

- 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

Immobilienrecht:

BGH: Zur beidseits genutzten Giebelmauer auf der Grundstücksgrenze

BGH: Zum rechtlich komplizierten Abriss eines Plattenbaus nach Grenzüberbau

Mietrecht:

BVerfG: Bundesverfassungsgericht kassiert Berliner Mietendeckel

BGH: Kein Schadensersatzanspruch für unwirksame hess. MietenbegrenzungsVO

BGH: Wohnraummietvertrag oder Gewerberaummietvertrag ?

Gewerbemietrecht:

BGH: (Kurze Meldungen) „Mündliche Nebenabreden bestehen nicht“

BGH: Zur Schriftform bei GbR-Vertragsparteien

BGH: NK-Abrechnung: Im Gewerbemietrecht gelten dieselben Grundsätze wie für Wohnraum

WEG-Recht:

EuGH: (Kurze Meldungen) USt-Befreiung für WEG's ist europarechtswidrig

BGH: BGH bezieht Stellung zur AGB-Eigenschaft von Gemeinschaftsordnungen

BGH: Formalfälle für Beschlussanfechtungen und Baumängelklagen

BGH: Zum Kopfstimmrecht bei Miteigentum

EuGH: EuGH zur Verbrauchereigenschaft der WEG

Erscheinungsdaten 2021:

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

2/2021

Seiten 17-33
16. Jahrgang

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

in dieser Ausgabe warten auf Sie 23 Urteile für Ihre Verwalterpraxis. Das Urteil des Bundesverfassungsgerichts haben Sie vermutlich schon der Presse entnommen. Hier erfahren Sie noch weitere Details. Auch das – ebenso unwirksame – hessische Mietenbegrenzungsgesetz beschäftigte die Justiz abermals. Der BGH wies letztinstanzlich die Klage eines Mieters auf Schadensersatz (wegen nun höherer Miete) ab. Das Urteil kam pünktlich, um gleich allen Mietern einen Riegel vorzuschieben,

die infolge der Entscheidung des BVerfG auf ähnliche Überlegungen kommen sollten. Wir haben gleich zwei EuGH-Entscheidungen in dieser Ausgabe. Auch der EuGH straft in seinen Entscheidungen den bundesdeutschen Gesetzgeber ab. Dabei geht es um die Umsatzsteuerbefreiung von Betriebskosten in der WEG bzw. um die Verbrauchereigenschaft der Wohnungseigentümergeinschaft. Schließlich hat sich der BGH endlich zur AGB-Eigenschaft von Gemeinschaftsord-

nungen positioniert und es gibt eine sehr lesenswerte Entscheidung zum Kopfstimmrecht in der Eigentüerversammlung. Last but not least finden Informationen zum Entwurf der ausstehenden Rechtsverordnung zur Zertifizierung des WEG-Verwalters nach § 26a Abs. 2 WEG. Ganz gewiss finden Sie in dieser Ausgabe noch mehr wertvolle Informationen für Ihren Alltag. Wir wünschen daher wie immer eine interessante Lektüre.

Es grüßt herzlich
Ihr Anwalt

Heinz G. Schultze

Kurze Meldungen

Gebäudebetreuungsvertrag ist Werkvertrag

Das Oberlandesgericht Saarbrücken qualifizierte einen Gebäudebetreuungsvertrag mit den Elementen Unterhaltsreinigung, Hausmeisterservice, Glasreinigung, Winterdienst, Bereitschaftsdienst insgesamt als Werkvertrag. Auch wenn es dienstvertragliche Bestandteile gäbe, würden die Bestandteile, bei denen ein Erfolg geschuldet werde (Winterdienst, Reinigung) im Vordergrund stehen, so dass der Vertrag insgesamt nach Werkvertragsrecht zu beurteilen sei. In Streit war die genügende Bewässerung von Tuja-Sträuchern. Auch diese bewertete das Gericht nach Werkvertragsrecht und erkannte aufgrund der ungenügenden Bewässerung, dass ein Werkmangel vorliege, [Urteil vom 5.8.2020, 1 U 111/19, NZM 2021, 153](#)

Umsatzsteuerbefreiung für WEG's ist europarechtswidrig

Der EuGH entschied mit Urteil vom 17.12.2020, dass die Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 13 UStG gegen Europarecht verstößt. Eine WEG hatte sich eine BHKW ange-

schaft und lieferte den Strom gegen Entgelt an ein Energieversorgungsunternehmen und verwendete die Wärme für die Wassererwärmung im Hause. Den Antrag auf Vorsteuerabzug bei den Anschaffungskosten erkannte das Finanzamt nur zu 28% an, nämlich soweit mit dem BHKW Strom erzeugt würde. Die Wärmebelieferung der Eigentümer sei nach § 4 Nr. 13 UStG hiervon befreit. Auf die Klage zum FG Baden-Württemberg legte dieses die Rechtsfrage dem EuGH vor. Die Bundesrepublik Deutschland ist nun verpflichtet, das UStG anzupassen, [C-449/19, ZWE 2021, 86](#).

