnis entschieden. Daran halte der Senat nun nicht mehr fest. Für Schadensersatzansprüche, die auf einer Verletzung des Gemeinschaftseigentums gestützt würden, bestünde lediglich eine gekorene Ausübungsbefugnis (§ 10 Abs. 6 Satz 3 Hs. 2 WEG), wenn und soweit sie in Anspruchskonkurrenz zu Beseitigungsansprüchen der Wohnungseigentümer aus dem Mieteigentum an dem Grundstück gemäß § 1004 BGB stünden. Die Prozessführungsbefugnis eines einzelnen Wohnungseigentümers müsse bei konkurrierenden Ansprüchen insoweit einheitlich beurteilt werden, was das Berufungsgericht auch so sah, nur eben mit umgekehrten Vorzeichen der alleinigen Zuständigkeit der WEG.

Der V. Zivilsenat führte weiter aus, dass nach seiner Rechtsprechung eine geborene Ausübungsbefugnis nur dann in Betracht käme, wenn schutzwürdige Belange der Wohnungseigentümer oder des Schuldners an einer einheitlichen Rechtsverfolgung das grundsätzlich vorrangige Interesse des Rechtsinhabers, seine Rechte selbst und eigenverantwortlich auszuüben und prozessuale durchzusetzen deutlich überwiege, vgl. BGH-Urteil vom



24.7.2015 (V ZR 167/14 - ZIV 2015, 47)

Nach der Interessenlage müsse ein gemeinschaftliches Vorgehen erforderlich sein. Dagegen genüge bei der gekorenen Ausübungsbefugnis, dass die Rechtsausübung durch den Verband förderlich ist.

Für eine nur gekorene Zuständigkeit spräche u.a., dass die an sich erwünschte Möglichkeit der Rechtsverfolgung des einzelnen Wohnungseigentümers erheblich beeinträchtigt wäre. Bauliche Veränderungen würden häufig nicht alle Wohnungseigentümer gleichermaßen betreffen. Deshalb sei es nicht erforderlich und auch nicht wünschenswert, dass von vorneherein der Verband zuständig sei und mit dem Kostenrisiko einer Auseinandersetzung belastet werde.

Das landgerichtliche Urteil sei auch nicht aus anderen Gründen richtig. Ob die Prozessführung durch den Vergemeinschaftungsbeschluss im Jahre 2017 entfallen sei, konnte der Senat nicht beurteilen, weil das Beru-

fungsgericht offen gelassen habe, ob dieser durch die Anfechtung entfallen sei. Der Rechtsstreit musste deswegen zurück verwiesen werden.

Dabei führte er aus, dass es unbeachtlich sei, dass der Beschluss keine Regelung zur Prozessführung enthalte. Dies sei nicht Voraussetzung für einen wirksamen Vergemeinschaftungsbeschluss. Der Annahme des Amtsgerichts (Prozess drei), dass der Vergemeinschaftungsbeschluss nichtig sei, trat der BGH in einem obiter dictum entgegen. Nur in Ausnahmefällen könne man eine Nichtigkeit eines Beschlusses annehmen, wenn die Eigentümer qua Beschluss die Rechtsverfolgung eines Individualanspruchs an sich zögen. Dies komme in Betracht, wenn ein Eigentümer seinen Anspruch bereits gerichtlich geltend gemacht habe, eine Rechtsverfolgung durch die WEG nicht beabsichtigt sei und die Beschlussfassung allein dazu dienen solle, den laufenden Individualprozess zu beenden. Dies widerspräche dem Sinn und Zweck der Vergemeinschaftung,

die nicht die Rechtsverfolgung verhindern, sondern gemeinschaftlich ermöglichen sollte.

Sollte danach ein Nichtigkeitsgrund zu verneinen sein, könne das Berufungsgericht den Rechtsstreit (Prozess zwei) nach § 148 ZPO aussetzen, bis dass der Rechtsstreit über den Vergemeinschaftungsbeschluss (Prozess drei) beendet sei und dessen Ergebnis feststehe. Die Norm sei nur analog anzuwenden, weil der Vergemeinschaftungsbeschluss an sich nicht vorgreiflich sei, da er wirksam sei, bis dass er rechtskräftig für ungültig erklärt worden sei. Andernfalls laufe der Kläger aber Gefahr, dass er aufgrund der fehlenden aufschiebenden Wirkung der Anfechtung des Vergemeinschaftungsbeschlusses diesen Rechtsstreit (Prozess zwei) verlöre und nach einem möglichen Obsiegen im Vergemeinschaftungsprozess (Prozess drei) erneut klagen müsse. Diese Belastung sei dem Kläger nicht zuzumuten, so dass der hiesige Prozess (Prozess 2) ausgesetzt werden könne, [V ZR 328/17](#).

