

- 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 |

## Immobilienrecht:

BGH: Belegeinsicht bei Versorgungsverträgen benachbarter Grundstücke

## Mietrecht:

BGH: Mietflächenabweichung tangiert nicht die Ausgangsmiete i.S.v. § 558 BGB

BGH: Leistungsurteil über Mietrückstände ohne Wert für die Kündigung

BGH: Anforderungen an die gerichtliche Ermittlung der Vergleichsmiete

BGH: Widerspruchsrecht des Mieters gegen Eigenbedarfskündigung

BGH: Entfall des Zurückbehaltungsrechts bei verweigerter Mangelbeseitigung

## WEG-Recht:

BGH: Abstimmungsverfahren bei Wahlalternativen (Verwalterwahl)

BGH: Stimmrechte hinsichtlich nicht errichteter Wohnungen

BGH: Änderungsanspruch Teilungserklärung: Waschräume als Wohnungen

BGH: Mehrheitsfeste Rechte

BGH: Keine Kostenerstattung für irrtümliche Instandsetzung der Fenster

BGH: Prozesskostenhilfe für die WEG

BGH: Verband kann Prozesskosten als Schadensersatz fordern

**3/2019**

Seiten 30-49  
14. Jahrgang

Sehr geehrte Leserin,  
sehr geehrter Leser,

wir haben wieder eine Ausgabe mit einem ganzen Strauß an wichtigen Entscheidungen für den Immobilienverwalter. Der BGH hat sich mit der Durchführung von Verwalterwahlen beschäftigt und dabei erklärt, dass die einfache Mehrheit bei mehreren Wahlalternativen nicht genügen kann. Beachtlich ist bei dieser Entscheidung, dass das oberste deutsche Zivilgericht ausnahmsweise sich nicht damit begnügte, zu entscheiden, was unzulässig ist, sondern gleich drei Wahlvarianten anbietet, die das Folgeproblem lösen sollen. Ob die vorgeschlagenen Lösungen tatsächlich eine Lösung darstellen und wie man mit der Entscheidung umge-

hen kann, lesen in unserem Kommentar. Aus der gleichen Kategorie stammt die Entscheidung zu den Stimmrechten von sogenannten Geisterwohnungen. Damit bezeichnet man die Wohnungen einer Mehrhausanlage, die nicht errichtet wurden. Von großer praktischer Bedeutung dürfte auch die BGH-Entscheidung zum Kostenersatz des Wohnungseigentümers sein, der aufgrund einer unklaren Regelung in der Gemeinschaftsordnung sich rechtsirrig dazu veranlasst sah, Gemeinschaftseigentum in stand zu setzen (Kurze Meldungen).

Im mietrechtlichen Bereich hat sich der VIII. Zivilsenat mit Rechtsfragen

des Zurückbehaltungsrechts des Mieters in Abhängigkeit von Zahlungsverzug und Vermieterkündigung auseinandergesetzt.

Für Leipzig ist schließlich zu vermelden, dass der neue Mietspiegel in der Ratsversammlung vom 27.6.2019 als sog. Qualifizierter Mietspiegel beschlossen wurde. Er ist seit 28.6.2019 in Kraft. Sie können ihn unter diesem [Link](#) herunterladen.

Sie finden sicherlich noch weitere spannende Informationen in dieser Ausgabe. Wir wünschen wie immer eine interessante Lektüre.

Es grüßt herzlich  
Ihr Anwalt

**Heinz G. Schultze**

## Kurze Meldungen

### **Keine Kostenerstattung für irrtümliche Instandsetzung der Fenster (Gemeinschaftseigentum)**

Ein Wohnungseigentümer in Hamburg führte eine Instandsetzung an den Fenstern seiner Wohnung durch. Aufgrund der Regelung in der Gemeinschaftsordnung war er überzeugt, dass er hierfür zuständig sei. Nach der Entscheidung des BGH vom 2.3.2012 (V ZR 174/11 – ZIV 2012, 31), forderte er die investierten 5.500 € vom Verband klageweise zurück und verlor durch alle Instanzen. Der V. Zivilsenat führte aus, dass weder Geschäftsführung ohne Auftrag (§ 687 BGB), noch Bereicherungsrecht (§ 812 BGB) eine Anspruchsgrundlage böten, da die Regelungen des WEG zur Instandsetzung (§ 21 Abs. 4 und 5 WEG) den Regelungen aus dem BGB vorgingen. Eine Kostenerstattung komme daher - von den Fällen der Notgeschäftsführung abgesehen - nicht in Betracht. Das gelte auch, wenn die Maßnahme dringend geboten sei und der Eigentümer in der irrigen Annahme

handele, hierzu verpflichtet zu sein. Die übrigen Eigentümer hätten einen Anspruch auf finanzielle Planungssicherheit und dürften nicht für abgeschlossene Maßnahmen in der Vergangenheit finanziell herangezogen werden, Urteil vom 14.6.2019, [V ZR 254/17](#).

### **Prozesskostenhilfe für die WEG**

Seit der Teilrechtsfähigkeit der WEG kann diese auch Prozesspartei in einem Rechtsstreit sein. Der BGH musste nun entscheiden, unter welchen Voraussetzungen eine WEG Prozesskostenhilfe beanspruchen kann. Den Ausführungen im Beschluss vom 21.3.2019 zu folge genügt es für die Gewährung von Prozesskostenhilfe nicht, dass der teilrechtsfähige Verband die Prozesskosten nicht aufbringen kann. Dieselben Voraussetzungen müssten bei den Wohnungseigentümern vorliegen. Er begründete seine Ansicht mit der unbeschränkten Nachschusspflicht der Wohnungseigentümer (BGH-Beschluss vom 2.6.2005, V ZB 32/05, BGH-Urteil

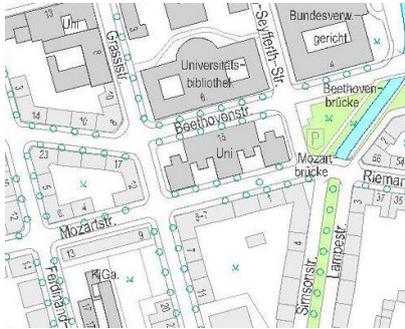
vom 25.9.2015, V ZR 244/14 – ZIV 2015, 60), [V ZB 111/18](#).

### **Verband kann Prozesskosten als Schadensersatz fordern**

Im Urteil vom 8.2.2019 entschied der BGH, dass der teilrechtsfähige Verband die den beklagten Wohnungseigentümern aus erfolgreichen Beschlussmängelklagen entstandenen Kosten beim Verwalter einklagen kann. Es handele sich um eine gekorene Ausübungsbefugnis des Verbandes, die Rechtsverfolgung auch insoweit an sich zu ziehen, § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG. Unbeachtlich sei in diesem Zusammenhang, dass dem Kläger der Beschlussanfechtungsklagen gar kein Schaden entstanden sei, weil seine Prozesskosten von den Beklagten zu tragen waren. Der Verband könne auch die Rechtsverfolgung nur eines Teiles der Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschluss an sich ziehen, [V ZR 153/18](#).

## Immobilienrecht

### Belegeinsicht bei Versorgungsverträgen benachbarter Grundstücke



Im Gerichtsbezirk des Landgerichts Landau waren drei Grundstücke auf besondere Weise miteinander verbunden. Das Grundstück einer WEG versorgte seit rund 45 Jahren die beiden Nachbargrundstücke mit Wärme. Die Wärmebelieferung war durch Grunddienstbarkeiten abgesichert. Eine Vereinbarung über den Abrechnungsmodus gab es nicht. Ärger entstand, als der Eigentümer einer der beiden belieferten Grundstücke wechselte. Die WEG verweigerte die

Einsichtnahme in deren Betriebskostenbelege. Die Nachbarn bezahlten daraufhin die Abrechnungen für 2012 und 2013 sowie mehrere Abschläge nicht. Die Wohnungseigentümergeinschaft klagte daraufhin rund 35.000 € Heizkosten ein. Das Landgericht wies die Klage als derzeit unbegründet ab. Auf die Berufung hin wurde der Nachbar verurteilt, rund 31.000 € Zug um Zug gegen Gewährung der geforderten Belegeinsicht zu bezahlen.

Hiergegen wandte sich der Nachbar mit seiner Revision zum BGH. Der VIII. Zivilsenat gab der Revision mit Urteil vom 10.4.2019 statt. Die Bundesrichter führten aus, dass der BGH bereits für das Wohnraummietrecht nach dem Erlass des Berufungsurteils entschieden

(BGH-Urteil vom 7.2.2018, VIII ZR 189/17 – ZIV 2018, 5) habe, dass es dem Sinn der Überprüfung einer Abrechnung widerspräche, einen Mieter, der Belegeinsicht begehre, sogleich zur Zahlung des ungeprüften Betrages zu verurteilen, auch wenn dies nur Zug um Zug gegen Einsichtnahme erfolge. Denn nach der Einsichtnahme müsste der Mieter unabhängig vom Ergebnis der Belegeinsicht der titulierten Zahlungsverpflichtung entsprechen. Diese Grundsätze hätten über das Wohnraummietrecht hinaus auch für den vorliegenden, vergleichbaren Fall einer Heizkostenabrechnung zwischen den Eigentümern benachbarter Grundstücke, die eine gemeinsame Heizungsanlage nutzten, zu gelten, [VIII ZR 250/17](#).

## Mietrecht

### Mietflächenabweichung tangiert nicht die Ausgangsmiete im Sinne von § 558 BGB



Der Bundesgerichtshof musste sich einmal mehr mit einer streitigen Entscheidung eines

Landgerichts zur Mietflächenberechnung auseinandersetzen. In diesem Fall stritten die Parteien um die korrekte Berechnung einer Mieterhöhung.

Der Mieter mietete in Berlin eine Wohnung ab Januar 2007 an. Im Mietvertrag war die Wohnfläche mit „ca. 94,48 m<sup>2</sup>“ angegeben. Die Nettokaltmiete betrug zunächst 470 €. Nachdem sich herausgestellt hatte, dass die tatsächliche Mietfläche

gegenüber den Angaben im Mietvertrag um als 10% abwich, vereinbarten die Parteien eine Reduzierung der Miete auf 423 € monatlich (470,00 -10% (47,00) = 423,00).

Mit Schreiben vom 30.1.2012 forderte die Vermieterin die Zustimmung zur Mieterhöhung um 84,60 € (= 20%) auf 507,60 € (423,00 + 84,60 = 507,60). Als der Mieter der Mieterhöhungs-erklärung nicht zustimmte,

erhob die Vermieterin Klage. Das Amtsgericht verurteilte den Mieter zur Zustimmung zu einer Mieterhöhung um 63,45 € (= 15%) auf 486,45 € (423,00 + 63,45 = **486,45**). Das Amtsgericht erkannte keine relevante Flächenabweichung von mehr als 10%, weil es den Balkon mit einer Fläche von 50% der Grundfläche ansetzte und dadurch die Flächenabweichung sich auf unter 10% reduzierte, so dass ein Mietmangel nicht mehr vorlag.