Prozessverlust durch WEG-Novelle

Der Wohnungseigentümer klagte vor dem AG Rüdelsheim auf Unterlassung nach § 1004 BGB gegen einen anderen Wohnungseigentümer. Er vertrat die Auffassung, dass der andere Eigentümer einen im Gemeinschaftseigentum stehenden Stellplatz und das Treppenhaus für seine Zwecke exzessiv nutzt. Die Klage hatte teilweise Erfolg. Der Rechtsstreit ging in die Berufung. Das Landge-

richt Frankfurt/M. wies die Klage mit Urteil vom 28.1.2021 ab. Seit der WEG-Novelle sei der Kläger hinsichtlich der Einhaltung des Binnenrechts nicht mehr Anspruchsinhaber. Hinsichtlich des Abwehranspruchs aus § 1004 BGB, sei er das noch, ihm fehle aber die Prozessführungsbefugnis, die nun dem Verband nach § 9a Abs. 2 WEG zustünde. Da der Kläger weder die Möglichkeit der Erledigungserklärung, noch die eines Parteiwechsels auf den Verband oder eine Rückermächtigung vom Verband auf ihn genutzt habe, war die Klage abzuweisen, [2-13 S 155/19, NZM 2021, 201](#).

Klage auf Beseitigung rechtswidriger baulicher Änderung

Ein Wohnungseigentümer erhob Beschlussanfechtungsklage, weil sein Antrag auf Beseitigung einer rechtswidrig errichteten Garage nicht entsprochen wurde. Die Klage hatte keinen Erfolg. Auf die Berufung entschied das LG Frankfurt/M. mit Urteil vom 14.1.2021, dass die Beschlussablehnung ordnungsmäßiger Verwaltung widerspräche. Für den Rechtsstreit sei noch das

WEG in der bis zum 30.11.2020 geltenden Fassung anzuwenden, weil die Beschlussaufhebung des Negativbeschlusses beantragt worden sei. Grundsätzlich könne eine ungenehmigte bauliche Änderung auch durch Beschluss als zulässig erklärt werden. Dies erfordere nach neuem WEG-Recht eines Beschlusses nach § 20 Abs. 1 WEG n.F. über die bauliche Änderung mit der Kosten- und Nutzenverteilung nach § 21 WEG n.F.. Vorliegend sei indessen ein Abwägungsausfall bei der Ermessensentscheidung zu konstatieren, weshalb der Beschluss rechtswidrig sei, **2-13 S 26/20, NZM 2021, 203.**

Auch der V. Zivilsenat besteht auf seiner Rechtsauffassung

Im Urteil vom 22.2.2018 (VII ZR 46/17 – [ZIV 2018, 33](#)) hatte der VII. Zivilsenat entschieden, dass der sog. Kleine Schadensersatz künftig nicht (mehr) nach den fiktiven Mangelbeseitigungskosten berechnet werde, weil sonst zugunsten des (Wohnungs-)käufers eine Überkompensation des Schadens eintrete. Danach hat der V. Zivilsenat beschlossen, die Rechtsfrage dem Großen Senat für Zivilsachen zur Entscheidung vorzulegen (Beschluss vom 13.3.2020, [V ZR 33/19](#) – [ZIV 2020, 20](#)). Daraufhin hat der VII. Zivilsenat seine Auffassung nochmals im Beschluss vom 8.10.2020 dargelegt (VII ARZ 1/20 – [ZIV 2020, 84](#)). Nun entschied

wiederum der V. Zivilsenat mit Urteil vom 12.3.2021, also ziemlich genau ein Jahr später, dass nach dieser Erläuterung eine Befragung des Großen Senates für Zivilsachen doch nicht mehr notwendig sei; Kauf- und Werkvertragsrecht seien anders zu behandeln. Der V. Zivilsenat hielt daher an seiner Auffassung auch fest, wonach der Schadensersatz nach den fiktiven Mangelbeseitigungskosten zu bemessen ist, Aktenzeichen immer noch: [V ZR 33/19](#).