### Instandsetzung ohne Beschluss

Zwei Wohnungseigentümer besaßen alle Wohnungen der Wohnanlage. Der eine Eigentümer war Inhaber einer GmbH, die sich u.a. mit Maurer- und Betonarbeiten beschäftigte. Er ließ sich zudem als WEG-Verwalter bestellen.

Im Gebäude zeigten sich im Bereich des Kellers Abdichtungsmängel. Die beiden Woh-

nungseigentümer fassten daraufhin einen Beschluss, die undichte Außenwand zu sanieren. Der WEG-Verwalter legte daraufhin seinem Miteigentümer ein Kostenangebot seines Unternehmens über 100.000 € vor, das dieser ablehnte. Ein Beschluss wurde danach nicht mehr gefasst. Der WEG-Verwalter beauftragte gleichwohl sein Unternehmen

mit den Arbeiten und forderte anschließend seinen Miteigentümer auf, die Kosten entsprechend seiner Miteigentumsquote zu tragen. Als dieser sich weigerte, klagte das Bauunternehmen auf Werklohn nach §§ 631, 641 BGB i.V.m § 10 Abs. 8 WEG. Es unterlag beim Landgericht Flensburg.

Die hiergegen gerichtete Berufung zum Oberlandesgericht Schleswig wurde mit Beschluss vom 31.5.2018 gemäß § 522 ZPO mangels Aussicht auf Erfolg durch einstimmigen Beschluss des Senats zurück gewiesen. Der Senat führte in seinem Beschluss u.a. aus, dass eine wirksame Beauftragung mangels hinreichender Vollmacht des WEG-Verwalters nicht vorgelegen habe. Die gesetzliche Vertretungsmacht des WEG-Verwalters nach § 27 Abs. 3 Nr. 3 WEG erstrecke sich nicht auf alle unter § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG fallenden (für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen)

Maßnahmen. Vielmehr sei die Vertretungsmacht des Verwalters sachlich beschränkt.

Insgesamt müssten drei Voraussetzungen erfüllt sein. So habe der Verwalter nur dann Vertretungsmacht, wenn es sich um eine „laufende“ Maßnahme der Instandhaltung und Instandsetzung handele. Ferner müsse diese „erforderlich“ und „ordnungsmäßig“ sein.

Unstreitig handele es sich bei der Kellerwandsanierung nicht um eine „laufende“, sprich regelmäßig wiederkehrende Maßnahme (wie z.B. beim Ersatz von Verschleißteilen). Die Maßnahme sei auch nicht ord-

nungsmäßig gewesen, weil keine Alternativangebote eingeholt worden seien.

Die Genehmigung habe der Miteigentümer verweigert. Eine Geschäftsführung ohne Auftrag liege nicht vor, weil die Geschäftsführung nicht dem wirklichen oder mutmaßlichen Willen des Miteigentümers entsprach. Schließlich sei dieser nicht bereichert, weil die Bauunternehmerin in Kenntnis der fehlenden Vertretungsmacht der WEG-Verwalterin und damit in Kenntnis der Nichtschuld gearbeitet habe, § 814 BGB (7 U 40/18, [ZMR 2018, 693](#)).

## Baurecht

### Gewährleistungsfrist Photovoltaikanlage



Die Gewährleistungsfrist für Mängelansprüche beträgt bei Bauwerken nach § 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB fünf Jahre. Diese Frist gilt sowohl für die Bauarbeiten als auch für die hierzu beauftragten Planungsleistungen. Beim Bundesgerichtshof endete ein Rechtsstreit, bei dem um die Verjährung der Mängelansprüche gegen einen Planer und einen Bauunternehmer gestritten wurde. Inhalt des Auftrages war die Errichtung einer Photovoltaikanlage an der Fassade des Gebäudes. Bei dem Gebäude

handelte es sich um ein ehemaliges Bürogebäude, das das Studentenwerk in Gera zu 120 Studentenwohnungen umbauen ließ.

