

- 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 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 |

Immobilienrecht:

OLG Karlsruhe: Delegation der Räum- und Streupflicht auf den Hausmeister

Mietrecht:

BGH: Mieter hat Anspruch auf Einsicht in Kontoauszüge

BGH: Kombination von Mieterhöhungen: Auf die Zeitpunkte kommt es an

BGH: Zur Befreiung von der Mietpreisbremse bei umfassender Sanierung

BGH: Ersatzloser Abriss genügt nicht für eine Verwertungskündigung

BGH: Zur Schadensersatzverpflichtung des nicht räumenden Untermieters

Gewerbemietrecht:

BGH: Mietmangel auch bei Flächenabweichung von unter 10%

AG Pinneberg: Corona: Keine Mietzinszahlungspflicht wegen Mangels (Gaststätte)

LG Kempten: Corona: Hälftige Mietzinszahlungspflicht wegen Mangels (Oberbekleidungsgeschäft)

LG München I: Corona: Volle Mietzinszahlungspflicht trotz Störung der Geschäftsgrundlage (Hotel)

WEG-Recht:

BGH: Schadensersatzanspruch bezogen auf ein Sondernutzungsrecht

BGH: Zur Haftung des Sondereigentümers für mangelhafte SE-Bauteile

BGH: Ladungsregelung in der Gemeinschaftsordnung

1/2021

Seiten 1-16
16. Jahrgang

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

15 Jahre ZIV-Zeitschrift für Immobilienverwaltungsrecht! Eine nicht ganz mühelose, dafür aber auch für uns sehr lohnende Aufgabe. Zwingt das Exzerpt doch dazu, die Argumentationen der Gerichte zu durchdringen und zu verstehen, was ein Abspeichern der Informationsfülle auch diesseits erleichtert. Der persönliche Gewinn ist daher mindestens so groß, wie der der Leserschaft und ohne sie würde es am Ende auch keinen Spaß machen. Daher gibt es keinen Grund, die 20

Jahre nicht fest in den Blick zu nehmen. Aktuell sind wir dabei, die einzelnen Entscheidungen aus den Texten heraus zu lösen und eine Datenbank damit bei der Verwalterakademie aufzubauen. Die Baustelle mit fast zwei Jahrgängen (www.verwalterakademie.de/Rechtsprechung) können Sie sich gerne ansehen. Sie können schon einmal die Suchfunktion ausprobieren und werden merken, dass man dann gezielt recherchieren und mit den gewonnenen Informationen auch

im Alltag wird arbeiten können. In den Sommerferien wollen wir damit fertig sein und die rund 1500 Gerichtsentscheidungen der letzten 15 Jahre online haben.

Bis dahin finden Sie in dieser Ausgabe bereits neue und interessante Entscheidungen vorab. Wir wünschen daher wie immer eine interessante Lektüre.

Es grüßt herzlich
Ihr Anwalt

Heinz G. Schultze

Kurze Meldungen

Mieter hat Anspruch auf Einsicht in Kontoauszüge

Der BGH bestätigte im Urteil vom 9.12.2020, dass ein Mieter im Rahmen der Beleginsicht nicht nur Anspruch auf in Einsicht der der Betriebskostenabrechnung zugrunde liegenden Rechnungen habe, sondern auch auf Verlangen Einsicht in die Kontoauszüge des Vermieters fordern kann. Nur so könne er schlüssig die Berechtigung der in Ansatz gebrachten Einzelpositionen prüfen. Das Einsichtsrecht gelte unabhängig davon, ob der Vermieter nach dem Abfluss- oder Leistungsprinzip abrechne. Bis zur Gewährung stünde dem Mieter ein Zurückbehaltungsrecht hinsichtlich der Bezahlung der Betriebskostennachforderung des Vermieters zu (vgl. BGH-Urteil vom 7.2.2018, VIII ZR 189/17 – ZIV 2018, 5), [VIII ZR 118/19](#).

Keine Eigentümerversammlung an Christi-Himmelfahrt

Das AG Biedenkopf bestätigte im Urteil vom 14.9.2020 nachdrücklich die herrschende Rechtsprechung, dass zumindest an gesetzlichen Feiertagen die Durchführung von Eigentümerversammlungen zu unterbleiben hat. Im konkreten Fall

half es den Beklagten auch nicht darauf zu verweisen, dass sämtliche Wohnungseigentümer in der Wohnanlage muslimischen Glaubens waren. Feiertag ist Feiertag, stellte das Gericht fest, 50 C 208/19, [ZMR 2021, 66](#).

LG Dortmund kassiert AG Lemgo

In der [ZIV 2020, 70](#) erschien das Urteil des AG Lemgo vom 24.8.2020, nach dem eine Eigentümerversammlung im Vollmachtsverfahren auch in Zeiten der Pandemie unzulässig sei. Dem Verwalter wurden in dem Urteil die Kosten des Rechtsstreits auferlegt. Seine Beschwerde zum LG Dortmund hatte Erfolg. Das Beschwerdegericht wies die Kosten nun den beklagten Wohnungseigentümern zu, [NZM 2021, 46](#).

LG Frankfurt/M. kassiert AG Kassel

In der [ZIV 2020, 71](#) erschien das Urteil des AG Kassel vom 27.8.2020, wonach die Androhung der Absage einer WEG-Versammlung im Falle des Überschreitens der coronabedingt zulässigen Höchstteilnehmerzahl rechtswidrig sei. Das Urteil kassierte das Landgericht Frankfurt/M. mit Urteil vom 17.12.2020 (2-13 S 108/20). Die Mitteilung

dieser Verfahrensweise sei nicht ermessensfehlerhaft. Gerade bei größeren Gemeinschaften werde i.d.R. kein Raum angemietet, der theoretisch allen Wohnungseigentümern Platz böte. Verwiesen werden dürfe niemand; die Versammlung dürfe im Kollisionsfall aber abgesagt werden, [NZM 2021, 45](#).

Schadensersatzanspruch bezogen auf ein Sondernutzungsrecht

Der BGH setzte sich im Beschluss vom 26.11.2020 mit der Frage auseinander, wem ein Schadensersatzanspruch zustehe, wenn es zu einer Sachbeschädigung im räumlichen Bereich eines Sondernutzungsrechts käme. Im konkreten Fall waren Gartenpflanzen des einen Wohnungseigentümers von einem anderen zerstört worden. Der V. Zivilsenat erläuterte, dass nicht der Gemeinschaft, sondern dem Sondernutzungsberechtigten der Schadensersatzanspruch zustehe, wenn dieser dem Sondernutzungsberechtigten durch die Gemeinschaftsordnung zugewiesen sei. Werde der Sondernutzungsberechtigte nach der Gemeinschaftsordnung wie ein Eigentümer gestellt oder dürfe er auf eigene

Kosten über die Gestaltung der Sondernutzungsfläche frei entscheiden, stünde ihm auch der Schadensersatzanspruch zu, [V ZB 151/19](#).

Verwaltungsgerichtliches Urteil wirkt auch im Zivilrechtsstreit

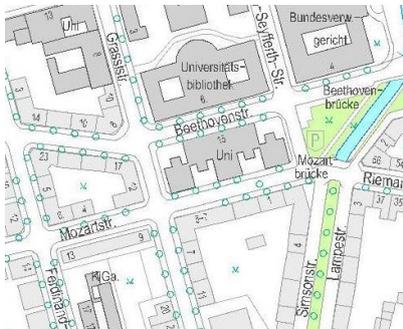
Der Nachbar hatte ohne Baugenehmigung einen Pferdestall

errichtet. Die Baurechtswidrigkeit wurde nach einem Rechtsstreit vom Verwaltungsgericht per Urteil bestätigt. Der Nachbar klagte nun auf Unterlassung der Störung, auch weil der Stall noch nicht abgerissen war. Der BGH stellte in seinem Urteil vom 27.11.2020 fest, dass die materielle Rechtskraft des verwaltungsgerichtlichen Urteils die

anderen Gerichte einschließlich nachfolgender Zivilgerichte binde. Der Nachbar habe daher einen Unterlassungsanspruch hinsichtlich der Pferdehaltung in dem Stall nach § 1004 Abs. 1 BGB, [V ZR 121/19](#).