„Mündliche Nebenabreden bestehen nicht“

Nach einem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 3.3.2021 hat diese Klausel keine inhaltliche Bedeutung, weil sie ohnehin nur wiedergebe, was ohnehin gelte, nämlich die Vermutung der Richtigkeit und Vollständigkeit der Vertragsurkunde. Es bleibe jeder Vertragspartei auch in Ansehung der Klausel das Recht, das Gegenteil zu beweisen. Sollte die Klausel so (um-)formuliert werden, dass auch der Gegenbeweis unzulässig sein soll, dann wäre diese zumindest als AGB-Klausel unwirksam, [XII ZR 92/19](#).

OLG Karlsruhe: Corona: Gewebemiete Laden

Das OLG Karlsruhe bestätigte mit Urteil vom 24.2.2021 das Landgericht Heidelberg. Danach wurde der Mieter eines Ladenlokals zur vollen Mietzahlung verurteilt. Der Lock-

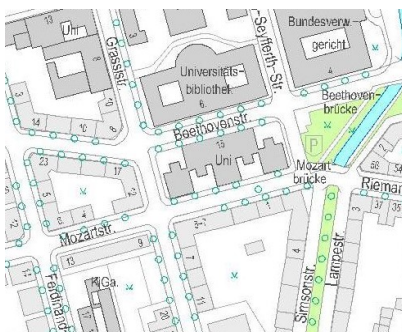
down sei weder ein Minderungsgrund, noch sei eine Unmöglichkeit gegeben. Auch eine Vertragsanpassung nach § 313 BGB sei zutreffend abgelehnt worden, weil der Mieter staatliche Hilfen, wie Kurzarbeitergeld in Anspruch genommen habe, **7 U 109/20, NZM 2021, 224.**

BGH Anspruch auf Fortsetzung des Mietvertrages nach Kündigung

Der BGH untersetzte ein Urteil vom 22.5.2019, VIII ZR 180/18 – [ZIV 2019, 34](#) zum Anspruch des Mieters auf Fortsetzung des Mietverhältnisses wegen nicht zur rechtfertigender Härte, § 574 BGB mit Urteil vom 3.2.2021. Der VIII. Zivilsenat kassierte darin die klageabweisenden Urteile der Vorinstanzen. Mit der gewählten Begründung könne die Räumungsklage der Vermieterin nicht abgewiesen werden. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts begründe das hohe Alter der Mieter zurzeit der Kündigung (81 und 83 Jahre) noch keine Härte im Sinne von § 574 BGB, weil insoweit die psychische und physische Konstitution der Mieter konkret betrachtet werden müsse. Der Rechtsstreit wurde hierfür zurückverwiesen. Dabei wies der BGH darauf hin, dass auch die richterliche Auswertung ärztlicher Atteste nicht genügen, um eine besondere Härte anzunehmen, [VIII ZR 68/19](#).

Immobilienrecht

Zur beidseits genutzten Giebelmauer auf der Grundstücksgrenze



Und wieder einmal ein Fall zur gemeinsamen genutzten Hauswand traf der BGH mit Urteil vom 22.1.2021. Die Streitparteien waren Grundstücksnachbarn. Ihre Grundstücke waren im Wege der Grundstücksteilung aus einem größeren Grundstück hervor gegangen. Auf der einen

Seite der Grenze stand ein Wohnhaus, auf der anderen Seite eine Scheune. Die gemeinsam von beiden Gebäuden genutzte Giebelmauer stand genau auf der Grundstücksgrenze.

Im Jahre 2011 kam es zu einem Brand der Scheune, die stark beschädigt wurde. Durch den Brand wurde auch die Giebelmauer beschädigt. Die Versicherung des Wohnhauseigentümers bezahlte rund 50.000 € zur Instandsetzung der durch den Brand beschädigten Giebelmauer. Der Wohngebäudeeigentümer forderte vom Scheuneneigentümer eine weitere Sanierung und Ertüchtigung der Giebelwand. Der so begonnene Streit wurde vor dem Landgericht Kiel weitergeführt und endete mit einem Prozessverlust des Wohnhauseigentümers. Dessen Berufung zum OLG Schleswig hatte Erfolg. Das Oberlandesgericht verurteilte den Scheuneneigentümer dazu, diejenigen Maßnahmen zu ergreifen, die erforderlich seien, um das Gebäude im Bereich der Giebelmauer ausreichend gegen Witterung zu schützen und gegen Wärmeverlust zu dämmen sowie Feuchtigkeitsimmissionen abzuwehren.