Das Oberlandesgericht Jena ging in seiner Berufungsentscheidung davon aus, dass eine Photovoltaikanlage kein Bauwerk im Sinne von § 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB darstelle, so dass nach § 634a Abs. 1 Nr. 1 BGB nur eine zweijährige Verjährungsfrist für die Verfolgung von Mängelansprüchen gelte.

Dem widersprach der BGH im Urteil vom 10.1.2019. Die Bundesrichter des VII. Zivilsenates führten aus, dass das Merkmal „Bauwerk“ im Sinne der Vorschrift nicht nur bei der Neuerrichtung eines Gebäudes greife,

sondern auch bei grundlegenden Erneuerungen eines Bestandsgebäudes. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs seien unter einer grundlegenden Erneuerung Arbeiten zu verstehen, die insgesamt einer vollständigen oder teilweisen Neuerrichtung gleich kämen. Erfasst seien auch Umbauarbeiten an einem bereits errichteten Bauwerk, wenn sie für Konstruktion, Bestand, Erhaltung oder Benutzbarkeit des Gebäudes von wesentlicher Bedeutung seien und mit dem Gebäude fest verbunden werden. Nach diesen Grundsätzen handele es sich bei dem Einbau der Photovoltaikanlage, um einen Teilbereich der grundlegenden Erneuerung des Gesamtgebäudes in ein Studentenwohnheim. Das Bürogebäu-



de sei vollständig entkernt und als Studentenwohnheim neu aufgebaut worden. Die Photovoltaikanlage sei nach den Feststellungen des Berufungsgerrichts im Rahmen der grundlegenden Umgestaltung des von dem Studentenwerk erworbe-

nen Bestandsgebäudes in die Fassade integriert worden. Bei dieser Sachlage käme es nicht mehr darauf an, ob die Photovoltaikanlage selbst als Bauwerk zu qualifizieren sei. Der BGH nahm daher eine Verjährungsfrist von 5 Jahren an, so dass die

Ansprüche noch nicht verjährt waren. Der Rechtsstreit wurde wieder an die Vorinstanz zurück verwiesen, um den Prozess hinsichtlich der Mängel und diesbezüglichen Ansprüche fortzusetzen, [VII ZR 184/17](#).

## Versicherungsrecht

### Zum unerkannten Versicherungsfall vor 37 Jahren



Die Prozessparteien stritten um Ansprüche aus einer Wohngebäudeversicherung wegen eines Rohrbruchschadens. Der Versicherungsnehmer schloss 1974 mit der Versicherung für sein Wohn- und Geschäftshaus einen Versicherungsvertrag über eine Wohngebäudeversicherung ab. Zu den versicherten Gefahren zählten insbesondere „Leitungswasser, Rohrbruch und Frost“. Als Versicherungsbeginn war der 1.1.1975, 12 Uhr festgehalten. In den einbezogenen Versicherungsbedingungen hieß es u.a.: „Der Versicherungsfall tritt in dem Zeitpunkt ein, in dem sich eine versicherte Gefahr an versicherten Sachen zu verwirklichen beginnt.“

Am 3.1.2013 kam es zu einem Wassereintritt im Keller des versicherten Gebäudes. Der Versicherungsnehmer beauftragte ein Fachunternehmen mit der Nachschau. Eine Kamerabefahrung der Abwasserleitungen

verlief ergebnislos. Das Unternehmen stemmte daraufhin den Kellerfußboden auf und schnitt das Wasserrohr auf. Am 9.1.2013 zeigte der Versicherungsnehmer den Rohrbruch an einem Abflussrohr an. Ausweislich der nachgereichten Rechnung der Fachfirma fielen für die Such- und Sanierungsarbeiten Kosten von rund 5.800 € an. Der von der Versicherung beauftragte Schadensregulierer schaute sich den Schaden bzw. das was davon noch zu sehen war am 22.1.2013 an. Lediglich ein PVC-Rohr, das noch vorhanden war konnte von ihm fotografiert werden. Mit Schreiben vom 18.2.2013 lehnte die Versicherung die Regulierung mit der Begründung ab, durch den Vertrag seien nur Ableitungsrohre innerhalb des Gebäudes versichert.