Hiergegen wandte sich der Mieter mit seiner Berufung zum Landgericht Berlin. Das Landgericht Berlin holte ein weiteres Gutachten zur tatsächlichen Mietfläche ein. Es verurteilte den Mieter zur Zustimmung zu einer Mieterhöhung auf nur **451,36 €**. Das Landgericht begründete die geringere Mieterhöhung mit der Kappungsgrenze i.H.v. 20%, § 558 Abs. 3 BGB. Die Kappungsgrenze sei nicht nach der vereinbarten Ausgangsmiete (423,00 €) zu berechnen. Der vom Berufungsgericht beauftragte Sachverständige habe eine um 11,08% reduzierte Mietfläche ermittelt. Demzufolge sei auch die Ausgangsmiete um diesen **Minde- rungsbetrag** zu reduzieren (423,00 € - 11,08% (= 46,87) = 375,13) und der Kappungsgrenze als Berechnungsbasis zugrunde zu legen (+20% (Kappung =75,22) = **451,36 €**). Die Wohnfläche des Balkons sei nur mit 25% der Grundfläche anzusetzen. Nach den Feststellungen des Sachverständigen habe in Berlin im Jahr des Mietvertragsabschlusses (2007) keine hiervon abweichende Verkehrssitte bestanden.

Hiergegen wandte sich nun wiederum die Vermieterin mit ihrer Revision zum Bundesgerichtshof. Der BGH änderte das Berufungsurteil ab und setzte mit anderer Begründung den Erhöhungsbetrag des Amtsgerichts wieder in Kraft.

Nach § 558 Abs. 3 BGB könne der Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn diese seit 15 Monaten unverändert sei. Aufgrund der Regelung in § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB dürfe sich die Miete binnen drei Jahren nicht mehr als um 20% erhöhen (Kappungsgrenze); in den Fällen des § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB sogar nur um 15%. Letztere Regelung griff nach Auffassung des Berufungsgerichts vorliegend nicht, weil die Berliner Kappungsgrenzenverordnung erst nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens in Kraft trat. Ausgangspunkt für die Mieterhöhung („Ausgangsmiete“) sei die zuletzt vertraglich vereinbarte Miete. Mietminderungen blieben bei der Berechnung der Ermittlung der Ausgangsmiete unberücksichtigt.

Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts gelte auch bei nicht unerheblichen Flächenabweichungen die vertraglich vereinbarte Miete und nicht die wegen der Flächenabweichung geminderte Miete. Das gelte auch, wenn wie vorliegend die Ursachen der Mietminderung vom Vermieter nicht beseitigt werden könnten.

Die Begrenzung der Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete biete keinen hinreichenden Mieterschutz. Der

Gesetzgeber habe daher daneben die Kappungsgrenze geschaffen, um den Mieter vor den möglicherweise sonst erheblichen Mieterhöhungen wirtschaftlich zu schützen. Die anfänglich oder während des laufenden Mietverhältnisses vereinbarte Miete habe der Mieter durch eine eigene Entscheidung übernommen und für sich als wirtschaftlich tragfähig angesehen. Hieran messe sich sein Schutz vor einer finanziellen Überforderung im Rahmen der jeweiligen Mieterhöhung.

Auch die Behebbarkeit des Mangels spiele keine Rolle. Das Gewährleistungsrecht des Mieters bewirke, dass der Mieter teilweise von der Mietzinszahlungspflicht befreit werde. Eine Vertragsänderung sei hiermit nicht verbunden. Die Minderung solle das Äquivalenzprinzip von Leistung (Überlassung Wohnraum) und Gegenleistung (Mietzins) wahren. Somit bliebe trotz Minderung der Vertragsinhalt die vertraglich vereinbarte Miete und nicht die geminderte Miethöhe (BGH-Urteil vom 18.11.2015, VIII ZR 266/14 – ZIV 2015, 70). Der Fall sei auch nicht mit der Bewertung der Höhe der Mietsicherheit nach § 551 BGB vergleichbar. Richtig sei, dass die Höhe der Mietsicherheit nach § 551 Abs. 3 BGB im Falle eines anfänglichen, unbeheblichen Mangels an Hand der geminderten Miete (BGH-Urteil vom 20.7.2005, VIII ZR 347/04) bemessen werde. Dieser Beurteilung liege jedoch eine andere Intention zugrunde, als bei der Kappungsgrenze. Während die Kappungsgrenze die wirtschaftliche Überforderung des Mieters vermeiden wolle, ziele die

Mietsicherheit auf den Schutz des Vermieters bei späteren Ansprüchen gegen den Mieter ab. Bei einer dauerhaften Mietminderung, etwa infolge einer Mietflächenabweichung, bestünde kein anerkanntes Interesse des Vermieters an einer Sicherung über dem Dreifachen der geschuldeten Miete. Davon ausgehend berechnete der BGH die Kappungsgrenze auf der Basis des zuletzt vereinbarten Mietzinses von 423 €. Gleichwohl wurden keine 84,60 €, sondern nur 63,45 € als Erhöhungsbetrag zugesprochen, weil die Vermieterin inzwischen ihre Klage insoweit reduziert hatte. Sie ging am Ende von einer Kappungsgrenze von 15 % aus. Ob diese zutreffend angesetzt wurde, ließ der BGH in seiner Entscheidung offen, da er nicht mehr zusprechen darf, als beantragt wird (ne ultra petita – nicht über das Geforderte hinaus).

Dafür war das Urteil in anderer Hinsicht noch interessant. Der BGH setzte sich auch mit der streitigen Frage auseinander, mit welchem anteiligen Flächenmaß ein Balkon anzusetzen ist. Das Amtsgericht war dem Sachverständigen nicht darin gefolgt, den Balkon nach der Wohnflächenverordnung mit  $\frac{1}{4}$  der Grundfläche anzusetzen. Es nahm unter Bezugnahme auf eine Entscheidung des Landgerichts Berlin aus dem Jahr 2011 an, dass insoweit die Anwendung der II. Berechnungsverordnung mit einem Ansatz von 50% der Üblichkeit entspräche. Das Landgericht hatte seinerseits ein Gutachten eingeholt und folgte dem neuen Sachverständigen in der Darstellung, in Berlin sei es üblich, den Balkon mit 25% der Grundfläche anzusetzen. Das sah der BGH teilweise anders. Der Mietrichter zitierten ihre Rechtsprechung zur Wohnflächenberechnung. Nach der ständigen Rechtspre-

chung sei die Wohnfläche auch bei frei finanziertem Wohnraum grundsätzlich anhand der für den preisgebundenen Wohnraum zurzeit des Vertragsabschlusses geltenden Bestimmungen auszulegen (BGH-Urteil vom 23.5.2007, VIII ZR 231/07 – [ZIV 2007, 40](#)), so dass vorliegend die Wohnflächenverordnung heranzuziehen sei. Ein Abweichen hiervon könne nicht dadurch gerechtfertigt werden, dass ein erheblicher oder auch überwiegender Teil der Marktteilnehmer ein Regelwerk unzutreffend anwendet oder verschiedene Regelwerke (II. BV und WoFIVO) miteinander vermischt. Es käme auch nicht darauf an, dass sich in Bezug auf eine Teilfläche (Balkon) eine bestimmte Übung der Mehrheit der Marktteilnehmer herausgebildet habe. Es sei daher die Wohnflächenverordnung anzuwenden, Urteil vom 17.4.2019, [VIII ZR 33/18](#).

### Anforderungen an die gerichtliche Ermittlung der Vergleichsmiete

Eine Mieterhöhung in Görlitz führte am Ende zu einem Rechtsstreit, der bis nach Karlsruhe zum BGH reichen sollte. Die Vermieterin forderte die Zustimmung zur Erhöhung der Nettomiete von 380,33 € auf 456,25 € (6,25 €/m<sup>2</sup>) unter Benennung von drei Vergleichswohnungen. Die Mieterin stimmte einer Mieterhöhung auf 400,77 € (5,49 €/m<sup>2</sup>) zu. Später widerrief sie diese Zustimmung. Die Vermieterin klagte auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung auf die geforderten 456,25 €. Das Amtsgericht holte ein Gutachten ein und gab

der Vermieterin nur teilweise Recht. Es verurteilte die Mieterin zur Zustimmung der Erhöhung der Miete auf 416,10 € (5,70 €/m<sup>2</sup>). Beide Parteien legten Berufung gegen das Urteil ein. Beide Berufungen wurden zurückgewiesen. Beide Parteien legten anschließend Revision zum BGH ein. Der BGH führte im Urteil vom 24.4.2019 aus, dass die Vergleichsmiete von der Vorinstanz nicht richtig ermittelt worden sei.

Die ortsübliche Vergleichsmiete werde gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde

oder in einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden seien (§ 558 Abs. 2 BGB).

Nach diesen gesetzlichen Vorgaben sei die ortsübliche Vergleichsmiete ein objektiver Maßstab, der einen repräsentativen Querschnitt der üblichen Entgelte darstellen solle. Die ortsübliche Vergleichsmiete dürfe im Prozess daher nur auf

der Grundlage von Erkenntnisquellen bestimmt werden, welche die tatsächlichen und üblicherweise gezahlten Mieten für vergleichbare Wohnungen abbildeten.

Für die Ermittlung mittels gerichtlichem Sachverständigen-gutachten kämen unterschiedliche wissenschaftliche Bewertungsmethoden in Betracht, die im Ermessen des Richters stünden. Die Wissenschaftlichkeit des Gutachtens litt nach Auffassung des VIII. Zivilsenats nicht darunter, dass der Gutachter die Hausnummern der Gebäude der von ihm herangezogenen Vergleichswohnungen nicht im Gutachten benannt habe. Das sei unproblematisch, weil der vom Gericht bestellte und öffentlich vereidigte Sachverständige – anders als der Vermieter – von Berufs wegen zur Objektivität verpflichtet sei.

Nach Auffassung des Bundesgerichtshofs litt das Gutachten jedoch an zwei Defiziten. Zum einen ruhe das Wohnwertmerkmal „Wohnungsgröße“ auf einer unzureichenden empirischen Stütze und zum anderen sei kein angemessenes Verhältnis von Neuvermietungen und Bestandsmietenänderungen zugrunde gelegt worden.

Das Gutachten habe einen Umrechnungskoeffizienten benutzt, um die Abhängigkeit von Wohnungsgröße und Mietzinshöhe bei den herangezogenen, unterschiedlich großen Vergleichswohnungen zu nivellieren. Diese Umrechnungskoeffizienten beruhten auf statistischen Auswertungen eines Teilmarktes von Lübeck aus dem Jahre 1984. Eine schematische Übernahme dieser mehr als 30 Jahre alten Werte einer anderen Kommune hätte das Berufungsgericht nicht ohne nähere Erläuterung hinnehmen dürfen.