Immobilienrecht

Delegation der Räum- und Streupflicht auf den Hausmeister



Eine Passantin stürzte am 24.1.2017 in einer Citypassage aufgrund von Schnee- und Eisglätte. Sie zog sich dabei einen komplizierten Bruch am Arm zu. Der nicht ganz wieder verheilte Bruch begründete – bezogen auf den Arm – einen Invaliditätsgrad von 70%. Das Grundstück auf dem die Passantin stürzte gehörte einer Wohnungseigentümergeinschaft. Die Passantin klagte Schadensersatz und Schmerzensgelt in Höhe von gut 8.000 € bei der Gemeinschaft ein. Die WEG entgegnete, dass sie bereits vor über 20 Jahren die Verkehrssicherung für den Winterdienst einem Hausmeisterunternehmen übertragen habe. Nach Streitverkündung war das Hausmeisterunternehmen dem Rechtsstreit auf Seiten der WEG beigetreten. Das Landgericht

Karlsruhe verurteilte die WEG. Die Beweisaufnahme habe ergeben, dass am Schadenstag kein Winterdienst durchgeführt worden sei. Die WEG legte Berufung ein.

Das Oberlandesgericht Karlsruhe kassierte das Urteil. In der Rechtsprechung zu § 823 Abs. 1 BGB sei anerkannt, dass Verkehrssicherungspflichten auf einen Dritten übertragen werden könnten. Erforderlich sei eine klare Absprache, die die Sicherung der Gefahrenquellen zuverlässig garantiere. Die Übertragung der Räum- und Streupflicht im Winter von einer WEG auf einen professionellen Hausmeisterdienst sei ein typischer Fall einer zulässigen Delegation der Verkehrssicherungspflicht. Dann hafte grundsätzlich der Delegationsempfänger für dennoch eintretende Schäden.

Eine Haftung der WEG könne aber trotzdem in Betracht kommen, wenn sie die aus der Delegation folgende Kontroll- und Überwachungspflicht verletzt habe. Eine derartige Verletzung konnte das Oberlandes-

gericht im Urteil vom 7.12.2020 allerdings nicht feststellen.

Bei einem glättebedingten Sturz könne unter bestimmten Voraussetzungen ein Anscheinsbeweis greifen, wonach die Verletzung der Verkehrssicherungspflicht ursächlich für den Unfall war. Der Anscheinsbeweis könne jedoch keine Anwendung finden, soweit es für die fehlende Erfüllung der Überwachungs- und Kontrollpflicht gehe, wenn die Delegation auf ein professionelles Unternehmen erfolgt sei (hier: Hausmeisterunternehmen, vgl. OLG Hamm MDR 2012, 465). Bei der Übertragung von Verkehrssicherungspflichten auf ein Fachunternehmen dürfe sich der Übertragende im Allgemeinen auf deren Erfüllung verlassen und müsse nicht ohne konkreten Anhalt alle Einzelheiten kontrollieren. Vielmehr könne sich die Wohnungseigentümergeinschaft darauf verlassen, dass eine unzureichende Verkehrssicherungspflicht durch die Anwohner der Verwaltung gemeldet würden, [OLG Karlsruhe, Urteil vom 7.12.2020, 9 U 34/19, DWW 2021, 21](#).

Mietrecht

Kombination von Mieterhöhungen: Auf die Zeitpunkte kommt es an



Mit der Kombination der Mieterhöhung nach dem Vergleichsmietensystem und einer nach Modernisierung setzt sich das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 16.12.2020 auseinander. Die Mieterin bewohnte die in Berlin gelegene Wohnung seit 1998. Im Dezember 2008 kündigte die Vermieterin die Durchführung verschiedener baulicher Veränderungen in der Wohnung der Mieterin an. U.a. sollte die in der Wohnung befindliche Toilette zu einem Bad ausgebaut werden.

Nach Abschluss der Arbeiten forderte die Vermieterin unter Bezugnahme auf Vergleichswohnungen mit Badezimmer eine Erhöhung der monatlichen Miete von rund 186 € um 37 € auf rund 223 € ab dem 1.1.2011, § 558 BGB. Die Mieterin erteilte ihre Zustimmung. Acht Monate später machte die Vermieterin zusätzlich eine Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB geltend und forderte eine weitere Mieterhöhung um rund 116 € ab 1.5.2012.

Hiergegen wandte sich die Mieterin und forderte eine Anrechnung der ersten Mieter-

höhung in Höhe von 37 €. Die Vermieterin lenkte ein und beschränkte ihr Mieterhöhungsbegehren auf den Differenzbetrag der beiden Mieterhöhungen in Höhe von rund 79 €.

Die Mieterin zahlte diese 79 € von Mai 2012 bis Juli 2014 unter Vorbehalt. Dann forderte sie ihre Zahlungen zurück. Sie vertrat nun die Auffassung, sie schulde die Mieterhöhung wegen Modernisierung überhaupt nicht; die Vermieterin müsse sich mit der Mieterhöhung nach § 558 BGB (Vergleichsmiete/37 €) begnügen.

Als die Vermieterin nicht einlenkte, klagte die Mieterin. Sie forderte 27 x 79 € zurück und begehrte daneben die Feststellung, dass sie aus der Modernisierungsmieterhöhung keine Miete schulde. Das Amtsgericht Berlin gab der Zahlungsklage statt, nicht aber dem Feststellungsantrag. Beide Parteien gingen in Berufung. Die Berufung der Vermieterin blieb erfolglos. Die der Mieterin war dagegen erfolgreich. Sie setzte sich jetzt auch mit dem Feststellungsantrag durch. Die Revision wurde nicht zugelassen.

Hiergegen wandte sich die Vermieterin mit einer Verfassungsbeschwerde. Das Bundesverfassungsgericht hob das Berufungsurteil mit Beschluss vom 5.3.2018 auf (NZM 2018, 440) und verwies den Rechtsstreit an eine andere Kammer des Landgerichts Berlin

zur erneuten Verhandlung zurück. Die andere Kammer wies daraufhin die Klage der Mieterin vollständig ab und ließ nunmehr die Revision zum BGH zu. Die Chance nutzte die Mieterin und ließ Revision zum BGH einlegen. Hier unterlag sie nun endlich mit Urteil vom 16.12.2020.

Die Mietrichter führten aus, das Landgericht Berlin habe den Anspruch der Mieterin aus Bereicherungsrecht (§ 812 Abs. 1 Satz 1 BGB) auf Rückzahlung der unter Vorbehalt gezahlten Mieten zu Recht verneint, weil die Geldleistungen mit Rechtsgrund erfolgten. Die Vermieterin habe die Miete wirksam um 79 € aufgrund der Modernisierungen erhöht. An dieser Mieterhöhung sei sie nicht wegen der vorangegangenen Mieterhöhung nach dem Vergleichsmietensystem gehindert. Nach dem Gesetz stünde es dem Vermieter frei, im Anschluss an die Durchführung einer Modernisierungsmaßnahme die Miete nach dem Vergleichsmietensystem zu erhöhen, indem er die aufgrund des modernisierten Zustandes verbesserte Vergleichsmiete nutzt oder indem er die Miete nach § 559 BGB erhöhe, wobei er die anteiligen Modernisierungskosten (11%) auf die Jahresnettomiete umlegt. Erhöhe der Vermieter die Miete nach § 559 BGB und bleibe die Miete danach noch immer hinter der ortsüblichen Vergleichsmiete zurück, könne er nachfolgend noch eine Mieterhöhung nach § 558 Abs. 1 BGB

bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen (vgl. BGH-Urteil vom 9.4.2008, VIII ZR 287/06 – ZIV 2008, 30).

Nach einer in Rechtsprechung und Literatur verbreiteten Meinung sei der umgekehrte Weg (also zuerst Mieterhöhung nach dem Vergleichsmietensystem und anschließend wegen einer Modernisierung) ausgeschlossen. Dieser Auffassung schloss sich der VIII. Zivilsenat

nicht an. In beiden Fällen besteht seiner Meinung nach das Problem der doppelten Verwertung der Modernisierungsmaßnahmen (einmal als Wohnwert erhöhendes Merkmal und einmal als Modernisierungsinvestition). Dieser Doppelverwertung sei Rechnung zu tragen, indem der Vermieter nicht über die nach § 559 BGB mögliche Mieterhöhung hinaus weitere Erhöhungsbeträge fordern könne. Eine darüberhinausge-

hende Einschränkung, etwa wonach der Vermieter mit einer Modernisierungsmieterhöhung vollständig ausfalle, wenn er zuvor nach Vergleichsmieten erhöht habe, gebiete die Interessenlage der Mietvertragsparteien nicht. Der Mieter sei vor einer doppelten Belastung wirtschaftlich geschützt. Die Mieterhöhung um rund 79 € war daher berechtigt, [VIII ZR 367/18](#).