Der Versicherungsnehmer klagte die aufgewendeten Reparaturkosten ein und trug dabei vor, das Haus sei mit Streifenfundamenten errichtet worden; auf diesen sei die Bodenplatte aufgebracht. Beim Aufstemmen des Kellerfußbodens habe ich gezeigt, dass das Rohr auf eine Länge von mindestens 2 Metern verstopft war und zwar unter

der Bodenplatte. Das Landgericht Saarbrücken gab der Klage nach Beweisaufnahme, in der sachverständig auch die aufgewendeten Kosten überprüft wurden, überwiegend statt. Die Versicherung legte Berufung zum OLG Saarbrücken ein.

Der Saarbrücker Senat erläuterte im Urteil vom 19.12.2018, dass der Versicherungsfall eingetreten sei, weil ein Rohrbruch im Gebäude aufgetreten sei. Der Begriff „innerhalb des Gebäudes“ sei so auszulegen, dass er auch die Rohre erfasse, die zwar im Erdreich, jedoch wie hier innerhalb des Bereichs zwischen den Fundamentmauern liege (vgl. BGH-Urteil vom 25.3.1998, IV ZR 137/97, VersR 1998, 758). Ebenfalls zu Recht habe das Landgericht das Vorliegen eines Rohrbruchs bejaht. Unter einem Rohrbruch sei jede nachteilige Veränderung des Rohrmaterials zu verstehen, das dazu führt, dass die darin befindlichen Flüssigkeiten bestimmungswidrig austreten könnten (OLG Saarbrücken, Urteil vom 18.1.2012, 5 U 31/09, Urteil vom 13.1.2016, 5 U 61/14). Da die Rohrbruchversicherung eine Allgefahrenversicherung sei, komme es nicht auf die Ursa-

chen des Bruchs an. Das Gericht ging insoweit auch von einem bedingungsgemäßen Rohrbruch aus.

In zeitlicher Hinsicht haftete die Versicherung aber nur, wenn der Versicherungsfall in den Haftungszeitraum falle. Ein Versicherungsfall liege nicht erst dann vor, wenn alle eine Haftung des Versicherers begründenden Umstände gegeben seien, sondern er sei bereits dann eingetreten, wenn sich die versicherte Gefahr realisiert habe (vgl. BGH-Urteil vom 26.3.1952, II ZR 37/51, VersR 1952, 179). Der Versicherungsfall sei daher konkret nicht erst mit dem Sichtbarwerden der Wasserschäden 2013 eingetre-

ten, sondern bereits mit der Schädigung des Rohres.

Der Versicherungsnehmer müsse beweisen können, dass der Versicherungsfall im Haftungszeitraum eingetreten sei. Dies sei ihm nicht gelungen. Der vom Gericht herangezogene Sachverständige habe dargelegt, dass der Schaden vermutlich schon bei der Errichtung des Gebäudes entstanden sei. Dies passiere in der Praxis sehr häufig. Die Rohre brächen beim Verlegen, etwa infolge zu hoher Belastung beim Verdichten des Erdreichs. Der Bruch bliebe unbemerkt, weil die an sich gebotene Dichtheitsprüfung in rund 95% aller Fälle nicht durchgeführt werde. Die Rohr-

funktion bleibe häufig zunächst erhalten; die Scherben würden erst mit der Zeit ausgespült. Erst dadurch dringe nach und nach Material in das Rohr ein, was letztlich zur Verstopfung des Rohres führe. Dieser Prozess könne durch aus von erheblicher Dauer sein und wie im Streitfall erst nach 37 Jahren erkennbar werden.

Da der Haftzeitraum der Versicherung am 1.1.1975 – erst nach der Errichtung des Gebäudes – begann, bestünde für den Schaden keine Deckung. Das Oberlandesgericht hob daher das Urteil des Landgerichts auf und wies die Klage ab, 5 U 4/18, **IBRRS 2019, 0423**.

## Steuerrecht

### BFH: WEG mit Blockheizkraftwerk i.d.R. steuerpflichtig

Mit Pressemitteilung vom 9.1.2019 gab der BFH eine für viele Wohnungseigentümergeinschaften wichtige Entscheidung bekannt.