Schließlich habe das Gutachten kein ausgewogenes Verhältnis von Neuvermietungen und Bestandsmietenänderungen berücksichtigt. Das Gutachten verwendete mit einer Ausnahme nur Neuvertragsmieten. Die Bewertung, dass aufgrund des schwachen Vermietungsmarktes in Görlitz die Neuvermietungen nicht die Rolle von „Preistreibern“ übernehmen, könne so nicht gesehen werden, weil sich aus dem Gutachten Preissteigerungen bei den Neuvermietungen gezeigt hätten.

Daneben stellte der BGH fest, dass der von der Mieterin erklärte Widerruf unwirksam sei. Die Zustimmung zur Mieterhöhung unterliege nach der Recht-

sprechung des BGH nicht den Regelungen des Fernabsatzgesetzes (§§ 312 ff BGB), BGH-Urteil vom 17.10.2018, VIII ZR 94, 17 – ZIV 2018, 75).

Schließlich rügte der BGH noch die Einordnung der Wohnung in die (unzutreffend) ermittelte Preisspanne von 4,47 €/m<sup>2</sup> bis 6,93 €/m<sup>2</sup>. Der BGH habe bereits mit Urteil vom 29.2.2012 (VIII ZR 346/10 – ZIV 2012, 17) gerügt, dass bei einer großen Spannweite der Vermieter nicht automatisch befugt sei, ohne Weiteres den oberen Wert als zu beanspruchende ortsübliche Einzelvergleichsmiete anzusetzen. Vielmehr obliege es im Streitfall dem Gericht, die vom Vermieter zu beanspruchende Vergleichsmiete innerhalb dieses Rahmens zu ermitteln. Dies könne auf unterschiedliche Art und Weise geschehen. So könne eine Häufung von Mieten um einen bestimmten Wert als Spannweite angesetzt werden, um statistische Ausreißer zu eliminieren. Sei dies nicht möglich, könne auch das arithmetische Mittel herangezogen werden. Andernfalls würde man dem Vermieter eine Marktstreuung allein zugute kommen lassen, was nicht sachgerecht sei, Urteil vom 24.4.2019, [VIII ZR 62/18](#).

## Widerspruchsrecht des Mieters gegen Eigenbedarfskündigung

Nach § 574 BGB kann ein Mieter der Kündigung des Vermieters widersprechen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter oder seiner Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der

Vermieterinteressen nicht zu rechtfertigen ist. In diesem Fall kann der Mieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nach § 574a BGB vom Vermieter verlangen.

Mit einer derartigen Konstellation setzen sich zwei Urteile des Bundesgerichtshofs vom 22.5.2019 auseinander (VIII ZR 167/18 und VIII ZR 180/18). Beim letztgenannten, 40 Seiten starken Urteil, hatte der Vermie-

ter kurz zuvor die Wohnung der Mieterin in Berlin gekauft. Die über 80-jährige Mieterin lebte in der 73 m<sup>2</sup> großen Wohnung mit ihren beiden, über fünfzigjährigen Söhnen bereits über 40 Jahre; sie war an Demenz erkrankt. Der Erwerber lebte mit einer Frau und zwei kleinen Kindern in einer 57m<sup>2</sup> großen Wohnung in Berlin. Im Rahmen der Besichtigung der Wohnung erklärte er auf die Frage der Maklerin auch gegenüber der Mieterin, dass er nicht beabsichtige, die Wohnung selbst zu nutzen.

Tatsächlich kündigte er die Wohnung mit Anwaltsschreiben vom 22.1.2016 wegen Eigenbedarfs. Die Mieterin widersprach der Kündigung und berief sich auf das Vorliegen von Härtegründen. Der neue Vermieter erhob daraufhin Räumungsklage. Das Amtsgericht gab der Klage statt. Das Berufungsgericht wies die Klage auf die Berufung der Mieterin ab und entschied zudem, dass sich das Mietverhältnis infolge einer nicht zu rechtfertigende Härte für die Mieterin auf unbestimmte Zeit verlängere, §§ 574, 574a BGB.

Das Landgericht Berlin führte in den Urteilsgründen des Berufungsurteils aus, dass die Kündigung vom 22.1.2016 das Mietverhältnis beendet habe. Der Vermieter habe eine wirksame Eigenbedarfskündigung ausgesprochen. Er lebe in der kleinen Wohnung in einer prekären Wohnsituation, die sich mit dem Heranwachsen seiner Kinder noch weiter verschärfen werde. Bei der Gewichtung und Würdigung dieser Interessen im Vergleich mit den vorgebrachten

Härtegründen der Mieterin würden letztere überwiegen. Die Mieterin sei aufgrund der langen Mietdauer in der näheren Umgebung und der Wohnung stark verwurzelt. Aufgrund des vorliegenden ärztlichen Attestes sei zudem anzunehmen, dass sich die Demenzerkrankung aufgrund eines Umzugs verschlechtern würde.

Die Revision des Vermieters zum Bundesgerichtshof hatte Erfolg. Die Mietrichter führten im Urteil vom 22.5.2019 aus, dass das Berufungsgericht die Härtegründe nicht hinreichend beleuchtet hätte. Dem Urteil sei schon nicht zu entnehmen, ob die Härtegründe nur im Zusammenwirken die besondere Härte erfüllen würden oder jeder Aspekt für sich genommen schon die besondere Härte schaffen würde. Daneben habe es das Gericht verabsäumt, tragfähige Feststellungen zum Umfang und den Auswirkungen der von der Mieterin geltend gemachten Erkrankung zu treffen. Nur so könne das Gericht feststellen, ob sich ein Übergewicht der Belange der Mieterseite feststellen lasse. Das Gericht habe sich mittels sachverständiger Hilfe ein genaues und nicht nur ein an der Oberfläche haftendes Bild davon zu verschaffen, welche gesundheitlichen Folgen im Einzelnen mit einem Umzug der Mieterin verbunden wären. Dabei sei insbesondere zu klären, welchen Schweregrad die zu erwartenden Gesundheitsbeeinträchtigungen voraussichtlich erreichen würden und mit welcher Wahrscheinlichkeit diese einträten (BGH-Urteil vom 15.3.2013, VIII ZR 57/13 – ZIV 2013, 62 und 81). Entsprechen-

de Anforderungen hätten zu gelten, soweit vom Berufungsgericht weiter zur berücksichtigen Faktoren (Alter, Verwurzelung) betroffen seien. Auch hier könne nicht generell angenommen werden, dass solche Umstände einem Umzug entgegenstünden. Ferner müsse von der Mieterin dargelegt werden, dass sie sich ernsthaft und nachhaltig um angemessenen Ersatzwohnraum bemüht habe, wobei ggf. auch staatliche Unterstützungsleistungen einzubeziehen seien. Daneben sei auch die Gewichtung der vermietetseitigen Interessen rechtsfehlerhaft erfolgt. Das Gericht habe zu Unrecht berücksichtigt, dass der Vermieter zunächst erklärt habe, die Wohnung nicht für sich nutzen zu wollen. Das Verhalten könne insoweit widersprüchlich sein. Indessen habe das Gericht nicht festgestellt, dass dieses Verhalten negative Folgen für die Mieterin gehabt habe, weil sie sich auf eine unterbleibende Kündigung eingerichtet habe.

Schließlich sei es rechtlich unzutreffend gewesen, eine unbefristete Verlängerung des Mietverhältnisses anzunehmen. Das Berufungsgericht habe angenommen, die Gerichte hätten im Falle eines ungewissen Wegfalls einer bestehenden Härte zwingend eine unbefristete Fortsetzung des Mietverhältnisses anzuordnen. Dies träfe nicht zu, weil das Gesetz den Gerichten ein – rechtsfehlerfrei auszuübendes – Ermessen eingeräumt habe. Dabei solle im Regelfall vielmehr umgekehrt eine Fortsetzung nur befristet ausgesprochen werden. Vor allem wenn auf Vermieterseite ein dringender Wohnbedarf

bestünde, bedürfe es einer besonders sorgfältigen Prüfung, ob eine Fortsetzung auf unbestimmte Zeit angeordnet werden solle.

Da das Berufungsgericht zahlreiche tatsächliche Feststellungen für eine rechtsfehlerfreie Entscheidung nicht getroffen hatte, verwies der BGH den Rechts-

streit zurück an das Landgericht Berlin, [VIII ZR 180/18](#).

### Leistungsurteil über Mietrückstände ohne Wert für die Kündigung

Die Mieter mieteten im April 2013 in Neuss eine Wohnung an. Die Bruttowarmmiete betrug 767 € im Monat. Schon im Herbst 2013 zeigten sie der Vermieterin Schimmelbefall in der Wohnung im Schlafzimmer und in der Küche an. Die Vermieterin unternahm zunächst nichts.

Die Mieter machten insgesamt 7 Monate (April bis Oktober 2015) eine Zurückbehaltung an der Miete in Höhe von 60% der Miete geltend. Daneben minderten sie die Miete fortlaufend ab April 2015 um 20%.

Die Vermieterin reagierte mit zwei außerordentlichen, hilfsweise ordentlichen Kündigungen im Mai und im Juni 2015. Kurz darauf erhob sie Zahlungs- und Räumungsklage zum Amtsgericht Neuss. Das Amtsgericht verurteilte die Mieter zur Bezahlung der zurückbehaltenen Miete in Höhe von insgesamt 2.301 €. Die weitergehende Zahlungsklage (die Minderungsbeträge betreffend) und die Räumungsklage wies das Amtsgericht ab.

Beide Parteien legten Berufung zum Landgericht Düsseldorf ein. Während der Berufungsinstanz erklärte die Vermieterin, sie habe die Mängel bereits im Juni 2016 beseitigen lassen. Die Mieter bestritten dies. Die

Vermieterin erklärte während der Berufungsinstanz (1.7.2017) eine erneute außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses. Die Mieter nahmen im weiteren Verlauf der Berufungsinstanz ihre Berufung gegen das amtsgerichtliche Urteil zurück. Das Urteil wurde insoweit bzgl. der Zahlungsverpflichtung (2.301 €) rechtskräftig.

Das Landgericht verurteilte die Mieter zur Räumung und Herausgabe der Wohnung. Die Vermieterin habe erklärt, dass sie die Mängel beseitigt habe. Damit stünde jedenfalls fest, dass sie keine (weiteren) Mangelbeseitigungsmaßnahmen mehr ergreifen würde. Das Zurückbehaltungsrecht an der Miete könne aber nur solange bestehen, wie es den Zweck erfüllen könne, die Vermieterin anzuhalten, sich vertragsgerecht zu verhalten. Entfalle dieser Zweck, bestünde auch kein Zurückbehaltungsrecht mehr, so dass die einbehaltenen Beträge zur Zahlung fällig und die Mieter sich mit der Leistung von 2.301 € in Verzug befänden. Damit läge ein Zahlungsrückstand von mehr als zwei Monatsmieten vor, so dass die in der Berufungsinstanz erklärte Kündigung wirksam sei.