Zur Befreiung von der Mietpreisbremse bei umfassender Sanierung

Die zum 1.6.2015 eingeführte Mietpreisbremse sieht eine Befreiung für Neubauten und „Quasineubauten“ vor, weil der Gesetzgeber die Schaffung von neuem Wohnraum nicht behindern wollte. Im Urteil vom 11.11.2019 musste der BGH entscheiden, ob die von einem Vermieter in Berlin ergriffenen Maßnahmen so umfassend waren, dass sie mit einem Neubau vergleichbar sind, § 556 f BGB.

Die Mieter bezogen nach den Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen die 85 m² große Wohnung mit einem Nettokaltmietzins von knapp 1.200 €. Der Vormieter bezahlte noch 485,00 €. Während des Leerstandes ließ der Vermieter umfangreiche Arbeiten an der Wohnung durchführen. So wurde die Elektrik erneuert, die vormals über Putz verlaufenden Heizungsrohre in den Fußboden verlegt sowie in Küche und Bad neue Fliesen verlegt. Der Rest der Wohnung erhielt Parkett als Bodenbelag. Daneben wurden die sanitären Anlagen im Bad

erneuert und erstmals eine Küche eingebaut.

Die Mieter rügten im Mai 2016 die Miethöhe und verlangten Auskunft über die Kosten der Modernisierung und Sanierung. Sie klagten schließlich angeblich überzahlte Miete ein und begehrten zudem die Feststellung der geschuldeten Miethöhe. Die Klage hatte in den ersten beiden Instanzen keinen Erfolg. Der BGH setzte sich im Urteil vom 11.11.2020 mit den Entscheidungen der Vorinstanzen auseinander.

Eine Gleichstellung mit einem Neubau sei nur gerechtfertigt, wenn der Bauaufwand dazu führe, dass die Wohnung in einen Zustand versetzt werde, der demjenigen eines Neubaus in wesentlichen Teilen entspräche und die angefallenen Kosten mindestens ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands – ohne Grundstücksanteil – erreichten. Die Vorinstanzen hätten fehlerhaft die gesamten Kosten als Modernisierungskos-

ten berücksichtigt. In der Gesetzesbegründung sei ausdrücklich ausgeführt, dass von dem Begriff der Modernisierung die Wiederherstellung eines ehemals bestehenden Zustandes nicht umfasst werde. Entsprechendes gelte aber auch für den Fall, dass ältere Bauteile und Einrichtungen der Wohnungen zwar modernisiert würden, wenn diese schon mangelhaft seien oder aber über einen nicht unerheblichen Zeitraum hinweg ihre Restlebensdauer schon erheblich abgenommen habe. Es bestünde kein Anlass den Begriff der Modernisierung in §§ 556e, f BGB und 559 BGB unterschiedlich auszulegen. Ferner sei zu prüfen, ob die Wohnung durch die Modernisierungsmaßnahme in mehreren – nicht notwendig allen – wesentlichen Bereichen (insbesondere Heizung, Sanitär, Fenster, Fußböden, Elektroinstallation bzw. energetische Eigenschaften) qualitativ so verbessert worden sei, dass eine Gleichstellung mit einem Neubau gerechtfertigt sei. Bei dieser Untersuchung hätte das Berufungsgericht die drei Jahre zuvor

eingebaute neue Heizung nicht berücksichtigen dürfen. Nach der gesetzlichen Regelung komme es gerade darauf an, dass die Maßnahmen in dem

nach § 556f Satz 2 BGB maßgeblichen Zeitraum ausgeführt wurden. Da das Berufungsgericht zu den Baukosten keine hinreichenden Feststellungen

getroffen hatte, verwies der VIII. Zivilsenat den Fall zurück an das Landgericht Berlin, [VIII ZR 369/18](#).

Ersatzloser Abriss genügt nicht für eine Verwertungskündigung

In Braunschweig versuchte ein Vermieter seine Mieter eines baufälligen, ehemaligen Landarbeiterhauses zu kündigen. Die Wohnung im baufälligen Haus verfügte über kein eigenes Badezimmer. Dies lag in einem sonst ungenutzten Seitenflügel. Die monatliche Nettokaltmiete betrug 60 €. Der Vermieter beabsichtigte den Seitenflügel wegen Baufälligkeit abzureißen. Mit Anwaltsschreiben vom 23.6.2017 ließ der Vermieter die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses aussprechen. In der Kündigungsbegründung wurde erläutert, dass eine Wiederherstellung des Seitenflügels nicht im Ansatz wirtschaftlich darstellbar sei. Ein neuer Anbau mit Badezimmer würde rund 26.000 € kosten, so das in Anbetracht der geringen Miete eine Amortisation nicht möglich sei.

Die Mieter zogen nicht aus, der Vermieter zog dafür mit einer Räumungsklage vor Gericht und unterlag in allen drei Instanzen. Das Landgericht Braunschweig führte im Urteil aus, dass die geringe Miete kein Kriterium sei, dass bei der Prüfung der Kündigung berücksichtigt werden müsste. Auf die fehlende Amortisationsmöglichkeit käme es nicht an. Sowohl die Verwertungskündigung als auch die gewöhnliche ordentliche Kündi-

gung nach § 573 Abs. 1 BGB dürften nicht vorgenommen werden, um eine Mieterhöhung zu realisieren.

Das Berufungsurteil hielt den Angriffen der Revision zumindest im Ergebnis stand. Die Karlsruher Bundesrichter verlautbarten im Urteil vom 16.12.2020, dass die Mieter nicht zur Räumung nach § 546 BGB verpflichtet seien, da die ausgesprochenen Kündigungen das Mietverhältnis nicht beendet hätten. Im Ergebnis richtig erkannt habe das Berufungsgericht, dass keine Verwertungskündigung erklärt worden sei. Durch den ersatzlosen Abriss eines Gebäudes oder Gebäudeteils könnten Kosten vermieden werden. Sie stelle jedoch keine Realisierung des dem Grundstück inwohnenden materiellen Werts und damit keine wirtschaftliche Verwertung im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB dar (vgl. BGH-Urteil vom 29.3.2017, VIII ZR 45/16 – ZIV 2017, 18).

Der generalklauselartige Kündigungstatbestand in § 573 Abs. 1 S. 1 BGB sei gleichwertig gegenüber den in § 573 Abs. 2 BGB genannten Kündigungsgründen. Für das Vorliegen eines berechtigten Interesses im Sinne von § 573 Abs. 1 BGB komme es mithin darauf an, ob das geltend

gemachte Interesse genauso schwer wiege, wie die in Absatz 2 beispielhaft aufgeführten Kündigungsgründe (vgl. BGH-Urteil vom 10.5.2017, VIII ZR 292/15 – ZIV 2017, 35, BGH-Urteil vom 9.5.2012, VIII ZR 238/11 - ZIV 2012, 29). Die Auslegung des Begriffs „berechtigtes Interesse“ erfordere eine einzelfallbezogene Abwägung der grundrechtlich geschützten Interessen. Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts sei sowohl die Rechtsposition des Vermieters (Eigentum) als auch die des Mieters hinsichtlich des Besitzes von der Eigentumsgarantie in Art. 14 Abs. 1 GG geschützt (vgl. BVerGE 89, 1, BVEerfG NJW 2000, 2658). Die vorzunehmende Gesamtwürdigung obliege in erster Linie dem Tatrichter. Dabei sei entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts auch die geringen Mieteinnahmen in die Bewertung einzustellen. Dennoch halte die Beurteilung der Vorinstanz der revisionsgerichtlichen Überprüfung im Ergebnis stand. Die Beurteilung des Tatrichters sei nur daraufhin überprüfbar, ob in relevanter Weise Tatsachengrundlagen nicht berücksichtigt wurden und alle maßgeblichen Umstände berücksichtigt wurden. Das sei der Fall, [VIII ZR 70/19](#).