Eine Wohnungseigentümergeinschaft betrieb ein Blockheizkraftwerk. Das Blockheizkraftwerk war so ausgelegt, dass zu circa 75% damit Wärme und zu 25% Strom erzeugt wurde. Soweit der Strom nicht hausintern aufgebraucht wurde, erfolgte eine Einspeisung in das Stromnetz, wofür die Woh-

nungseigentümergeinschaft ein Entgelt erhielt. Das Finanzamt forderte Einkommenssteuern auf die Einnahmen, weil die Wohnungseigentümergeinschaft im Wirtschaftsjahr rund 600 € Gewinn erzielt habe. Die Wohnungseigentümergeinschaft legte hiergegen Einspruch ein und vertrat die Auffassung, dass die Wohnungseigentümergeinschaft überhaupt kein Steuerrechtssubjekt sein könne. Das Finanzamt hielt an seiner Rechtsauffassung fest, so dass der Streit zum Finanzgericht und

schließlich zum Bundesfinanzhof kam.

Im Urteil vom 20.9.2018 führte der BFH aus, dass sowohl durch die Belieferung der Eigentümer als durch die Einspeisung des Stroms unternehmerisches Handeln anzunehmen sei. Soweit der Strom ins Netz eingespeist werde, liege zudem eine umsatzsteuerbare Leistung vor, **IV R 6/16**. Anmerkung: Die Erklärungsspflicht trifft den jeweiligen WEG-Verwalter nach § 34 Abs. 1 AO.

### BGH erneut zur Erstattungspflicht des Bauträgers nach Umkehr der Steuerpflicht

Der Freistaat Sachsen forderte vor dem Landgericht Leipzig die Bezahlung von rund 6.200 €

Werklohn aus abgetretenem Recht von einem Bauträger. Eine Tischlerei erbrachte für den

Bauträger 2011 Tischlereiarbeiten und rechnete rund 33.700 € netto ab. In der Rechnung nahm

sie folgenden Hinweis auf: Gemäß § 13b Umsatzsteuergesetz sind Sie (der Bauträger) Schuldner der Umsatzsteuer.

Dieser Hinweis entsprach der Anwendung von § 13b UStG in der damaligen bundesweiten Praxis der Finanzämter. Der Bauträger bezahlte zwar den Rechnungsbetrag, nicht jedoch die Umsatzsteuer an das Finanzamt. Mit Urteil vom 22.8.2013 (V R 37/10, BFHE 243, 20) entschied der Bundesfinanzhof, dass § 13b Abs. 2 Satz 2 UStG 2005 (bzw. § 13b Abs. 5 Satz 3 UStG 2011) entgegen der einschlägigen Umsatzsteuer-Richtlinie einschränkend dahin auszulegen sei, dass es für einen Übergang der Steuerschuldnerschaft darauf ankomme, ob der Leistungsempfänger die an ihn erbrachte Leistung selbst zur Erbringung einer Leistung verwende oder nicht. Dies traf nach Auffassung des BFH auf Bauträger nicht zu, weil sie die erbrachten Leistungen für die Bebauung eigener, zur Veräußerung vorgesehener Grundstücke verwende.

Auf Veranlassung des Finanzamts und infolge dieser BFH-Entscheidung korrigierte die

Tischlerei ihre Rechnung gegenüber dem Bauträger und wies nunmehr zusätzlich die Umsatzsteuer in Höhe des Klagebetrages von rund 6.200 € aus. 2015 schloss der Freistaat Sachsen mit dem Bauunternehmen einen zivilrechtlichen Vertrag, in dem die Tischlerei den Zahlungsanspruch an Erfüllungs statt an den Freistaat abtrat. Die Zahlungsaufforderung des Freistaates Sachsen wurde vom Bauträger ignoriert, so dass dieser Klage erhob. Der Bauträger wandte die Einrede der Verjährung ein. Das Landgericht Leipzig wies daraufhin die Klage ab. Die Berufung zum OLG Dresden hatte Erfolg. Das vorinstanzliche Urteil wurde aufgehoben und der Klage stattgegeben. Die anschließende Revision des Bauträgers hatte dagegen keinen Erfolg.

Der BGH führte im Urteil vom 10.1.2019 aus, dass der abgetretene Werklohnanspruch in Höhe der Umsatzsteuer bestehe. Beide Parteien seien ursprünglich übereinstimmend von der Steuerschuldnerschaft des Bauträgers nach § 13b Abs. 5 UStG 2011 ausgegangen. Der Vertrag sehe keine Regelung für den Fall vor, dass diese Annah-

me unzutreffend sein könne. Damit läge ein Fall der Störung der Geschäftsgrundlage vor, die im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung zu beseitigen sei (vgl. bereits BGH-Urteil vom 17.5.2018, VII ZR 157/17 – ZIV 2018, 39). Danach habe der Bauträger, der keine Umsatzsteuer an das Finanzamt abgeführt habe, diese dem Tischlereiunternehmen bzw. nach Abtretung dem Finanzamt bezahlen.