Gegen diese Ausführungen wandten sich die Mieter mit ihrer Revision zum BGH – mit Erfolg. Der Bundesgerichtshof

führte in den Gründen des Urteils vom 10.4.2019 aus, dass das Berufungsgericht den Sachverhalt rechtsirrig bewertet habe. Richtig sei noch, dass das Zurückbehaltungsrecht in Gestalt der Einrede des nichterfüllten Vertrages (§ 320 BGB) einen bestehenden Verzug entfallen lasse. Richtig sei auch, dass wiederum das Zurückbehaltungsrecht entfalle, wenn es seinen Zweck nicht mehr erfüllen könne, etwa wenn die Mängel beseitigt wurden oder das Mietverhältnis endet oder der Mieter den Zutritt zur Wohnung nicht gewähre oder sonst die Duldung zur Mangelbeseitigung verweigere (vgl. Entscheidung vom 10.4.2019, VIII ZR 12/18 – [in dieser ZIV-Ausgabe](#)).

Anders verhalte sich diese Beurteilung aber, wenn die Vermieterin nur behaupte, sie habe die Mängel beseitigt. Das Zurückbehaltungsrecht des Mieters würde völlig entwertet werden, wenn allein die – streitige – Behauptung des Vermieters, er habe den Mangel beseitigt, genügen würde, um das Zurückbehaltungsrecht entfallen zu lassen. Außerdem bringe ein Vermieter, der sich im Prozess auf eine Mangelbeseitigung berufe, regelmäßig nicht zu Ausdruck, dass er die Mangelbeseitigung auch für den Fall ablehne, dass sich seine Be-

hauptung im Rahmen der Beweisaufnahme nicht bestätigt. Auch die durch die Berufungsrücknahme begründete Rechtskraft des amtsgerichtlichen Urteils hinsichtlich der Zahlungsverpflichtung der Mieter in Höhe von 2.301 € könne den Kündigungstatbestand von § 543 Abs. 2 Nr. 3b BGB nicht ausfüllen. Es stünde zwar ein Zahlungsrückstand von mehr als zwei Monatsmieten fest. Damit sei aber nicht zugleich rechtskräftig festgestellt, dass dieser Rückstand im Kündigungszeitpunkt (1.7.2017) sich auch zur Zahlung im Verzug befunden

hätte. Das Berufungsgericht sei in dieser Situation verpflichtet gewesen, das Vorliegen des kündigungsrelevanten Zahlungsverzuges am 1.7.2017 selbst zu prüfen. Insoweit wäre es insbesondere auf die streitige Behauptung angekommen, dass die Vermieterin angeblich die Mängel bereits im Juni 2016 beseitigt habe. Hierauf würde es umgekehrt nur dann nicht ankommen, wenn der zurückbehaltene Betrag unverhältnismäßig hoch ausgefallen wäre. Der BGH habe bereits 2015 (Urteil vom 17.6.2015, VIII ZR 19/14 – ZIV 2015, 30) entschie-

den, dass der zurückbehaltene Betrag in angemessener Relation zur Bedeutung des Mangels stehen müsse. Für die Verletzung dieser Relation hatte der VIII. Zivilsenat indessen keinen relevanten Anhaltspunkt.

Der BGH verwies daher den Rechtsstreit zurück an das Landgericht, das nun zu klären hat, ob der Mangel von der Vermieterin erfolgreich beseitigt wurde und damit Zahlungsverzug zurzeit der Kündigung vorlag oder nicht, [VIII ZR 39/18](#).

### Entfall des Zurückbehaltungsrechts bei verweigerter Mangelbeseitigung

Einen interessanten Fall zum Themenbereich Mietminderung, Zurückbehaltung und Kündigung wegen Zahlungsverzuges wurde dem Bundesgerichtshof durch die Revision einer Wohnraumvermieterin in Dresden unterbreitet.

Die Mieter bewohnten seit 1998 eine Dreizimmerwohnung in Dresden mit einer monatlichen Miete von zuletzt 785,00 € inklusive Nebenkosten. Zwischen den Mietvertragsparteien wurden zwei Rechtsstreitigkeiten bereits im Vorfeld bzw. zeitlich parallel geführt. In beiden Klagen forderte die Vermieterin rückständige Mietzahlungen, gegen die sich die Mieter mit Mietminderungseinwänden verteidigten. Ein Urteil erging im Dezember 2010. Danach waren die Mieter wegen verschiedener Mängel berechtigt, die Miete im Sommer um 25% und im Winter um 35% zu mindern. Ein weiteres Urteil

erging im Februar 2017. Wegen teils anderer Mängel reduzierten sich die Quoten dann auf 10 % bzw. 20%.

Die Mieter bezahlten daraufhin weniger, als die durch Urteil festgestellte, geminderte Miete, weil sie daneben im Zeitraum von März 2014 bis Mai 2017 Zurückbehaltung geltend machten. Der Zurückbehaltungsbeitrag belief sich auf monatlich rund 100 € bzw. 250 €. Mit Schreiben vom 29.12.2015 kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis außerordentlich und fristlos wegen Zahlungsverzuges. Kurz darauf erhob sie Räumungsklage vor dem Amtsgericht Dresden. Während des Räumungsrechtsstreits lief noch der Prozess um die rückständigen Mieten, der erst im Februar 2017 enden sollte (siehe oben). Im Räumungsrechtsstreit wurde streitig, ob die Mieter verpflichtet seien, der Vermieterin die Möglichkeit der Mangelbeseiti-

gung zu gewähren. Die Mieter vertraten die Auffassung, dass hierdurch eine Beweisvereitelung eintrete. Die Beweiserhebung im Parallelrechtsstreit müsse erst abgeschlossen werden; dann würde die Vermieterin mit Handwerkern die Mängel der Wohnung beseitigen können. Eine Besichtigung der Mängel sei jedenfalls gestattet. Die Vermieterin erklärte aufgrund des – wie sie meinte – fortschreitenden Mietrückstandes, während des Räumungsrechtsstreits in beiden Instanzen sechs weitere Kündigungen (Januar 2016, März 2016, Juli 2016, November 2016, Dezember 2016 und Mai 2017).

Das Amtsgericht Dresden bejahete den nach § 543 Abs. 2 Nr. 3 a und b BGB notwendigen Zahlungsrückstand und gab der Räumungsklage statt. Die Mieter legten Berufung zum Landgericht Dresden ein und obsiegten dort. Das Landgericht vertrat die

Auffassung, dass aufgrund der berechtigten Mietminderung und der berechtigten Zurückbehaltung weiterer Teile der Miete kein Zahlungsverzug eingetreten sei, der eine Kündigung rechtfertigen könne. Das Recht der Zurückbehaltung sei nach der Rechtsprechung des BGH zwar begrenzt (BGH-Urteil vom 17.6.2015, VIII ZR 19/14 – ZIV 2015, 30). Vorliegend gäbe es aber bereits langanhaltend gravierende, streitige Mängel, die eine Begrenzung aktuell nicht erforderlich machten. Die Vermieterin legte gegen das Urteil die zugelassene Revision zum Bundesgerichtshof ein.

Der Bundesgerichtshof stellte mit Urteil vom 10.4.2019 das amtsgerichtliche Urteil wieder her. Das Berufungsgericht habe rechtsfehlerhaft die beiden rechtskräftigen Urteile aus den Jahren 2010 und 2017, deren Gegenstand die Zahlungsklage der Vermieterin war, dem Berufungsurteil zugrunde gelegt. Die in den Urteilen festgestellten Zahlungsansprüche der Vermieterin seien in Rechtskraft erwachsen. Nicht in Rechtskraft erwachsen seien dagegen die dort festgestellten Mietmängel und zuerkannten Minderungsbeträge, § 322 ZPO. Sie seien nur Vorfragen der eigentlichen Gerichtsentscheidung. Das Berufungsgericht hätte insoweit

eigene Feststellungen treffen müssen, was nicht erfolgt sei. Hinzu komme, dass das Zurückbehaltungsrecht der Mieter im März 2016 vollständig entfallen sei. In der Klageerwiderung habe der Anwalt der Mieter erklärt, dass zur Vermeidung einer Beweisvereitelung die Mieter Mangelbeseitigungsmaßnahmen nicht zuließen, bis dass das Gericht im Parallelrechtsstreit hierüber Beweis erhoben habe. Das Leistungsverweigerungsrecht nach § 320 Abs. 1 BGB erfülle den Zweck, den Vermieter durch den dadurch ausgeübten Druck zur Mangelbeseitigung anzuhalten. Es könne redlicherweise nicht mehr ausgeübt werden, wenn dieser Zweck verfehlt oder nicht mehr erreicht werden könne. Deshalb ende ein gegebenes Zurückbehaltungsrecht unabhängig von einer Mangelbeseitigung bei Beendigung des Mietverhältnisses (BGH-Urteil vom 17.6.2015, VIII ZR 19/14 – ZIV 2015, 30).

Ein Zurückbehaltungsrecht ende daher auch, wenn der Mieter dem Vermieter bzw. den von diesen beauftragten Personen den Zutritt zur Wohnung nicht gewähre oder sonst die Duldung der Mangelbeseitigung verweigere (BGH-Urteil vom 12.5.2010, VIII ZR 96/09 – ZIV 2010, 51). Mit dem Wegfall des Zurückbehaltungsrechts der Mieter seien

die gesamten von ihnen einbehaltenen Beträge – auch wenn der Einbehalt zunächst zu Recht erfolgt sein sollte – sofort zur Zahlung fällig geworden. Die Mieter hätten daher mit der Verweigerung der Mangelbeseitigung einen Zahlungsrückstand von rund 4.900 € gehabt, der die Voraussetzungen des Kündigungstatbestandes nach § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3b BGB erfüllt habe. Die (vierte) Kündigung vom 27.7.2016 habe daher das Mietverhältnis beendet.

Diese Kündigung und die nachfolgenden drei Kündigungen wurden in der Berufungsinstanz ausgesprochen. In der Berufungsinstanz stellt sich die prozessuale Situation etwas anders da. In der Erstinstanz sind neue Kündigungen eine zulässige Klageänderung mit neuem Sachvortrag, die bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung vorgenommen werden kann. In der Berufungsinstanz steht die Richtigkeit des erstinstanzlichen Urteils im Fokus der rechtlichen Auseinandersetzung. Die Änderung des Streitgegenstandes durch Einführung neuer Kündigungen stand der Vermieterin als Berufungsgegnerin nicht zu. Der BGH legte daher das Verhalten der Vermieterin als Anschlussberufung aus, so dass die Klageänderung als zulässig bewertet wurde, [VIII ZR 12/18](#).