Zur Schadensersatzverpflichtung des nicht räumenden Untermieters

Der Mieter einer 106 m² großen Wohnung in Berlin vermietete eine Kammer in der Wohnung mit einer Fläche von 7 m² an einen anderen Mieter unter. Mit dem Tod des Hauptmieters endete und das Mietverhältnis Ende November 2014. Mit Schreiben vom 29.12.2014 forderte der Vermieter den Untermieter erfolglos auf, die Wohnung herauszugeben. Die Räumungsklage hatte Erfolg. Mitte 2016 wurde der Untermieter rechtskräftig zur Räumung verurteilt. Ihm wurde eine Räumungsfrist bis zum 30.9.2016 gewährt. Im Oktober erfolgte die Zwangsäumung.

Der Vermieter forderte Nutzungsentschädigung für die Monate März 2016 bis September 2016 und zwar für die ganze Wohnung. Die Klage hatte in allen Instanzen Erfolg. Der BGH führte im Urteil vom 11.12.2020 aus, der Vermieter habe einen Anspruch auf Ersatz der durch die Vorenthaltung der ganzen Wohnungen entstandenen Schäden aus § 990 Abs. 2 i.V.m. §§ 280, 286, 249, 252 BGB. Die Vorschriften des sog. Eigentümer-Besitzer-Verhältnisses (§§ 987 ff BGB) fänden auf den Besitzer, dessen ursprüngliches

Besitzrecht entfallen ist und damit auch auf den infolge des Wegfalls des Hauptmietvertrages nicht mehr zum Besitz berechtigten Untermieter Anwendung (vgl. BGH-Urteil vom 14.3.2014, V ZR 218/13 – ZIV 2014, 29). Die Erlaubnis zur Untervermietung nach § 540 BGB vermittele dem Untermieter ein vom Hauptmieter abgeleitetes Besitzrecht nach § 986 Abs. 1 Satz 1 BGB, das mit der Beendigung des Hauptmietverhältnisses entfalle. Für den Anspruch aus §§ 990 Abs. 2 i.V.m. § 286 BGB sei es dabei unerheblich, ob der Untermieter die gesamte Wohnung oder – was er einwandte – nur die an ihn untervermietete Kammer in Besitz habe. Es sei dem Vermieter nicht zumutbar, nur Teile der Wohnung zu vermieten. Der Schaden bestünde daher in der Unvermietbarkeit der gesamten Wohnung.

Zudem gelte die Haftungsbeschränkung nach § 571 Abs. 2 BGB nicht, wonach ein über die Nutzungsausfallentschädigung hinausgehender Schaden vom einstigen Mieter nicht zu ersetzen ist, wenn ihm eine Räumungsfrist nach § 721 ZPO oder § 794a ZPO gewährt wurde. Die

Norm beschränke die Ansprüche des Vermieters auf die ihm nach § 546a Abs. 1 BGB für die Zeit der Vorenthaltung der Mietsache zustehende Nutzungsausfallentschädigung. Die Norm erfülle den Zweck, den Mieter davon abzuhalten, nicht Räumungsschutz zu beantragen oder zu nutzen, um weitere Schadensersatzverpflichtungen zu vermeiden. Die Norm komme allerdings nicht dem Untermieter zugute, weil sie unmittelbar das Verhältnis zwischen vermietendem Eigentümer und dessen Mieter gestalte. Daher müsse der Untermieter Schadensersatz für die gesamte Wohnung und nicht nur für die Kammer übernehmen. Für den Vermieter sei es auch unzumutbar, wenn die dem Untermieter gewährte Räumungsfrist dazu führte, dass er nur bezogen auf die 7m² große Kammer Nutzungsausfallentschädigung erhalte, ohne dass er die restliche Wohnung vermieten könne. Er stünde dann schlechter, als im Verhältnis zum Hauptmieter, weil dieser während der gewährten Räumungsfrist nach § 546a BGB die Nutzungsentschädigung in voller Höhe für die gesamte Wohnung schulde, [V ZR 26/20](#).

Gewerbemietrecht

Mietmangel auch bei Flächenabweichung von unter 10%



Die Gewerbemieterin mietete 2015 in München Räumlichkeiten zum Betrieb einer Ballettschule an. Die monatliche Miete beträgt 4.900 €; die Fläche ca. 300 m². Nach der Übergabe der Flächen teilte die Vermieterin mit, dass aufgrund von Umbaumaßnahmen die Mietfläche um 10m² kleiner ausfalle, als im Mietvertrag vereinbart. Sie bat daher um Vereinbarung eines klarstellenden Nachtrags. Die Mieterin lehnte ab und forderte stattdessen eine Reduzierung des Mietzinses um 10%. Als die Vermieterin ablehnte, wurde das Landgericht München bemüht, welches die Klage der Mieterin abwies. Das Oberlandesgericht wies die danach eingelegte Berufung nach § 522 ZPO durch Beschluss mangels hinreichender Erfolgsaussichten zurück. Mit vom BGH zugelassener Revision klagte sich die Mieterin weiter durch den Instanzenzug.

Der für Gewerbemietstreitigkeiten zuständig XII. Zivilsenat erkannte im Urteil vom 25.11.2020 einen Mangel der Mietsache im Sinn von § 536 Abs. 1 BGB (Sachmangel). Es liege entgegen der Auffassung der Revision kein Rechtsmangel im Sinne von § 536 Abs. 3 BGB

vor. Es sei weder der vertragsgemäße Gebrauch durch das Recht eines Dritten beschnitten worden, noch liege ein Fall der Doppelvermietung hinsichtlich der Teilfläche von 10 m² vor. Vielmehr seien der Mieterin die gemieteten Räumlichkeiten übergeben worden. Nur die Fläche habe sich geringfügig verringert, weil 10 m² durch die Umbaumaßnahmen der Nachbarmietfläche zugeschlagen wurden.

Allerdings würde der festgestellte Sachmangel nicht zur Minderung der Miete berechtigen. Das Berufungsgericht habe zutreffend ausgeführt, dass die Mieterin nicht ausreichend dargelegt habe, dass sie durch die geringfügige Flächenabweichung in dem vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache beeinträchtigt worden sei. Ein Mieter habe neben dem Vorliegen eines konkreten Sachmangels auch darzulegen, dass die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt sei. Das Maß der Beeinträchtigung müsse er nicht darlegen. Umgekehrt habe der Vermieter darzulegen und ggf. zu beweisen, dass die Beeinträchtigung des Mietgebrauchs nur unerheblich sei (vgl. BGH-Urteil vom 15.10.2008, XII ZR 1/07 – ZIV 2009, 7).

Für den Anspruch des Wohnraummieters auf Minderung wegen einer tatsächlich geringeren Wohnfläche als der vertraglich vereinbarten habe der

Bundesgerichtshof allerdings entschieden, dass ein abweichendes Flächenmaß die Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch bereits dann erheblich vermindere, wenn die tatsächliche Fläche um mehr als 10% hinter der vertragliche vereinbarten Größe zurückbleibe (BGH-Urteil vom 30.5.2018, VIII ZR 220/17 – ZIV 2018, 41, BGH-Urteil vom 10.11.2010, VIII ZR 306/09 – ZIV 2010, 78). Einer zusätzlichen Darlegung des Mieters zur Tauglichkeitsminderung bedürfe es dann nicht. Dieser Rechtsprechung habe sich der XII. Zivilsenat im Urteil vom 18.7.2012 (XII ZR 97/09 – ZIV 2012, 58) angeschlossen.

Das habe indessen nicht zur Folge, dass bei einer Flächenabweichung von weniger als 10% eine Minderung ausgeschlossen sei. Vielmehr habe der Mieter dann nur konkret darzulegen, dass die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch gemindert sei. Bleibe die Flächenabweichung unter 10%, könne sich der Mieter nicht auf die Vermutung der Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit berufen (so auch OLG Dresden, Urteil vom 10.7.2019, NJW-RR 2019, 1294 - ZIV 2019, 66). Das Berufungsgericht habe eine Minderung zu Recht abgelehnt, weil die Mieterin insoweit ihrer Darlegungslast nicht genügend nachgekommen sei, Urteil vom 25.11.2020, [XII ZR 40/19](#).

Corona: Keine Mietzinszahlungspflicht wegen Mangels der Mietsache (Gaststätte)

Ein Gewerbemieter im Amtsgerichtsbezirk Pinneberg forderte gerichtlich die von ihm bezahlte Miete zurück, weil er coronabedingt seine Gaststätte schließen musste. Im Mietvertrag war als Mietzweck „Gastronomiebetrieb“ angegeben. Daneben fand sich die übliche Regelung, dass behördliche Genehmigungen, die ausschließlich auf der Beschaffenheit und/oder Lage des Mietobjekts beruhen oder die Nutzung entsprechend des Mietzwecks betreffen vom Vermieter zu erfüllen sind. Umgekehrt sollten alle Genehmigungen, die auf den persönlichen oder besonderen betrieblichen Verhältnissen des Mieters beruhen von diesem zu beschaffen sein.