Der Anspruch sei auch entgegen der Auffassung des Bauträgers nicht verjährt. Eine Verjährung beginnen nach § 199 BGB mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden sei und der Bauunternehmer davon Kenntnis erlange oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen musste. Die für das Entstehen des Anspruchs maßgebliche Gefahr, wegen der Heranziehung als Steuerschuldner die Umsatzsteuer abführen zum müssen, sei jedenfalls nicht vor dem Urteil des BFH vom 22.9.2013 entstanden. Da die Klage 2016 erhoben wurde, könne keine Verjährung eingetreten sein ([VII ZR 6/18](#)).

## Veranstaltungen

### 38. Mietrechtstage

#### GESTALTUNG UND ANWENDUNG VON WOHNRAUMMIETVERTRÄGEN

vom 10. bis 12. April 2019 in Berchtesgaden

Aus dem Programm:

<b>Mittwoch, 10.4.2019</b>	
14.15 Uhr	<b>Verwendung von Formularverträgen</b> Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter, HWR Berlin
15.00 Uhr	<b>Vereinbarungen zum vertragsgemäßen Zustand</b> Jost Emmerich, Richter am OLG, München
16.15 Uhr	<b>Vereinbarungen zum Umfang des Mietgebrauchs</b> Dr. Werner Hinz, Vorsitzender Richter am LG, Itzehoe
17.00 Uhr	<b>Vereinbarungen zur Mietzahlung</b> Henrike Butenberg, Rechtsanwältin, München
<b>Donnerstag, 11.4.2019</b>	
9.45 Uhr	<b>Vereinbarungen zur Miethöhe und Nebenkosten</b> Hubert Fleindl, Vorsitzender Richter am LG München I
10.30 Uhr	<b>Vereinbarungen zur Umgestaltung der Mietsache</b> Prof. Dr. Markus Artz, Universität Bielefeld
11.45 Uhr	<b>Vereinbarungen zu den Schönheitsreparaturen</b> Thomas Hannemann, Rechtsanwalt, Karlsruhe
12.30 Uhr	<b>Vereinbarungen zum Vertragsende</b> Dr. Klaus Lützenkirchen, Rechtsanwalt, Köln
<b>Freitag, 12.4.2019</b>	
9.00 Uhr	<b>Die aktuelle Rechtsprechung des BGH zum Mietrecht</b> Prof. Dr. Martin Häublein, Universität Innsbruck
11.00 Uhr	<b>Auswirkung des Mietrechtsanpassungsgesetzes auf die Vermietungspraxis</b> Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Richter am AG, Gelsenkirchen
11.45 Uhr	<b>Vermietung und Datenschutz</b> Norbert Eisenschmid, Rechtsanwalt, Berlin
<b>Arbeitsgruppen zu den Themen:</b>	
	<b>Besonderheiten der Vertragsgestaltung in der Geschäftsraummiete</b> Ruth Breiholdt und Henrike Butenberg
	<b>Pressearbeit für Wohnungsunternehmen</b> Katharina Burkardt und Dennis Beyer
	<b>Vorgehen bei Beschädigungen der Mietsache</b>  Prof. Dr. Ulf Börstinghaus und Thomas Hannemann

Kontakt: Evangelischer Immobilienverband Deutschland, Littenstraße 1010179 Berlin, Telefon 030 54711250, Fax 030 54711255info@der-eid.dewww.der-eid.de