## WEG-Recht

### Abstimmungsverfahren bei Wahlalternativen (Verwalterwahl)



Der BGH hatte im Urteil vom 18.1.2019 über eine streitig gewordene Verwalterwahl zu entscheiden. Neben der aktuellen Verwalterin hatten sich drei weitere WEG-Verwaltungen zur Wahl vorgestellt. Die Versammlungsleiterin stellte den Antrag, ihre Verwaltung für die Zeit vom 1.1.2017 bis zum 31.12.2020 zu bestellen. Die Auszählung der Stimmen ergab: 463,40/1.000 MEA Ja-Stimmen, 382,25/1.000 MEA Nein-Stimmen und 89,70/1.000 MEA Enthaltungen. Die Versammlungsleiterin verkündete daraufhin den Beschluss als mit einfacher Mehrheit gefasst. Sodann ließ sie nach Annahme der Wahl über den Verwaltervertrag abstimmen, der ebenfalls mit einfacher Mehrheit beschlossen wurde.

Gegen die gefassten Beschlüsse wandten sich die Kläger und gewannen durch alle drei Instanzen. Das Landgericht Dresden führte in den Urteilsgründen aus, dass die Versammlungsleiterin die Wahl vorzeitig abgebrochen habe. Es sei nicht auszuschließen, dass die Wohnungseigentümer, die sich bei der Abstimmung enthalten hätten oder mit Nein gestimmt hätten, ihre Stimmen gemeinsam einem der anderen Kandi-

daten gegeben hätten, wenn über diesen noch abgestimmt worden wäre. Dieser Kandidat hätte bei der Stimmenverteilung dann noch mehr Stimmen erhalten können. Bei dem gewählten Abstimmungsverfahren komme möglicherweise ein zufälliges Ergebnis heraus. Da mehrere Kandidaten die Möglichkeit hätten, eine einfache Mehrheit zu erzielen, obsiege dann derjenige, über den zufällig zuerst abgestimmt werde.

Der BGH bestätigte das Berufungsgericht. Die Wohnungseigentümer fassten die Beschlüsse zur Verwalterwahl nach § 26 Abs. 1 Satz 1 WEG mit einfacher Stimmenmehrheit. Ob die erforderliche Mehrheit erreicht sei, müsse in einem ordnungsgemäßen Wahlverfahren ermittelt werden. Die Festlegung des Abstimmungsverfahrens erfolge durch den jeweiligen Versammlungsleiter nach pflichtgemäßen Ermessen. Die Ermessensausübung sei vorliegend fehlerhaft gewesen, weil mehrere Bewerber rechnerisch eine einfache Mehrheit hätten erzielen können. Dies erfordere „ausnahmslos“ über alle zur Wahl stehenden Bewerber abzustimmen. Der Auffassung (Bärman/Becker WEG 14. A, § 26 Rn. 49, Staudinger/Jacoby BGB (2018) § 26 Rn. 40, OLG Düsseldorf ZMR 1991, 32, OLG Köln ZWE 2000, 488), dass bereits der zuerst aufgerufene Bewerber zum Verwalter bestellt sei, wenn auf ihn mehr Ja- als Neinstimmen entfielen, und im Anschluss keine weiteren Wah-

len veranlasst seien, sei nicht zu folgen.

Die Wahl sei abgebrochen worden. Folgende Abstimmungsverfahren kommen nach Ansicht des BGH in Betracht.

#### **1. Jeder Wohnungseigentümer erhält nur eine Ja-Stimme**

Bei diesem Verfahren wird über alle Kandidaten nacheinander abgestimmt. Jeder Wohnungseigentümer bekommt nur ein Ja-Stimme. Wenn er sie bei einem Wahlgang „verbraucht“ hat, kann er sich bei der nächsten Abstimmung nur noch enthalten oder mit „Nein“ abstimmen. Die Wahl könne jedenfalls dann vorzeitig beendet werden, wenn ein Bewerber die absolute Mehrheit erhalten hat, weil dann keiner der nachfolgenden eine „bessere“ Mehrheit erhalten könne.

#### **2. Jeder Wohnungseigentümer erhält für jeden Abstimmungsgang freie Stimmenwahl**

Bei diesem Wahlverfahren wäre jeder Wahlgang völlig unabhängig vom anderen. Es sei sogar möglich, dass „zwei oder mehr Bewerber die Stimmen aller Wohnungseigentümer“ erhielten. Dieses Stimmverfahren ermögliche es auch, dass Eigentümer Mehrfachpräferenzen der Bewerber einbringen könnten.

### 3. Blockwahl

Der BGH bestätigt auch die Möglichkeit der Blockwahl, auch wenn er diesen Begriff nicht ausdrücklich benutzt. Er stellt aber fest, dass die „relative Mehrheit“ für einen Bewerber dann nicht ausreichend sein kann, wenn mehr als zwei

Bewerber zur Verfügung stünden.

In den Urteilsgründen setzte sich der V. Zivilsenat auch mit dem Erklärungswert von Enthaltungen auseinander. Dabei führte er aus, dass der objektive Erklärungswert der Stimmenthaltung es gebiete, diese bei der Stimmenmehrheit nicht mitzu-

zählen, wenn gesetzlich nichts Anderes geregelt sei. Da die Einschränkung nur auf ein „abweichende gesetzliche Regelungen“ abzielt, kann man davon ausgehen, dass der BGH eine abweichende Regelung in einer Gemeinschaftsordnung als nicht wirksam ansehen würde, [V ZR 324/17](#).

### Stimmrechte hinsichtlich nicht errichteter Wohnungen

Mit der Herabsetzung der Stimmkraft für sogenannte „Geisterwohnungen“ beschäftigt sich das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 18.1.2019. Der Bauträger hatte in einer Leipziger Wohnanlage vier Wohnhäuser mit insgesamt 242 Wohnungen geplant. Tatsächlich errichtet wurden nur zwei Häuser mit 122 Wohnungen. Nach der Teilungserklärung sollte die Stimmkraft und die Kostenverteilung nach dem Flächenverhältnis der Wohnungen erfolgen. Daneben sah die Teilungserklärung vor, dass diese mit einer Mehrheit von 75% der abgegebenen Stimmen geändert werden könne. Der Bauträger hatte aufgrund dieser Regelung eine Stimmkraft von 48%.

Bei der Eigentümerversammlung vom 14.1.2017 wurde der Antrag gestellt, die Stimmkraft des Bauträgers in einem bestimmten Verhältnis zu reduzieren. Der Antrag wurde mehrheitlich abgelehnt. Mehrere Eigentümer fochten diesen Negativbeschluss an. Das Amtsgericht änderte durch Urteil die Teilungserklärung nach § 21 Abs. 8 WEG. Das Amtsgericht schuf in dem Urteil eine Stimm-

kraftregelung, die dazu führte, dass die Stimmkraft des Bauträgers um ein Viertel auf rund 36% sank. Das Landgericht Dresden wies die Berufung zurück und ließ die Revision zum BGH zu.

Der Bundesgerichtshof wies die Revision im Urteil vom 18.1.2019 (V ZR 72/18) zurück. Es könne dahinstehen, ob vorliegend die Beschlussersetzungsklage nach § 21 Abs. 8 WEG die richtige Klageart sei, weil die Teilungserklärung eine Öffnungsklausel enthielte, die eine Änderung qua Beschluss erlaube. Eine Teilungserklärung könne jedenfalls durch eine gerichtliche Entscheidung nach § 21 Abs. 8 WEG geändert werden, wenn ein Wohnungseigentümer auf ihre Änderung nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG einen Anspruch habe, den die übrigen Eigentümer nicht erfüllten. Ob daneben eine Änderung der Teilungserklärung nur durch Vereinbarung oder auch durch Beschluss in diesem Fall überhaupt möglich gewesen wäre (vgl. BGH-Urteil vom 10.10.2014, V ZR 315/13 – [ZIV 2014, 78](#)), könne offen bleiben, da auf die begehrte Änderung

nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG in beiden Fällen ein Anspruch bestand (vgl. BGH-Urteil vom 15.1.2010, V ZR 114/09 – [ZIV 2010, 11](#)).

Nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG bestünde ein Individualanspruch jedes Wohnungseigentümers gegen die anderen Miteigentümer auf Abschluss einer geänderten Vereinbarung, wenn ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unbillig erscheine (vgl. BGH-Urteil vom 8.4.2016, V ZR 191/15 – [ZIV 2016, 69](#), BGH-Urteil vom 23.3.2018, V ZR 65/17 – [ZIV 2018, 52](#)).

Das Stimmrecht der Wohnungseigentümer gehöre nach der Rechtsprechung des BGH zum Kernbereich elementarer Mitgliedschaftsrechte (BGH-Beschluss vom 19.9.2002, V ZB 30/02, BGH-Urteil vom 10.12.2010, V ZR 60/10 – [ZIV 2011, 7](#), BGH-Urteil vom 6.12.2013, V ZR 85/13 – [ZIV 2014, 23](#), BGH-Urteil vom 13.1.2017, V ZR 290/16 – [ZIV 2017, 66](#)). Dies schließe aber Einschränkungen der Stimmkraft nicht grundsätzlich aus. Sie komme ausnahmsweise und unter eng begrenzten Voraus-

setzungen in Betracht. Schwerwiegende Gründe für die Änderung der Teilungserklärung sah der V. Zivilsenat in dem Stimmgewicht von 48%, gleichwohl dem kein tatsächlich existierendes Sondereigentum zugrunde lag (vgl. hierzu BGH-Urteil vom 22.12.1989, V ZR 339/87, BGHZ 110, 36, 39). Mit diesem Stimmgewicht habe der Bauträger faktisch die Stimmenmehrheit bei den regelmäßig nicht voll besetzten Versammlungen.

Dabei komme es nicht darauf an, dass der Bauträger seine Mehrheitsmacht nicht im Wege der Majorisierung missbrauche. Maßgeblich sei, dass den Eigentümern eine gemeinschaftliche Verwaltung der Immobilie zustehe, faktisch sie aber von einem Eigentümer beherrscht werde, der selbst nicht Eigentümer einer tatsächlich existierenden Wohnung ist. Dem Umstand, dass das Stimmrecht zum Kernbereich elementarer

Mitgliedschaftsrechte gehöre, sei auf der Rechtsfolgenseite durch das Gericht dadurch Rechnung getragen worden, dass die Stimmkraft nur maßvoll um ein Viertel auf 36% reduziert wurde und nicht aufgehoben wurde. Der Bauträger habe es zudem in der Hand, wieder eine volle Stimmkraft zu erlangen, indem er die fehlenden Wohnungen der Wohnanlage errichte, [V ZR 72/18](#).