Aufgrund des Infektionsschutzgesetzes erließ die Landesregierung per 15.3.2020 per Erlass die Anordnung, dass der Zugang

zu Restaurants und Hotels nur unter Auflagen (Kontakt Daten, Besucherzahlbegrenzung usw.) zu gestatten sei. Mit Beschluss vom 17.3.2020 mussten alle Restaurants vollständig geschlossen werden. Am 18.5.2020 durften sie wieder öffnen.

Die Mietvertragsparteien wiesen sich wechselseitig das Risiko der staatlich angeordneten Betriebsschließungen zu. Das Amtsgericht Pinneberg entschied im Urteil 17.11.2020, dass die Vermieterin das Risiko zu tragen habe. Der Mieter habe Anspruch auf Rückzahlung der bezahlten Miete, § 812 Abs. 1 BGB. Die Vermieterin habe vom Mieter eine Geldleistung in Höhe der monatlichen Miete ohne rechtlichen Grund erhalten und müsse sie daher zurückbezahlen. Die vertraglich vereinbarte Miete von 2.339,90 € sei

wegen eines Mangels der Mietsache auf Null reduziert worden, § 536 BGB.

Die staatliche Untersagung den Betrieb der Gaststätte im maßgeblichen Zeitraum zur Eindämmung der Covid-19-Pandemie fortzuführen, habe zu einer Gebrauchsbeeinträchtigung geführt. Die Tauglichkeit der Mietsache für den vereinbarten Mietzweck sei aufgehoben gewesen. Das Risiko sei nicht dem Risikobereich des Mieters zuzuordnen. Die behördliche Einschränkung betreffe die vertragsgemäß vorausgesetzte Nutzungsmöglichkeit der Mietsache selbst. An diesem Mietzweck müsse sich die Vermieterin festhalten lassen. Sie hätte die Räumlichkeiten auch zu einem anderen – erlaubten Zweck – vermieten können **81 C 18/20, IBRRS 2020, 3655.**

Corona: Hälftige Mietzinszahlungspflicht wegen Mangels (Oberbekleidungsgeschäft)

Die Mieterin mietete 2009 ein Ladengeschäft mit einer monatlichen Miete von rund 28.000 € an. In den Monaten April und Mai 2020 bezahlte sie aufgrund der staatlichen Anordnungen zum Covid-19-Lockdown keine Miete. Der Vermieter klagte daraufhin vor dem Landgericht Kempten seiner Meinung nach rückständige Miete von rund 56.000 € ein.

Das Landgericht gab im Urteil vom 7.12.2020 der Klage nur zu

50% statt. Der Mietzinsanspruch sei wegen eines Mietmangels nach § 536 BGB teilweise erloschen. Öffentlich-rechtliche Beschränkungen und Gebrauchshindernisse könnten einen Mietmangel begründen, wenn er sich auf die Beschaffenheit oder Lage der Mietsache bezöge und nicht in persönlichen oder betrieblichen Umständen des Mieters begründet sei.

Die Mieterin könne aufgrund der behördlichen Untersagungen die Mietsache nicht zweckentsprechend nutzen. Allerdings könne weder dem Mieter noch dem Vermieter das Risiko der Pandemiefolgen allein zugewiesen werden. Da keiner der beiden Parteien auch nur ein erhöhtes Risiko zugeschrieben werden könne, ging das Gericht von einer Minderung in Höhe von 50% aus, **23 O 753/20, IBRRS 2021, 0127.**

Corona: Volle Mietzinszahlungspflicht trotz Störung der Geschäftsgrundlage (Hotel)

Das Landgericht München I entschied mit Urteil vom 25.1.2021 über die Zahlungsklage einer Vermieterin. Vermietet war ein Hotel mit 105 Zimmern; die monatliche Miete belief sich auf knapp 48.000 €. Die Mieterin erklärt im März 2020, dass sie zunächst bis auf Weiteres ihre Mietzahlungen pandemiebedingt würde einstellen müssen, was sie auch tat. In den Monaten April, Mai und Juni bezahlte die Mieterin keine Miete und stellte in der Zeit vom 4. April bis 30. Juni den Hotelbetrieb ein.

Die Vermieterin klagte und setzte sich vor dem Landgericht München durch. Die Miete, so der Landrichter sei nicht gemindert. Ein die Tauglichkeit der Mietsache aufhebender Mangel sei nicht vorhanden gewesen.

Nach der Rechtsprechung des XII. Zivilsenats beim BGH würden öffentlich-rechtliche Gebrauchshindernisse, die dem vertragsgemäßen Gebrauch entgegen stünden nur dann einen Sachmangel im Sinne der §§ 536 BGB begründen, wenn sie auf der konkreten Beschaffenheit der Mietsache beruhten und nicht in persönlichen oder betrieblichen Umständen des Mieters ihre Ursache hätten, vgl. BGH-Urteil vom 13.7.2011, XII ZR 189/09 - ZIV 2011,41.

Vor diesem Hintergrund könnten die gesetzlichen Infektionsschutzregelungen in Bayern einen Mietmangel nicht begründen. Die Maßnahmen seien weder durch die den Zustand, noch die Beschaffenheit der

Mietsache veranlasst worden. Die Vermieterin treffe keine Pflicht, Abhilfe zu schaffen. Auch ein Fall der Unmöglichkeit läge für die Vermieterin nicht vor. Die Vermieterin habe ihre Gebrauchsüberlassungspflicht zu jeder Zeit erfüllt. Die gesetzlichen und behördlichen Maßnahmen betreffen nicht den Zustand der Immobilie.

Schließlich prüfte das Gericht, ob es einen mietvertraglichen Anpassungsanspruch auf der Grundlage des neu geschaffenen Art. 240 § 7 EGBGB gäbe (vgl. ZIV 2020, 96), der die Vermutung aufstellt, dass aufgrund der Pandemie eine Störung der Geschäftsgrundlage vorliegt. Eine Vertragsanpassung scheitere jedoch im Ergebnis an den festgestellten Umständen des Einzelfalles. Die Mieterin habe ihre Unternehmenszahlen offen gelegt. Aus diesen Zahlen lasse sich nicht die Schlussfolgerung ziehen, dass es der Mieterin unzumutbar sei, die volle Miete zu bezahlen. Bei der Vertragsanpassung müssten auch erhaltene Vorteile wie staatliche Zuschüsse, ersparte Aufwendungen und Kurzarbeitergeld berücksichtigt werden.

Wollte man eine Risikoverteilung zwischen den Mietvertragsparteien vornehmen, böte sich als Ausgangspunkt eine hälftige Verteilung (50:50) an. Der Mieter könne keinen oder nur sehr eingeschränkt Gewinn erzielen, der Vermieter wiederum wird i.d.R. keinen Mieter finden, der die Immobilie zum vormaligen Mietzins anmietet. Eine bloße Stundung der Miete

erscheine auch unangemessen. Vielmehr bedürfe es einer Aufteilung des Verlustes. Die Infektionsschutzmaßnahmen seien als gravierende Überschreitung des üblichen Verwendungsrisikos zu qualifizieren.