		<b>Leipzig</b>
<b>19.3.2019</b>	Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht sowie Baurecht <b>Heinz G. Schultze</b>	<b>Der WEG-Beschluss - Ladung – Versammlung und 11 besondere Beschlussgegenstände (5 h)</b>
<b>11.4.2019</b>	Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht <b>Dr. Harald Freytag</b>	<b>Professionelle Betriebskostenabrechnung für Wohnraum und Gewerbe (5 h)</b>
<b>20.6.2019</b>	Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht sowie Baurecht <b>Heinz G. Schultze</b>	<b>Aufgaben des WEG-Verwalters bei der Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen (7,5 h)</b>
		<b>Berlin</b>
<b>23.5.2019</b>	Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht <b>Volker Grundmann</b>	<b>Instandhaltung und Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum (5h)</b>
		<b>Frankfurt</b>
<b>21.3.2019</b>	Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht <b>Dr. Harald Freytag,</b>	<b>Professionelle Betriebskostenabrechnung für Wohnraum und Gewerbe (5 h)</b>
<b>11.4.2019</b>	Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht sowie Baurecht <b>Heinz G. Schultze</b>	<b>Aufgaben des WEG-Verwalters bei der Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen (7,5 h)</b>
<b>9.5.2019</b>	Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht <b>Ellen Gerstenberg</b>	<b>Praktische Rechtsprobleme der Mietverwaltung (5 h)</b>
<b>17.6.2019</b>	Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht sowie Baurecht <b>Heinz G. Schultze</b>	<b>Der WEG-Beschluss - Ladung – Versammlung und 11 besondere Beschlussgegenstände (5 h)</b>
		<b>Dresden</b>
<b>16.5.2019</b>	Vorsitzender Richter am Landgericht Dresden (Kammer f. WEG-Sachen) <b>Dr. Peter Kieß</b>	<b>Die Jahresabrechnung / Aktuelle Rechtsprechung zum Wohnungseigentumsrecht (5 h)</b>
		<b>Essen</b>
<b>4.4.2019</b>	Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht <b>Ellen Gerstenberg</b>	<b>Praktische Rechtsprobleme der Mietverwaltung (5 h)</b>
		<b>Hamburg</b>
<b>9.5.2019</b>	Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht <b>Ellen Gerstenberg</b>	<b>Praktische Rechtsprobleme der Mietverwaltung (5 h)</b>
		<b>Köln</b>
<b>6.6.2019</b>	Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht sowie Baurecht <b>Heinz G. Schultze</b>	<b>Aufgaben des WEG-Verwalters bei der Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen (7,5 h)</b>
		<b>München</b>
<b>28.3.2019</b>	Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht sowie Baurecht <b>Heinz G. Schultze</b>	<b>Der WEG-Beschluss - Ladung – Versammlung und 11 besondere Beschlussgegenstände (5 h)</b>



## Verbraucherpreisindex (VPI)

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

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

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

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

### Basis: 2015

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

## Verzugszinssätze

Der Gläubiger kann nach dem Eintritt der Fälligkeit seines Anspruchs den Schuldner durch eine Mahnung in Verzug setzen (§ 286 Abs. 1 S. 1 BGB). Der

Mahnung gleichgestellt sind die Klageerhebung sowie der Mahnbescheid (§ 286 Abs. 1 S. 2 BGB). Einer Mahnung bedarf es nicht, wenn für die Leistung eine Zeit

nach dem Kalender bestimmt ist, die Leistung an ein vorausgehendes Ereignis anknüpft, der Schuldner die Leistung verweigert oder besondere Gründe

den sofortigen Eintritt des Verzugs rechtfertigen (§ 286 Abs. 2 BGB).

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

Im Streitfall muss allerdings der Gläubiger den Zugang der Rechnung (nötigenfalls auch den darauf enthaltenen Verbrau-

cherhinweis) bzw. den Zugang der Mahnung beweisen.

Während des Verzugs ist eine Geldschuld zu verzinsen (§ 288 Abs. 1 S. 1 BGB). Der Verzugszinssatz beträgt für das Jahr fünf Prozentpunkte bzw. für Rechtsgeschäfte, an denen Verbraucher nicht beteiligt sind, **neun** Prozentpunkte (nur bei Entgelten) über dem Basiszinssatz (§ 288 Abs. 1 S. 2 bzw. Abs. 2 BGB). Diese Regelung gilt erst seit 29.7.2014. Davor belief sich dieser Zinssatz auf 8 %, Art. 229 § 34 EGBGB. Nähere Informati-

onen hierzu erhalten Sie auch in der ZIV 2014, S. 51.