### **Änderungsanspruch Teilungserklärung: Wasch- und Trockenräume als Wohnungen**

Mitunter scheint es auf dem Papier gänzlich anders als es ist. Ein Bauträger errichtete 1985 eine Wohnanlage im Gerichtsprengel des AG Göttingen. Erst danach nahm er eine Aufteilung nach WEG vor und vermietete u.a. 18 Wohnungen an Mieter. Eine genaue Auskunft erteilt das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 22.3.2019, das sich mit dieser Wohnanlage rechtlich beschäftigt, zu den Hintergründen nicht. Es kann aber angenommen werden, dass es hinsichtlich der Immobilie 1985 ein öffentlich-rechtliches Genehmigungshindernis gab. Die 18 Wohnungen wurden daher in der Teilungserklärung nicht als Wohneigentum bezeichnet, um die tatsächliche Nutzung zu verschleiern. Vielmehr wurden diese Flächen als Sondernutzungsflächen zur Nutzung als Abstellräume I, II und III sowie als Wasch- und Trockenräume A und B bezeichnet. Diese Sondernutzungsflächen konnten dem Bauträger zugewiesen werden, weil er Eigentümer einer Garage (Teileigentum G 30) war.

Knapp 20 Jahre später bemühte sich der Bauträger darum, die eigenwillige Gestaltung in eine gewöhnliche Ordnung zu überführen. Die übrigen damaligen Wohnungseigentümer genehmigten eine Änderung der Teilungserklärung nach, die dem Bauträger die Teilung und Begründung von Sondereigentum an den Wohnungen gestattete. Die Änderung wurde nicht im Grundbuch vollzogen.

Die Gestaltung war einigen Eigentümern ein Dorn im Auge. 2015 klagte eine Wohnungseigentümerin erfolgreich auf die Feststellung, dass die 18 Wohnungen nur in der in der Teilungserklärung beschriebenen Form (Abstellräume, Wasch- und Trockenräume) genutzt werden dürften. In einer weiteren Klage wurde der Bauträger verurteilt, es zu unterlassen, die Räume zu Wohnzwecken zu nutzen.

Der Bauträger klagte nun seinerseits auf die Feststellung, dass dem jeweiligen Eigentümer der Teileigentumseinheit G30 es

gestattet sei, die Räume I, II und III sowie die Räume A und B kostenlos zu nutzen. Das Amtsgericht wies die Klage als unzulässig ab. Das Berufungsgericht wies die Klage als unbegründet ab. Das Berufungsgericht vertrat im Urteil vom 22.11.2016 die Auffassung, dass ein Anspruch auf Änderung der Teilungserklärung nicht auf § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG gestützt werden könne. Der Bauträger verlange eine Änderung der sachenrechtlichen Grundlagen der Wohnungseigentümergeinschaft, was die Vorschrift nicht ermögliche. Der Anspruch ergäbe sich auch nicht aus anderen Vorschriften.

Mit zugelassener Revision wandte sich der Bauträger an den Bundesgerichtshof. Dieser widersprach im Urteil vom 22.3.2019 der Rechtsansicht des Landgerichts Braunschweig. Vorrangig sei eine Teilungserklärung auszulegen. Die Auslegung erlaube nicht die Gestattung der Nutzung der Sondernutzungsflächen zu Wohnzwecken. Es komme daher eine Anpassung nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG in

Betracht. Richtig sei zwar, dass die sachenrechtliche Zuordnung von Räumen nicht Gegenstand einer Vereinbarung im Sinne von § 10 WEG sein könne (BGH-Urteil vom 12.4.2013, V ZR 103/12 – ZIV 2013, 37). Anders liege es aber bei der Änderung des Inhalts eines dinglichen Sondernutzungsrechts oder dessen dauerhafter Aufhebung. In beiden Fällen bleibe die sachenrechtliche Zuordnung des Nutzungsgegenstandes zum Gemeinschaftseigentum unverändert (BGH-Urteil vom 23.3.2018, V ZR 65/17 – ZIV 2018, 52).

Die Regelung setze nicht voraus, dass sich tatsächliche oder rechtliche Umstände nachträglich verändert hätten. Ein Änderungsanspruch komme auch in Betracht, wenn Regelungen der Teilungserklärung von Anfang an

verfehlt oder sonst unbillig waren (sog. Geburtsfehler). Ein Änderungsanspruch setze voraus, dass schwerwiegende Gründe für eine Änderung sprächen. Erforderlich hierfür könne sein, dass die verfehltete Regelung nicht der baulichen Ausstattung der Wohnanlage entspreche, wobei nachträgliche bauliche Änderungen eines Eigentümers nicht beachtlich seien. Ferner müsse die Regelung zu einer erheblichen Einschränkung der wirtschaftlichen Verwertung der Einheiten führen. Lügen schwerwiegende Gründe vor, sei in einem zweiten Schritt zu prüfen, ob die Interessen der übrigen Eigentümer gegen eine Änderung sprächen. Nicht genügend sei das abstrakte Vertrauen auf Einhaltung der Gemeinschaftsordnung in der aktuellen Fassung.

Davon ausgehend sei festzustellen, dass die Regelung verfehlt sei, weil sie zu einer Zeit geschaffen wurde, als die 18 Wohnungen schon errichtet waren. Hinzu käme, dass der für die Garage G30 bemessene Miteigentumsanteil von rund 15.000/10.000 erkennen lasse, dass von vorneherein nicht nur eine untergeordnete Nutzung intendiert gewesen sei. Zudem erkannte der BGH nicht, dass besondere Belastungen der anderen Wohnungseigentümer mit der Änderung verbunden wäre. Die intendierte Regelung vollzog nur nach, was von Anfang der realen Nutzung entsprach. Da der Antrag des Klägers sein eigentliches Klageziel nicht abdeckte, verwies der BGH den Rechtsstreit zurück, damit der Kläger Gelegenheit bekommt, den Antrag zu korrigieren, [V ZR 298/16](#).

### Mehrheitsfeste Rechte

Ein weiteres Urteil des Bundesgerichtshofs zu den mehrheitsfesten Rechten von Wohnungseigentümern rundete die dahingehende Rechtsprechung (BGH-Urteil vom 10.10.2014, V ZR 315/13 – ZIV 2014, 78) des V. Zivilsenates weiter ab. Die Teilungserklärung einer Wohnungseigentümergeinschaft im Amtsgerichtsbezirk Papenburg sah eine Öffnungsklausel vor, wonach diese mit einer Mehrheit von 75% aller Miteigentumsanteile durch Beschluss geändert werden könne.

Die Teilungserklärung sah zudem vor, dass die Eigentümer ihre Wohnung auch an Feriengäste vermieten dürfen. Mit der

erforderlichen Mehrheit beschlossen die Eigentümer in der Eigentümerversammlung vom 29.3.2017 einen Beschluss mit Vermietungseinschränkungen wie folgt: *„Die Wohnungen dürfen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken genutzt oder zu Wohnzwecken vermietet werden. Die Überlassung an täglich oder wöchentliche wechselnde Feriengäste, vor Ort befristet Tätige oder andere Mieter mit Unterkunftsbedürfnissen von kurzer Dauer ist nicht zulässig. Ausgeschlossen ist ebenfalls eine Nutzung zur Beherbergung von Personen oder als Unterkunft für Beschäftigte gem. Runderlass des Niedersächsischen Ministeriums des Innern vom*

*17.12.2013 („Werkwohnungen“). Die Überlassung einer Wohnung an Dritte ist der Hausverwaltung anzuzeigen.“* Die Beschlussmängelklage gegen den Beschluss hatte Erfolg, nicht jedoch die Rechtsmittel gegen das amts- und landgerichtliche Urteil. Der BGH begründete die Zurückweisung der Revision im Urteil vom 12.4.2019. Es könne dahinstehen, ob der Beschluss eine ausreichende inhaltliche Bestimmtheit („kurzer Dauer“) vermissen lasse. Der Beschluss habe keine Gebrauchsregelung nach § 15 Abs. 2 WEG zum Gegenstand, sondern sehe die Änderung einer Vereinbarung nach § 15 Abs. 1 WEG vor. Die zulässige Wohnnutzung umfasse

auch die Vermietung an täglich oder wöchentlich wechselnde Feriengäste (BGH-Urteil vom 15.1.2010, V ZR 72/09 – ZIV 2010, 10). Der Rückgriff auf diese Rechtsprechung war im gegebenen Fall nicht einmal notwendig, weil die Gemeinschaftsordnung der WEG ausdrücklich eine entsprechende Gestattung enthielt. Die Änderung der Vereinbarung durch Mehrheitsbeschluss bedürfe der formellen Legitimation durch eine Kompetenzzuweisung, die sich entweder aus dem Gesetz oder einer Vereinbarung ergeben könne (BGH-Urteil vom 20.9.2000, V ZB 58/99, BGHZ 145, 158, BGH-Urteil vom 10.10.2014, V ZR 315/13 – ZIV 2014, 78). Diese formelle Legitimation ergäbe sich aus der Öffnungsklausel der Teilungserklärung. Mit der formellen Legitimation sei aber noch keine materielle Rechtfertigung gegeben. Fundamentale Schranken ergäben sich aus den gesetzlichen Bestimmungen der §§ 134, 138, 242 BGB und den zum Kernbereich des Wohnungseigentumsrechts zählenden Vorschriften, wozu u.a. unentziehbare und unverzichtbare Individualrechte gehörten. Daneben gäbe es unentziehbare, aber verzichtbare Mitgliedschaftsrechte. Maßgeblich sei daher, zu welcher Kategorie Vermietungsbeschränkungen zählten. Hierüber bestehe nach der Recht-

sprechung keine Einigkeit. Der V. Zivilsenat entschied die Rechtsfrage dahingehend, dass Vermietungsbeschränkungen nur dann durch einen Beschluss geändert werden könnten, wenn die betroffenen Wohnungseigentümer auch der Regelung zugestimmt hätten. Denn zu den unentziehbaren, aber verzichtbaren, d.h. mehrheitsfesten Rechten eines Sondereigentümers gehörte die Zweckbestimmung seines Wohnungs- oder Teileigentums. Sie dürfen nur durch einen auf der Grundlage einer Öffnungsklausel gefassten Mehrheitsbeschlusses und nur mit Zustimmung des jeweils betroffenen Sondereigentümers geändert oder eingeschränkt werden. So könne eine Wohnung nicht ohne den Willen des Sondereigentümers zum Keller umgewandelt werden. Auch die vorgenommenen Vermietungsverbote würden in die Zweckbestimmung des Wohnungseigentums eingreifen. Es führe nämlich zu einer massiven Einschränkung des in § 13 Abs. 1 WEG gewährleisteten Rechts jedes Wohnungseigentümers, mit seiner Wohnung nach Belieben zu verfahren und sie insbesondere zu vermieten.