Konkret habe sich allerdings für die Mieterin in den Monaten April bis Juni im Vergleich zum Vorjahr keine nennenswerte Verschiebung des Gewinns ergeben. Zwar seien die Buchungen eingebrochen, durch die Schließung des Hotels seien aber auch erheblich Kosten eingespart worden. Zu berücksichtigen sei auch, dass die Mieterin während der Schließung ungestört Reparaturarbeiten ausführen konnte. Während der Zeit der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit des Hotels, etwa nur für Geschäftsreisende sei zudem ein Verlust auch nur durch die Willensentschließung der potentiellen Hotelgäste entstanden, die auf ihre Geschäftsreise verzichtet hätten. Dieses Risiko trage allein die Mieterin. Schließlich und dies gab offenbar den Ausschlag, habe die Mieterin einen EBITDA (Anmerkung: EBITDA ist eine buchhalterische Kennziffer, die man grob mit Gewinn vor Kosten, Steuern und Abschreibungen übersetzen kann) von rund 383.000 € erzielt, in den Jahren zuvor von 530.000 €. Die Abweichung im Verhältnis zur Möglichkeit, Rücklagen in den Vorjahren schaffen zu können führe dazu, dass es keinen Anpassungsanspruch der Mieterin gäbe, **31 O 7743/20, IBRRS 2021, 0213.**

WEG-Recht

Zur Haftung des Sondereigentümers für mangelhafte Sondereigentums-Bauteile



Eine aus zwei Teileigentumseinheiten bestehende Wohnungseigentümergeinschaft im Gerichtssprengel Nordhausen war der Ausgangspunkt für einen diffizilen haftungsrechtlichen Rechtsstreit. Die eine Teileigentumseinheit war an einen gastronomischen Betrieb vermietet, die andere an eine Zahnarztpraxis. Ein Behandlungsstuhl der Zahnarztpraxis wurde mit einer unter einem gesondert errichteten Podest verlegten Wasserleitung versorgt. Diese Wasserleitung war mit einer Absperreinrichtung vom restlichen Leitungssystem getrennt. Die Leitung frohr in einer kalten Winternacht im Dezember 2009 (-20 Grad Celsius Außentemperatur) ein und verursachte einen Wasserschaden von rund 73.000 € bei dem benachbarten Gastronomiebetrieb. Der Schaden wurde von der Gebäudeversicherung reguliert. Die Versicherung forderte aus übergegangenem Recht Schadensersatz vom anderen Teileigentümer. Das Amtsgericht Nordhausen gab der Klage statt. Das Landgericht Gera hob das Urteil auf und wies die Klage ab. Die Revision führte zur Aufhebung des Berufungsurteils. Der Rechtsstreit wurde zurückverwiesen.

Im Urteil vom 18.12.2020 führte der V. Zivilsenat aus, dass die Versicherung aufgrund der Schadensregulierung den Ersatzanspruch des Nachbarn nach § 86 Abs. 1 VVG erworben habe. Mit der vom Berufungsgericht gewählten Begründung könne allerdings ein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch nicht bejaht werden. Ein verschuldensunabhängiger nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch sei nach ständiger Rechtsprechung des Senates gegeben, wenn von einem Grundstück im Rahmen privatwirtschaftlicher Benutzung rechtswidrige Einwirkungen auf ein anderes Grundstück ausgingen, die der Eigentümer oder Besitzer des betroffenen Grundstücks nicht dulden müsse, aus besonderen Gründen jedoch nicht gemäß § 1004 Abs. 1, § 862 Abs. 1 BGB abwehren könne, und dabei Nachteile erleide, die das zumutbare Maß einer entschädigungslos hinzunehmenden Beeinträchtigung übersteige (vgl. BGH-Urteil vom 9.2.2018, V ZR 311/16 – ZIV 2018, 2). Da vorliegend eine Wasserleitungsbeschädigung zum Gebäudeschaden geführt habe, komme auch eine Haftung nach § 2 HPfLG daneben in Betracht.

In entsprechender Anwendung von § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB komme ein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch in Betracht, wenn die rechtswidrigen Einwirkungen von Bauteilen ausgingen, die im Sondereigentum stehen (BGH-Urteil vom 25.10.2013, V ZR 230/12 – ZIV

2013, 88). Komme es dagegen zu einem Schaden aufgrund von Bauteilen, die im Gemeinschaftseigentum stehen, sei eine Haftung nicht begründet (vgl. BGH-Urteil vom 21.5.2010, V ZR 10/10 – ZIV 2010, 56). Die Wasserleitung in der Zahnarztpraxis stand im Sondereigentum (Leitung jenseits der Absperreinrichtung). Eine Haftung des Sondereigentümers sei allerdings nicht schon aufgrund der Eigentümerstellung begründet. Er müsse auch Störer sein. Hierfür sei erforderlich, dass es Sachgründe gäbe, dem Grundstückseigentümer oder auch dem Grundstücksbesitzer die Verantwortung für ein Geschehen aufzuerlegen. Nicht erforderlich sei eine Sorgfaltspflichtverletzung, aber eine Verletzung von Sicherungspflichten, die für den gefahrenträchtigen Zustand ursächlich gewesen seien. Maßgeblich seien dabei die Veranlassung, die Gefahrenbeherrschung oder die Vorteilsziehung (vgl. BGH-Urteil vom 9.2.2018, V ZR 311/16 – ZIV 2018, 2).

Das Landgericht habe nicht genügend in den Blick genommen, dass auch der Mieter allein für den Schaden verantwortlich sein könne, nämlich wenn der Schaden nur durch eine unzureichende Beheizung der Zahnarztpraxis entstanden sei. Der vermietende Eigentümer könne in dieser Situation nur als mittelbarer Handlungsstörer herangezogen werden, wenn er dem Mieter die störende Handlung gestatte oder es zumindest

unterlasse, ihn von diesen Handlungen abzuhalten.

In Betracht käme aber auch, dass der Schaden durch ein Zusammenwirken von fahrlässigem Verhalten des Mieters und einer fehlerhaften Beschaffenheit des Bauteils entstanden sei. Dann müsse der Schaden in wertender Betrachtung beiden zugewiesen werden. Seien die Verursachungsbeiträge nicht nach § 287 ZPO schätzbar, könne § 830 Abs. 1 Satz 2 BGB (gesamtschuldnerische Haftung) in analoger Anwendung herangezogen werden. Da für diese Bewertung die tatsächlichen Grundlagen von den Vorinstanzen nicht festgestellt worden waren, verwies der BGH den

Rechtsstreit zurück, nicht jedoch ohne der versandten Akte noch rechtlich interessante Hinweise mitzugeben.

Auch für eine Haftung des Sondereigentümers nach § 2 HPfIG lägen nicht genügend tatsächliche Feststellungen vor. Es sei zweifelhaft, ob der Sondereigentümer trotz Vermietung als Inhaber der „Anlage“ anzusehen sei. „Inhaber einer Anlage“ im Sinne von § 2 HPfIG sei, wer die tatsächliche Herrschaft über ihren Betrieb ausübe und die hierfür erforderlichen Weisungen erteilen könne (vgl. BGH-Urteil vom 11.9.2014, III ZR 490/13 – ZIV 2014, 56). Bei üblicher Vertragsgestaltung

hafte daher nicht der Vermieter, sondern der Mieter.

Wenn der Sondereigentümer die Einheit bereits mit der Leitung erworben haben sollte, hafte er für deren Versagen als Zustandsstörer analog § 836 BGB, weil ein Leitungs- oder Rohrbruch als „Ablösung von Teilen“ eines mit dem Grundstück verbundenen Bauwerk anzusehen sei. Ferner ziehe er aus der Vermietung auch der Leitung wirtschaftliche Vorteile. Sei dagegen die schadhafte Leitung von dem Mieter installiert worden, hafte allein der Mieter (BGH-Urteil vom 25.10.2013, V ZR 230/12 – ZIV 2013, 88), [V ZR 193/19](#).

Ladungsregelung in der Gemeinschaftsordnung

Endlich hat sich der BGH einmal getraut. So unendlich viele Entscheidungen zur Gemeinschaftsordnung und immer stand die Frage im Raum: Findet das Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen auch auf Gemeinschaftsordnungen (ggf. analog) Anwendung? Stets beteuerte der BGH: *Für diesen Fall kann es dahinstehen*. Nun endlich hat er sich im Urteil vom 20.11.2020 positioniert, nicht jedoch ohne sich ein Hintertürchen offen zu lassen. *Grundsätzlich* seien Gemeinschaftsordnungen nicht der Inhaltskontrolle allgemeiner Geschäftsbedingungen unterworfen. Im Einzelnen:

Die Gemeinschaftsordnung einer im Gerichtssprengel des Amtsgerichts Fürth beheimateten Wohnungseigentümmerge-

meinschaft wies u.a. folgende Regelung auf:

„Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Wohnungseigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.“

Bei der WEG-Versammlung vom 25.9.2015 wurde die bisherige Verwalterin wiederbestellt. Mit der Behauptung, mehrere Wohnungseigentümer hätten diese die Bestellung an. Das Amtsgericht Fürth gab der Klage statt. Die Berufung zum Landgericht hatte keinen Erfolg. Die Verwalterin, die dem Rechtsstreit beigetreten war, legte Revision zum BGH ein. Der BGH kassierte die Vorinstanzen und verwies den Rechtsstreit zurück.