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

#### Zahlungsverzug: Höhe der Verzugszinsen

Zeitraum	Basiszinssatz %	Verzugszinssatz %	Entgelt ohne Verbraucher-beteiligung %	Zeitraum	Basiszinssatz %	Verzugszinssatz %	Entgelt ohne Verbraucher-beteiligung %
1.1. bis 30.6.2002	2,57	7,57	10,57	1.1. bis 30.6.2011	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2002	2,47	7,47	10,47	1.7. bis 31.12.2011	0,37	5,37	8,37
1.1. bis 30.6.2003	1,97	6,97	9,97	1.1. bis 30.6.2012	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2003	1,22	6,22	9,22	1.7. bis 31.12.2012	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2004	1,14	6,14	9,14	1.1. bis 30.6.2013	-0,13	4,87	7,87
1.7. bis 31.12.2004	1,13	6,13	9,13	1.7. bis 31.12.2013	-0,38	4,62	7,62
1.1. bis 30.6.2005	1,21	6,21	9,21	1.1. bis 30.6.2014	-0,63	4,37	7,37
1.7. bis 31.12.2005	1,17	6,17	9,17	1.7. bis 28.07.2014*	-0,73	4,27	7,27
1.1. bis 30.6.2006	1,37	6,37	9,37	29.7. bis 31.12.2014*	-0,73	4,27	8,27
1.7. bis 31.12.2006	1,95	6,95	9,95	1.1. bis 30.6.2015	-0,83	4,17	8,17
1.1. bis 30.6.2007	2,7	7,7	10,7	1.7. bis 31.12.2015	-0,83	4,17	8,17
1.7. bis 31.12.2007	3,19	8,19	11,19	1.1. bis 30.6.2016	-0,83	4,17	8,17
1.1. bis 30.6.2008	3,32	8,32	11,32	1.7. bis 31.12.2016	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2008	3,19	8,19	11,19	1.1. bis 30.6.2017	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2009	1,62	6,62	9,62	1.7. bis 31.12.2017	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2009	0,12	5,12	8,12	1.1. bis 30.6.2018	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2010	0,12	5,12	8,12	1.7. bis 31.12.2018	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2010	0,12	5,12	8,12	1.1. bis 30.6.2019	-0,88	4,12	8,12

\* Zur Änderung siehe Text oben.

[Impressum:](#)

Verantwortlich für den Inhalt:  
Heinz G. Schultze

[www.Kanzlei-schultze.de](http://www.Kanzlei-schultze.de)

Rechtsanwalt  
Fachanwalt für WEG- und Mietrecht  
Fachanwalt für Baurecht  
Dufourstraße 23, 04107 Leipzig  
Telefon: 0341/ 96 44 30

#### Aufsichtsführende Behörde

Rechtsanwaltskammer Sachsen, Glacisstr. 6, 01099 Dresden, Telefon: 0351/ 318590, Telefax: 0351/ 33 60 899  
E-Mail: [info@rak-sachsen.de](mailto:info@rak-sachsen.de), [ZURÜCK](#)

#### Versicherung

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

#### Berufsrechtliche Regelungen

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

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

#### Hinweis zu Verlinkungen

Der verantwortliche Seitenanbieter ist für Inhalte unmittelbar verlinkter Seiten nur dann verantwortlich, wenn er sich den Inhalt zu eigen macht. Das ist der Fall, wenn er von diesen Inhalten positive Kenntnis hat und ihm möglich und zumutbar ist, die Nutzung rechtswidriger Inhalte zu verhindern. Für Inhalte von Sites, die mit hier verlinkten Seiten verlinkt sind (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, kanzleiansässig: Dufourstr. 23, 04107 Leipzig; bzw. Firma Die Verwalterakademie GmbH, ebenda, vertreten durch den Geschäftsführer Heinz G. Schultze, Dufourstr. 23, 04107 Leipzig;

E-Mail: [ZIV@kanzlei-schultze.de](mailto:ZIV@kanzlei-schultze.de) oder [verwalter@verwalterakademie.de](mailto:verwalter@verwalterakademie.de)

Telefon: 0341/964430

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

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

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

## 3. Betroffenenrechte

Sie haben das Recht:

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

## 4. Widerspruchsrecht

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

Möchten Sie von Ihrem Widerrufs- oder Widerspruchsrecht Gebrauch machen, genügt eine E-Mail an [ZIV@kanzlei-schultze.de](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.Kanzlei-Schultze.de/Datenschutz> oder <http://www.Verwalterakademie.de> von Ihnen abgerufen und ausgedruckt werden.

[ZURÜCK](#)