Die Eigentumsrechte der übrigen Eigentümer würden hierdurch nicht außer Acht gelassen. Die mit der Kurzzeitvermietung einhergehenden, gerügten

Störungen wie Überbelegungen, fortwährende Verstöße gegen die Hausordnung oder Lärmbelästigungen durch Feriengäste müssten nicht hingenommen werden. Sie könnten einen Unterlassungsanspruch nach § 15 Abs. WEG begründen (BGH-Urteil vom 15.1.2010, V ZR 72/09 – ZIV 2010, 10).

Schließlich könne der Beschluss auch nicht nach § 139 BGB dahingehend aufrecht erhalten werden, dass die Anzeigepflicht der Vermietung einer Wohnung erhalten bleibe. Der Beschluss sei in der Sache insoweit nicht zu beanstanden. Dahin stehen könne allerdings, ob er mit einer einfachen Mehrheit beschlossen werden könne. Die teilweise Aufrechterhaltung dieses Beschlussteils käme nicht in Betracht, weil die Voraussetzungen der Norm nicht vorlägen. Der nicht nichtige Teil eines Beschlusses könne nur aufrecht erhalten bleiben, wenn davon auszugehen sei, dass nach dem tatsächlichen oder hypothetischen Willen der Eigentümer davon auszugehen sei, dass sie auch nur diesen Teil erhalten haben wollten. Hiervon könne nicht ausgegangen werden, da sie der Überwachung der Einhaltung der Vermietungsbeschränkung dienen sollte, die wichtig sei, Urteil vom 12.4.2019, [V ZR 112/18](#).

## Kommentar

### Konsequenzen für die Abstimmungsverfahren

In vielen Eigentümerversammlungen ist über mehrere Alternativen abzustimmen. Nimmt

man das Angebot von Handwerker A oder B, repariert man die Heizung noch einmal oder holt

doch Angebote über einen neuen Wärmespeicher ein, soll Verwalter A bestellt werden

oder Verwalter B. Der BGH hat im aktuellen Urteil sich dafür entschieden, dass immer („ausnahmslos“) über alle Varianten eine Abstimmung herbei zu führen ist, um dem Willen der Wohnungseigentümer zu entsprechen. Tatsächlich zeigt das Mehrheitsverhältnis, dass die Nein-Stimmen und die Enthaltungen zusammen 471,95 MEA gegen die Ja-Stimmen im ersten Wahlgang (463,40 MEA) eine Mehrheit zugunsten eines anderen Bewerbers hätten bilden können.

Damit können die Überlegungen aber nicht enden. Denn ohne es zu erkennen, schuf der Senat mit der Entscheidung mehr Rechtsprobleme, als er sie scheinbar löste. Schauen wir uns die Abstimmungsvarianten an. Abstimmungsvariante 1: Jeder Eigentümer hat nur eine Ja-Stimme. Man muss hier ergänzen: Jeder hat nur eine Ja-Stimme, aber mehrere Nein-Stimmen und Enthaltungen. Denn im gegebenen Fall gab es vier Bewerber. Der Versammlungsleiter hätte also vier Wahlen durchführen müssen. Im letzten Wahlgang würden andernfalls den Wohnungseigentümer die Stimmrechte ausgehen, weil sie ja schon in den ersten drei Wahlgängen sich mit irgendeiner Wahlvariante (Ja, Nein, Enthaltung) hätten erklären müssen. Neben diesen drei Alternativen gibt es nichts, es sei denn die Eigentümer, die schon in den ersten Wahlgängen alle Varianten (Ja, Nein, Enthaltung) verbraucht haben, verlassen die Versammlung für den 4. Wahlgang. Gewährt man für vier Wahlgänge aber nur eine Ja-Stimme, sinkt die Wahrscheinlichkeit, dass ein Bewerber mehr

Ja- als Neinstimmen auf sich vereinigen kann. Die Gefahr wird um so größer, je mehr Wahlgänge (fünf Bewerber oder Varianten) zu absolvieren sind. Bei 6 Varianten hat man schon wieder rechnerisch Boden unter den Füßen, weil man daraus zwei Mal 3 Abstimmungsgänge mit jeweils einer Ja, einer Nein-Stimme und einer Enthaltung machen kann. Es bleibt im Verborgenen, was der Versammlungsleiter machen soll, wenn keine Alternative eine einfache Mehrheit findet. „Beschlussantrag abgelehnt“ scheint hier zu kurz zu greifen, da die fehlende Mehrheit tatsächlich am Wahlmodus scheitert. Das Problem ist dann nicht entstanden, weil die Überzeugungen zerfasert sind. Das Problem entsteht dadurch, dass der BGH bei einer Auswahl von mehr als drei Wahlgängen in Wahrheit eine relative Mehrheit abfragt. Denn nichts anderes ist es, wenn man über vier oder fünf Kandidaten letztlich nur eine Ja-Stimme gestattet. Ich Wirklichkeit fragt man nach: Wer ist für A, für B, für C und wer für D.

Bleibt noch Variante 2) Hier gibt es für jeden Wahlgang die Möglichkeit mit „Ja“, „Nein“ oder Enthaltung zu stimmen. Richtig ist, dass bei dieser Wahl Präferenzen möglich sind. Die Eigentümer können entscheiden, A und B zu wählen, C aber abzulehnen oder qua Enthaltung B zu tolerieren, aber nur für A mit Ja zu stimmen, weil A der überzeugteste Bewerber ist.

Wie geht man aber mit dem – freilich eher unwahrscheinlichen Szenario – um, dass zwei Bewerber nacheinander für gut

oder „auch gut“ bewertet werden und beide die gleich Stimmenmehrheit erhalten oder wie der BGH andenkt, gar die Stimmen aller Eigentümer auf sich vereinigt. Entscheidet dann der Versammlungsleiter oder ist es dann der Erstgewählte? Man wird dann wohl eine Stichwahl zwischen den beiden Kandidaten machen müssen, womit wir bei der dritten Varianten sind, der Blockwahl mit nur zwei Kandidaten. In diesem zweiten Wahlgang wird es dann, hoffentlich kein Pari geben, sondern ein eindeutiges Votum.

Für die Verwalterwahl gesellt sich ein rechtliches Problem dazu. Der V. Zivilsenat hat eine gesetzliche Einschränkung übersehen. In § 26 Abs. 1 Satz 1 WEG wird – wie der Senat richtig feststellt – der Verwalter mit der einfachen Mehrheit gewählt. In § 26 Abs. 1 Satz 5 WEG wird aber ergänzend normiert, dass weitere Erschwerungen der Verwalterwahl nicht zulässig sind. Strengere Mehrheitsquoten in der Gemeinschaftsordnung für die Verwalterwahl etwa sind deshalb nichtig, § 134 BGB i.V.m. § 26 Abs. 1 Satz 5 WEG (vgl. OLG München, ZWE 2011, 262, OLG Hamm, ZMR 2009, 219, OLG Karlsruhe, Die Justiz 1983, 412). Der BGH fordert in seiner Entscheidung nun aber eine „Ermessensentscheidung“ des Versammlungsleiters, die gegen das Gesetz verstößt. Es soll nicht mehr nur genügen, die einfache Mehrheit zu erreichen. Der Bewerber muss die **einfache Mehrheit UND ZUSÄTZLICH mehr Stimmen als die anderen Bewerber** auf sich vereinigen, um gewählt zu sein.

Auch andere Verfahren, die der BGH nicht besprochen hat, beinhalten zwangsläufig diesen Nachteil in Form eines Gesetzesverstößes, etwa die Vorabstimmung über die Reihenfolge der nachfolgenden Abstimmungen. Der Versammlungsleiter kann die relativen Mehrheiten der Bewerber abfragen und dann damit die Abstimmungsreihenfolge festlegen. Auch diese Variante führt dazu, dass der Bewerber nicht nur mit einfacher Mehrheit bestellt wurde, sondern man zwei Wahlgänge statt einen fordert (einmal relative Mehrheit, einmal einfache Mehrheit).

Für alle anderen Abstimmungen gilt diese Einschränkung nicht. Allerdings postuliert der BGH – ohne dies kenntlich zu machen – eine alternative Mehrheit bei Wahlalternativen. Auch hier gilt: Die einfache Mehrheit genügt bei Wahlalternativen auch außerhalb der Verwalterbestellung nicht mehr.

Davon einmal abgesehen erscheint die „neue“ Mehrheit auch nicht sehr praxisgerecht. Die erste Variante (nur eine Ja-Stimme) kann sicher nur funktionieren, wenn es nur drei Alternativen zur Auswahl gibt. Das Wahlverfahren hat zudem den Nachteil, vor allem bei großen Versammlungen sehr unübersichtlich zu werden. Denn der Versammlungsleiter muss die organisatorischen Voraussetzungen schaffen, bei denen sichergestellt ist, dass jeder Eigentümer in allen drei Wahl-

gängen tatsächlich nur einmal mit „Ja“ abstimmen kann.

Die Abstimmung mit völlig freiem Abstimmungsinhalt über alle Wahlgänge führt letztlich auch dazu, dass die gesetzlich vorgegebene Mehrheitsermittlung (mehr Ja- als Nein-Stimmen) inhaltlich geändert wird, weil nur die Wahlalternative siegreich ist, die die einfache Mehrheit UND zudem die meisten Ja-Stimmen aller Alternativen auf sich vereint.

Am Ende stellt sich die Frage, ob die neuen Wahlverfahren tatsächlich demokratisch geboten sind. Wie der BGH in seiner Entscheidung zutreffend formuliert, will der Eigentümer, der sich der Stimme enthält – aus welchen Motiven auch immer – weder zustimmen, noch ablehnen, sondern seine Unentschiedenheit bekunden. Was genau bedeutet das für die Verwalterwahl? Die Eigentümer, die sich mit 89,70 MEA enthielten, haben freiwillig erklärt, sich dem Mehrheitsvotum zu beugen, gleichviel, ob der erste Verwalter nun eine einfache Mehrheit erhält oder nicht. Nichts anderes ist passiert. Sie könnten mithin der vermeintlichen Rechtsverletzung entgehen, wenn sie mit „Nein“ stimmen. Es kann ohnehin nur einen Verwalter geben und den sollte man sich vor der Wahl aussuchen.

Auch die Eigentümer, die mit „Nein“ gestimmt haben, erhielten ein demokratisch rechtmäßig zustande gekommenes Ergebnis. Sie konnten die „Ent-

halter“ oder gar die „Ja-Sager“ nicht davon überzeugen, dass der nachfolgenden Bewerber der bessere Verwalter für die Gemeinschaft sein würde. Sie unterlagen schlicht der Mehrheit.