Entgegen der Auffassung des Landgerichts beziehe sich die Klausel nicht nur auf diejenigen Wohnungseigentümer, die einen Wohnsitzwechsel nicht angezeigt hätten. Nach dem Gesetz habe die Ladung zur Eigentümerversammlung in Textform zu erfolgen, wobei grundsätzlich eine Frist von 2 Wochen für die Ladung einzuhalten sei, § 24 Abs. 4 WEG. Für die Fristwahrung komme es nach dem Gesetz nicht auf die Versendung, sondern auf den Zugang beim jeweiligen Wohnungseigentümer an, vgl. BGH-Urteil vom 5.7.2013, V ZR 241/12- ZIV 2013, 44. Sei die Ladung einem oder mehreren Eigentümern nicht zugegangen, könne eine Anfechtung hierauf erfolgreich nur gestützt werden, wenn sich der Ladungsfehler auf das Abstimmungsergebnis ausgewirkt haben könnte (vgl.

BGH-Urteil vom 14.2.2020, V ZR 159/19 – ZIV 2020, 40). Teile ein Eigentümer seine neue Anschrift dem Verwalter nicht oder nicht rechtzeitig mit, könne er aufgrund dieser Obliegenheitsverletzung keine Anfechtung hierauf stützen, wenn er die Ladung nicht oder nicht rechtzeitig erhalte (BGH-Urteil vom 5.7.2013, V ZR 241/12- ZIV 2013, 44).

Von dieser gesetzlichen Rechtslage könne durch Regelungen in der Gemeinschaftsordnung abgewichen werden. Da die Gemeinschaftsordnung Teil der Grundbucheintragung sei, unterliege ihre Auslegung im vollen Umfang der Nachprüfung durch die Revisionsinstanz. Maßgebend sei der Wortlaut und Sinn, wie er sich aus unbefangener Sicht als nächstliegende Bedeutung der Eintragung ergäbe, weil sie auch den Sonderrechtsnachfolger binde. Umstände außerhalb der Eintragung dürften für die Auslegung nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für jedermann ohne weiteres erkennbar seien. Abweichungen von der gesetzlichen Verteilung der Aufgaben, Kompetenzen oder Kosten müssten klar und eindeutig aus der Gemeinschaftsordnung hervorgehen (vgl. BGH-Urteil vom 22.3.2019, V ZR 145/19 – ZIV 2019, 56,

BGH-Urteil vom 10.11.2017, V ZR 184/16 – ZIV 2018, 13).

Bei unbefangener Betrachtung des Wortlauts enthalte die Klausel nur zwei Voraussetzungen: (1.) die Absendung an (2.) die Anschrift, die dem Verwalter von dem Wohnungseigentümer zuletzt mitgeteilt worden sei. Entgegen der Auffassung der Vorinstanzen sei ein vorheriger Wohnsitzwechsel keine Voraussetzung.

Die so verstandene Regelung sei auch wirksam. Schranken für den Regelungsinhalt von Gemeinschaftsordnungen bildeten die Grenzen der Privatautonomie nach den §§ 134, 138 BGB. Insoweit sei höchstrichterlich noch nicht abschließend entschieden, ob sich diese an den für den allgemeinen Geschäftsbedingungen geltenden Vorschriften der §§ 307 ff BGB oder unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles am Maßstab von Treu und Glauben (§ 242 BGB) auszurichten habe (offen gelassen u.a. im BGH-Urteil vom 10.12.2010, V ZR 60/10 – ZIV 2011, 7, BGH-Urteil vom 10.11.2017, V ZR 184/16 – ZIV 2018, 13). Nuncmehr entschied der BGH, dass diese Regelungen nicht (entsprechend) anwendbar sind. Die Gemeinschaftsordnung sei nicht Inhalt des Erwerbsvertrages, sondern bestimme den Inhalt des zu erwerbenden Sondereigentums. Für eine analoge

Anwendung sei kein Raum. Weder läge eine Regelungslücke vor, noch eine Interessenidentität.

Die Regelung schaffe für den einzelnen Wohnungseigentümer den Nachteil, dass er bei fehlendem Zugang des Schreibens nicht zur Versammlung erscheinen könne und allein aus diesem Mangel auch keine Beschlussanfechtung unternehmen könne. Demgegenüber ergäbe sich aber aus der Sicht der Gesamtheit der Wohnungseigentümer erhebliche Vorteile. Der Verwalter könne darauf vertrauen, dass eine rechtzeitige Versendung der Ladung genüge. Nach der gesetzlichen Regelung bestehe insoweit eine nicht unerhebliche Unsicherheit, die kaum zu bewältigen sei (etwa durch Versendung per Einschreiben/Rückschein). Die Wohnungseigentümer hätten ein elementares Interesse an rechtssicheren Beschlüssen. Vor diesem gewichtigen Hintergrund sei die Regelung als wirksam einzustufen.

Der BGH verwies den Rechtsstreit zurück, weil das Berufungsgericht nun zu prüfen habe, ob die Verwalterin die Ladungen rechtzeitig versandt habe. Wenn das der Fall sei, könne zumindest insoweit ein rechtlicher Beschlussmangel nicht konstatiert werden, [V ZR 196/19](#).

Veranstaltungen

Seminarübersicht

www.Verwalterakademie.de

NEU: Die WEG-Novelle 2020/ 4h (Online)** Referent: Rechtsanwalt Heinz G. Schultze, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht		125,00 €*¹*
Live aus dem TV-Sendestudio wird das Seminar interaktiv durchgeführt. Sie können durch Fragen im Chat selbst teilnehmen. Sie werden staunen, wie viel Fernsehen in dem Seminar steckt. *1) Preis je Unternehmen inkl. 1 Zertifikat für einen Teilnehmer; jedes weitere Zertifikat 40,00 €/Teilnehmer	Online	18.03.2021
	Online	25.03.2021
Die WEG-Novelle 2020/5h (Präsenz)** Referent: Rechtsanwalt Heinz G. Schultze, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht od. Referent: Rechtsanwalt Volker Grundmann, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht oder Referentin: Rechtsanwältin Ellen Gerstenberg, Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht sowie für Bank- und Kapitalmarktrecht		170,00 €*
Die WEG-Novelle wird für den Verwalter mehr Veränderungen schaffen, als die Novelle von 2007. Die Verwalterkompetenzen werden zulasten der WEG-Versammlung als Entscheidungsorgan deutlich ausgedehnt. Im Gegenzug nimmt die Verantwortung des Verwalters zu. Das Seminar beschränkt sich nicht auf die Vermittlung der Gesetzesänderungen, sondern wird sich intensiv auch mit den sich abzeichnenden Konsequenzen beschäftigen. - Im Grundbuch einzutragende Beschlüsse - Kostenverteilungs- und Kostenbeteiligungsschlüssel - Modernisierungen und bauliche Änderungen - Kostenverteilungsbeschlüsse - Vereinfachungen bei der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft - Änderungen bei der Eigentümerversammlung und Beschlussanfechtung	Leipzig	15.04.2021
	Berlin	29.04.2021
	Bielefeld	05.05.2021
50 ausgewählte Verwalter-Haftungsfälle und deren Vermeidung/5h** Referent: Rechtsanwalt Heinz G. Schultze, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht		169,00 €
Lernen Sie aus den Fehlern der anderen und schaffen sich ein Problembewusstsein für Haftungsgefahren. Der Referent berät seit fast 25 Jahren Immobilienverwalter und hat dabei auch Kuriositäten eingesammelt.	Frankfurt/M.	20.04.2021
	Hamburg	16.06.2021
Erfolgreiche Mietverwaltung von Wohnraum/6h** Referentin: Rechtsanwältin Ellen Gerstenberg, Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht sowie für Bank- und Kapitalmarktrecht		199,00 €
In diesem Seminar finden Sie die ganze Palette an rechtlichen Standardaufgaben für eine erfolgreiche Mietverwaltung. Vom Mietvertragsabschluss, über die Erstellung von Bk-Abrechnungen, Mietminderung und Mieterhöhungen usw. usw.. Buchen Sie ggf. auch das Seminar zur erfolgreichen Mietverwaltung von Geschäftsräumen, einen Tag später.	Hannover	04.05.2021
	Dresden	29.06.2021
Die Betriebskostenabrechnung für Wohnraum und Gewerbe/5h** Referent: Dr. Harald Freytag, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht Referent: Rechtsanwalt Heinz G. Schultze, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht		169,00 €*
Unterschiedliche Mietvertragsgestaltungen zu den Betriebskosten schaffen unklare Rechtslagen. Dabei sind in den letzten 10 Jahren durch den BGH sehr viele Rechtsprobleme einer Lösung zugeführt worden. Das Seminar macht den Verwalter fit, um den Alltag der Bk-Abrechnungen mit weniger Aufwand zu beherrschen. Auch die WEG-Novelle hat auf die Betriebskostenabrechnung Einfluss.	Hamburg	22.04.2021
	Leipzig	08.06.2021