Die Eigentümer, die über alle drei Bewerber abstimmen wollen, haben in Wahrheit den Willen, zu taktieren. Sie wollen Bewerber B, wären mit A einverstanden, aber nicht mit C. Der BGH nennt das eine Abstimmung in „*einer persönlichen Präferenzordnung*“. Seine Lösungsvariante 1: nur eine Ja-Stimme über alle Wahlgänge, zerstört allerdings eine derartige Präferenzordnung und legt das Problem offen. Es kann nur einen Verwalter geben. Wer in dieser Rolle taktiert, bekommt am Ende möglicherweise den vermeintlich Zweitbesten Verwalter, ohne dass er wissen kann, ob seine Neinstimme beim Zweitbesten, seinem Favoriten nicht letztlich zum Wahlsieg verholfen hätte.

Faktisch hat der BGH die notwendigen Mehrheitsverhältnisse umdefiniert. Notwendig war das nicht. Es hätte mit der bisherigen herrschenden Meinung genügt, die Eigentümer daran zu erinnern, dass ein Taktieren auch einmal schief gehen kann.

Am Ende hilft die Diskussion über die Richtigkeit der Entscheidung nicht. Die Verwalter werden eine der genannten Verfahren bei Wahlalternativen künftig anwenden müssen.

## Veranstaltungen

# RECHTSVERHÄLTNISSE DER RECHTSFÄHIGEN GEMEINSCHAFT & SPEZIALIMMOBILIEN IM WOHNUNGSEIGENTUM

vom 23. bis 25. Oktober 2019 in Fischen im Allgäu

### MITTWOCH, 23. OKTOBER 2019

12.00 Uhr Empfang der Teilnehmenden  
 Eröffnung der Fachausstellung 14.00 Uhr  
 Begrüßung Hans-Christian Biallas, Präsident des eid, Edgar Rölz, 1. Bürgermeister von Fischen im Allgäu  
 14.15 Uhr Grundlagen der rechtsfähigen Gemeinschaft, Prof. Dr. Florian Jacoby  
 15.00 Uhr Die Gemeinschaft als Trägerin des Verwaltungsvermögens, Dr. Johannes Hogenschurz  
 15.45 Uhr Kaffeepause in der Fachausstellung  
 16.15 Uhr Das Verhältnis der rechtsfähigen Gemeinschaft zu den Wohnungseigentümern, Prof. Dr. Dominik Skauradszun  
 17.00 Uhr Ausübung von Rechten der Wohnungseigentümer, Prof. Dr. Martin Häublein  
 17.45 Uhr Dämmerchoppen in der Fachausstellung und Ausklang des Tages

### DONNERSTAG, 24. OKTOBER 2019

9.00 Uhr Biblisches Wort zum Tag (Dauer ca. 15 Minuten) Evangelische Kirche Fischen, Bolgenstraße 13 Pfarrer Helmut Klaubert  
 9.30 Uhr Wahrnehmung von Pflichten der Wohnungseigentümer, Prof. Dr. Matthias Becker  
 10.15 Uhr Beschlussanfechtung und Verwaltungsvermögen, Wolfgang Dötsch  
 11.00 Uhr Kaffeepause in der Fachausstellung  
 11.30 Uhr Das Verhältnis des Verwalters zur rechtsfähigen Gemeinschaft und zu den Wohnungseigentümern, Dr. David Greiner  
 12.15 Uhr Die Vertretung der Gemeinschaft durch den Verwalter, Dr. Dr. Andrik Abramenko  
 13.00 Uhr Mittagspause in der Fachausstellung  
 14.00 Uhr Blockheizkraftwerke in Wohnungseigentumsanlagen, Michael Drasdo  
 14.45 Uhr Hotels, Boardinghouses etc. und WEG, Dr. Andreas Ott  
 15.30 Uhr Kaffeepause in der Fachausstellung  
 16.00 Uhr Heime, Betreutes Wohnen, sonstige Pflegeeinrichtungen und WEG, Alice Burgmair  
 16.45 Uhr Einkaufszentren sowie andere ausschließlich nicht zu Wohnzwecken genutzte Anlagen und WEG, Dr. Ira Hörndler  
 19.30 Uhr Bayerischer Abend mit regionalen Spezialitäten

### FREITAG, 25. OKTOBER 2019

9.00 Uhr Die aktuelle Rechtsprechung des BGH zum Wohnungseigentumsrecht, Prof. Dr. Johanna Schmidt-Räntsch  
 10.30 Uhr Kaffeepause in der Fachausstellung  
 11.00 Uhr Zwischenstand WEG-Reform, Dr. Katrin Herresthal  
 11.45 Uhr Ausblick: Zensus 2021, Dr. Michael Casser  
 12.30 Uhr Verabschiedung  
[www.der-eid.de](http://www.der-eid.de)



<b>Rechtliche Grundlagen der Mietverwaltung</b>				
10-17.15 Uhr (5 Zeitstunden)	Rechtsanwältin Ellen Gerstenberg Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht Fachanwältin für Bank- und Kapitalmarktrecht, Hamm	Berlin	15.08.2019	179,00 €
13-19 Uhr (5 Zeitstunden)		Leipzig	26.09.2019	179,00 €
10-17.15 Uhr (5 Zeitstunden)		Stuttgart	17.10.2019	179,00 €
<b>10 Sonderprobleme des Mietrechts</b>				
13-19 Uhr (5 Zeitstunden)	Rechtsanwalt Heinz G. Schultze Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Leipzig	Hannover	27.09.2019	179,00 €
10-17.15 Uhr (5 Zeitstunden)		Düsseldorf	13.11.2019	179,00 €
13-19 Uhr (5 Zeitstunden)		Dresden	21.11.2019	179,00 €
<b>Die Jahresabrechnung / Aktuelle Rechtsprechung zum Wohnungseigentumsrecht</b>				
9.30-16.30 Uhr (5 Zeitstunden)	Vorsitzender Richter Dr. Peter Kieß Landgericht Dresden Kammer für WEG-Sachen	Leipzig	07.11.2019	179,00 €
<b>Ziviles Baurecht für Immobilienverwalter</b>				

13-19 Uhr (5 Zeitstunden)	Rechtsanwältin Dunja Salmen Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht, Berlin	Leipzig	11.09.2019	179,00 €
<b>Immobilienrecht für Wohnimmobilienverwalter – unverzichtbares Spezialwissen für Fortgeschrittene</b>				
9.30-16 Uhr (5 Zeitstunden)	Rechtsanwalt Volker Grundmann Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht, Berlin	Berlin	26.09.2019	179,00 €
9.30-16 Uhr (5 Zeitstunden)		Berlin	04.12.2019	179,00 €
<b>Professionelle Betriebskostenabrechnung für Wohnraum und Gewerbe</b>				
13-19 Uhr (5 Zeitstunden)	Rechtsanwalt Dr. Harald Freytag Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht, Offenbach a.M.	Essen	24.10.2019	179,00 €
13-19 Uhr (5 Zeitstunden)		Frankfurt/M.	07.11.2019	179,00 €
<b>Die Jahresabrechnung nach dem WEG</b>				
13-19 Uhr (5 Zeitstunden)	Rechtsanwältin Ellen Gerstenberg Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht Fachanwältin für Bank- und Kapitalmarktrecht, Hamm	Hamburg	14.11.2019	179,00 €
10-17.15 Uhr (5 Zeitstunden)		Essen	21.11.2019	179,00 €
<b>Der WEG-Beschluss - Ladung – Versammlung und 12 besondere Beschlussgegenstände</b>				
10-17.15 Uhr (5 Zeitstunden)	Rechtsanwalt Heinz G. Schultze Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Leipzig	Frankfurt/M.	14.08.2019	179,00 €
10-17.15 Uhr (5 Zeitstunden)		Stuttgart	28.11.2019	179,00 €

\*Frühbucherpreis bis circa 4 Wochen vor Veranstaltung; genaues Datum unter [www.Verwalterakademie.de/Seminare](http://www.Verwalterakademie.de/Seminare)

\*\*Es gelten unsere AGB und unsere Datenschutzbestimmungen (abrufbar unter [www.Verwalterakademie.de](http://www.Verwalterakademie.de))

Buchung unter: [www.Verwalterakademie.de](http://www.Verwalterakademie.de)

## Verbraucherpreisindex (VPI)

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

1.1.2003. Für ältere Zeiträume kann die Ermittlung der 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					
Februar	99,2	99,3	101,2	102,3	103,8					
März	99,7	100,0	101,4	102,9	104,2					
April	100,2	100,1	101,8	103,1	105,2					
Mai	100,4	100,6	101,8	103,9	105,4					
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

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

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

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

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

cherhinweis) bzw. den Zugang der Mahnung beweisen.

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

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

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

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

### Zahlungsverzug: Höhe der Verzugszinsen

Zeitraum	Basiszinssatz %	Verzugszinssatz %	Entgelt ohne Verbraucher-beteiligung %	Zeitraum	Basiszinssatz %	Verzugszinssatz %	Entgelt ohne Verbraucher-beteiligung %
1.1. bis 30.6.2002	2,57	7,57	10,57	1.7. bis 31.12.2011	0,37	5,37	8,37
1.7. bis 31.12.2002	2,47	7,47	10,47	1.1. bis 30.6.2012	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2003	1,97	6,97	9,97	1.7. bis 31.12.2012	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2003	1,22	6,22	9,22	1.1. bis 30.6.2013	-0,13	4,87	7,87
1.1. bis 30.6.2004	1,14	6,14	9,14	1.7. bis 31.12.2013	-0,38	4,62	7,62
1.7. bis 31.12.2004	1,13	6,13	9,13	1.1. bis 30.6.2014	-0,63	4,37	7,37
1.1. bis 30.6.2005	1,21	6,21	9,21	1.7. bis 28.07.2014*	-0,73	4,27	7,27
1.7. bis 31.12.2005	1,17	6,17	9,17	29.7. bis 31.12.2014*	-0,73	4,27	8,27
1.1. bis 30.6.2006	1,37	6,37	9,37	1.1. bis 30.6.2015	-0,83	4,17	8,17
1.7. bis 31.12.2006	1,95	6,95	9,95	1.7. bis 31.12.2015	-0,83	4,17	8,17
1.1. bis 30.6.2007	2,7	7,7	10,7	1.1. bis 30.6.2016	-0,83	4,17	8,17
1.7. bis 31.12.2007	3,19	8,19	11,19	1.7. bis 31.12.2016	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2008	3,32	8,32	11,32	1.1. bis 30.6.2017	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2008	3,19	8,19	11,19	1.7. bis 31.12.2017	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2009	1,62	6,62	9,62	1.1. bis 30.6.2018	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2009	0,12	5,12	8,12	1.7. bis 31.12.2018	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2010	0,12	5,12	8,12	1.1. bis 30.6.2019	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2010	0,12	5,12	8,12	1.7. bis 31.12.2019	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2011	0,12	5,12	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 Standesregeln 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 (tieferer 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](#)