Erfolgreiche Mietverwaltung von Geschäftsräumen/5h** <small>Referentin: Rechtsanwältin Ellen Gerstenberg, Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht sowie für Bank- und Kapitalmarktrecht</small>		169,00 €*
Hinweis: Die Fortbildungsverpflichtung gilt für <u>Wohnimmobilienverwalter</u>. Das Zertifikat umfasst daher 4 h. Der große Irrtum: Gewerbemietverwaltung ist einfacher, weil rechtlich mehr Gestaltungsfreiheit besteht. Unsere Teilnehmer staunen vielfach, was sie alles falsch eingeschätzt haben. Erfahren Sie u.a., warum die Untervermietungsanfrage oder die Formulierung des Mietzwecks zur Haftungsfalle für Sie werden. Daneben werden alle wichtigen Themen wie Schriftform und Nk-Abrechnung besprochen.	Dresden	30.06.2021
	Streit im Gemeinschaftseigentum/5h** <small>Referent: Richter am Landgericht Dr. Peter Kieß, Landgericht Dresden</small>	
Der erfahrene vorsitzende Richter der Berufungskammer für WEG-Streitigkeiten in Sachsen (Dresden) erläutert, worauf es bei Streitigkeiten im Gemeinschaftseigentum rechtlich ankommt. Auch in diesem Bereich hat die WEG-Novelle, die am 1.12.2020 in Kraft trat, viel verändert. Behandelt werden u.a. Instandsetzungspflichten, Duldungs-, Unterlassungs- und Beseitigungspflichten, bauliche Veränderungen und Beschlussanfechtungen.	Leipzig	24.06.2021
	Dresden	01.07.2021

*Frühbucherpreis bis circa 4 Wochen vor Veranstaltung; genaues Datum unter www.Verwalterakademie.de/Seminare

**Es gelten die AGB und Datenschutzbestimmungen der Verwalterakademie (abrufbar unter www.Verwalterakademie.de)

Buchung 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				
März	99,7	100,0	101,4	102,9	104,2	105,7				
April	100,2	100,1	101,8	103,1	105,2	106,1				
Mai	100,4	100,6	101,8	103,9	105,4	106,0				
Juni	100,4	100,7	102,1	104,0	105,7	106,6				
Juli	100,6	101,1	102,5	104,4	106,2	106,1				
August	100,6	101,0	102,6	104,5	106,0	106,0				
September	100,4	101,0	102,7	104,7	106,0	105,8				
Oktober	100,4	101,2	102,5	104,9	106,1	105,9				
November	99,7	100,5	102,1	104,2	105,3	105,0				
Dezember	99,7	101,2	102,6	104,2	105,8	105,5				

Verzugszinssätze

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

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

Während des Verzugs ist eine Geldschuld zu verzinsen (§ 288 Abs. 1 S. 1 BGB). Der Verzugszinssatz beträgt für das Jahr fünf Prozentpunkte bzw. für Rechtsgeschäfte, an denen 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	1.7. bis 28.07.2014*	-0,73	4,27	7,27
1.1. bis 30.6.2005	1,21	6,21	9,21	29.7. bis 31.12.2014*	-0,73	4,27	8,27
1.7. bis 31.12.2005	1,17	6,17	9,17	1.1. bis 30.6.2015	-0,83	4,17	8,17
1.1. bis 30.6.2006	1,37	6,37	9,37	1.7. bis 31.12.2015	-0,83	4,17	8,17
1.7. bis 31.12.2006	1,95	6,95	9,95	1.1. bis 30.6.2016	-0,83	4,17	8,17
1.1. bis 30.6.2007	2,7	7,7	10,7	1.7. bis 31.12.2016	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2007	3,19	8,19	11,19	1.1. bis 30.6.2017	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2008	3,32	8,32	11,32	1.7. bis 31.12.2017	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2008	3,19	8,19	11,19	1.1. bis 30.6.2018	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2009	1,62	6,62	9,62	1.7. bis 31.12.2018	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2009	0,12	5,12	8,12	1.1. bis 30.6.2019	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2010	0,12	5,12	8,12	1.7. bis 31.12.2019	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2010	0,12	5,12	8,12	1.1. bis 30.6.2020	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2011	0,12	5,12	8,12	1.7. bis 31.12.2020	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2011	0,37	5,37	8,37	1.1 bis 30.6.2021	-0,88	4,12	8,12

* Zur Änderung siehe Text oben.

Impressum:

Verantwortlich für den Inhalt:

Heinz G. Schultze

www.Kanzlei-schultze.de

Rechtsanwalt

Fachanwalt für WEG- und Mietrecht

Fachanwalt für Baurecht

Dufourstraße 23, 04107 Leipzig

Telefon: 0341/ 96 44 30

Aufsichtsführende Behörde

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

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

Versicherung

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

Berufsrechtliche Regelungen

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

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

Hinweis zu Verlinkungen

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

E-Mail: ZIV@kanzlei-schultze.de oder verwalter@verwalterakademie.de

Telefon: 0341/964430

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

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

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

3. Betroffenenrechte

Sie haben das Recht:

- gemäß Art. 15 DSGVO Auskunft über Ihre von uns verarbeiteten personenbezogenen Daten zu verlangen. Insbesondere können Sie Auskunft über die Verarbeitungszwecke, die Kategorie der personenbezogenen Daten, die Kategorien von Empfängern, gegenüber

denen Ihre Daten offengelegt wurden oder werden, die geplante Speicherdauer, das Bestehen eines Rechts auf Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung oder Widerspruch, das Bestehen eines Beschwerderechts, die Herkunft ihrer Daten, sofern diese nicht bei uns erhoben wurden, sowie über das Bestehen einer automatisierten Entscheidungsfindung einschließlich Profiling und ggf. aussagekräftigen Informationen zu deren Einzelheiten verlangen;

- gemäß Art. 16 DSGVO unverzüglich die Berichtigung unrichtiger oder Vervollständigung Ihrer bei uns gespeicherten personenbezogenen Daten zu verlangen;
- gemäß Art. 17 DSGVO die Löschung Ihrer bei uns gespeicherten personenbezogenen Daten zu verlangen, soweit nicht die Verarbeitung zur Ausübung des Rechts auf freie Meinungsäußerung und Information, zur Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung, aus Gründen des öffentlichen Interesses oder zur Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen erforderlich ist;
- gemäß Art. 18 DSGVO die Einschränkung der Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten zu verlangen, soweit die Richtigkeit der Daten von Ihnen bestritten wird, die Verarbeitung unrechtmäßig ist, Sie aber deren Löschung ablehnen und wir die Daten nicht mehr benötigen, Sie jedoch diese zur Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen benötigen oder Sie gemäß Art. 21 DSGVO Widerspruch gegen die Verarbeitung eingelegt haben;
- gemäß Art. 20 DSGVO Ihre personenbezogenen Daten, die Sie uns bereitgestellt haben, in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesebaren Format zu erhalten oder die Übermittlung an einen anderen Verantwortlichen zu verlangen;
- gemäß Art. 7 Abs. 3 DSGVO Ihre einmal erteilte Einwilligung jederzeit gegenüber uns zu widerrufen. Dies hat zur Folge, dass wir die Datenverarbeitung, die auf dieser Einwilligung beruhte, für die Zukunft nicht mehr fortführen dürfen und
- gemäß Art. 77 DSGVO sich bei einer Aufsichtsbehörde zu beschweren. In der Regel können Sie sich hierfür an die Aufsichtsbehörde Ihres üblichen Aufenthaltsortes oder Arbeitsplatzes oder unseres Kanzleisitzes wenden.

4. Widerspruchsrecht

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

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

5. Datensicherheit

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

6. Aktualität und Änderung dieser Datenschutzerklärung

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

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

[ZURÜCK](#)