Nach der Revisionseinlegung bestätigte der Bundesgerichtshof die Rechtsansicht des Oberlandesgerichts im Urteil vom 22.1.2021, verwies den Rechtsstreit aber gleichwohl zurück, weil nicht hinreichend ausgeur-

teilt sei, welchen konkreten Erfolg der Scheuneneigentümer schulde. Bei der Trennwand handele es sich als gemeinschaftliche Grenzeinrichtung um eine sogenannte „Nachbarwand“, „halbscheidige Giebelmauer“ oder auch „Kommunmauer“, die so bezeichnet werde, weil sie auf der Grundstücksgrenze stehe und von beiden Seiten von den Grundstücksnachbarn zum Anbau genutzt werde. Hierdurch werde ein Rechtsverhältnis der Nachbarn begründet, das sich nach den §§ 921 und 922 BGB richte.

Unabhängig von der Verantwortlichkeit für den Brand, hätte der Eigentümer des Wohnhauses einen Anspruch auf Abwehr der andauernden Störung, die durch das brandbedingte Freilegen der Giebelwand entstehe, § 1004 Abs. 1 analog i.V.m. § 922 Satz 3 BGB. Hierdurch seien die Nachbarn zur Wiederherstellung der Funktionstüchtigkeit der streitgegenständlichen Mauer als Hausabschlusswand verpflichtet.

Der Eigentümer der Scheune war dem Anspruch auch mit dem Argument entgegen getreten, dass der Wohnhauseigentümer aufgrund der (teilweisen)

Schadensabwicklung durch die Versicherung gar nicht mehr Inhaber des Anspruchs sein könne, weil dessen Versicherung durch die Regulierung den Anspruch nach § 86 Abs. 1 VVG erworben habe. Das Argument überzeugte die Richter des V. Zivilsenates nicht. Der Anspruch aus § 1004 analog i.V.m. § 922 Satz 3 BGB auf Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit sei kein Ersatzanspruch im Sinne von § 86 Abs. 1 VVG; er ginge daher nicht auf die Gebäudeversicherung des Wohnhauseigentümers über, wenn diese den durch den Brand entstandenen Schaden reguliere. Insoweit fehle es daher auch an der Kongruenz des von der Versicherung regulierten Schadens und des nunmehr klageweise geltend gemachten Anspruchs.

Allerdings sei vom Berufungsgericht nicht festgestellt worden, wie weit der Schutz der angebauten Scheune gereicht habe. Der Eigentümer der abgebrannten Scheune habe nur den Schutz wieder herzustellen, den die Scheune zuvor bot. Für diese Feststellungen verwies der BGH den Rechtsstreit zurück an das OLG Schleswig, [V ZR 12/19](#).

Zum rechtlich komplizierten Abriss eines Plattenbaus nach Grenzüberbau

Eine Eigentümerin eines Plattenbaus in Dresden teilte den Plattenbau nach WEG auf. Das Gebäude war in 10 Segmente unterteilt. Man kann der Entscheidung nicht entnehmen, wie sich die Segmente gestalteten, aber es ist zu vermuten, dass ein Segment jeweils aus einer Reihe

übereinander gebauter Wohnungen bestand. Von diesen 10 Segmenten standen allerdings nur 6 Segmente auf dem eigenen Grundstück. Das 7. Segment stand auf der Grundstücksgrenze zum Nachbarn und die restlichen 3 Segmente standen vollständig auf dem Grundstück

des Nachbarn. Dieser Überbau war in zulässiger Weise zur DDR-Zeit erfolgt. (Zum Überbau siehe Info-Kasten nächsten Seite).

Das Nachbargrundstück gehörte einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR). Die Plattenbaueigentümerin forderte die Her-

ausgabe der vier im Besitz der GbR befindlichen Segmente und setzte sich mit Ausnahme einer Wohnung durch. Nach der Aufteilung in Wohneigentum erfolgte der Abriss aller sechs Segmente auf dem Grundstück der Plattenbaueigentümerin. Damit einher ging die vollständige Kappung aller Versorgungsleitungen für die restlichen vier Segmente.

Nun verlangte die Plattenbaueigentümerin klageweise die Herausgabe der einzelnen, noch im Besitz der GbR befindlichen Wohnung. Das Amtsgericht Dresden gab der Klage statt. Die Berufung der GbR zum Landgericht Dresden blieb ohne Erfolg. Mit der vom Berufungsgericht

zugelassenen Revision bemühte sich die GbR weiterhin ohne Erfolg um Klageabweisung.

Der BGH führte im Urteil vom 10.7.2020 aus, dass die Beklagte nach § 985 BGB zur Herausgabe der Wohnung an die Eigentümerin verpflichtet sei; sie habe kein Recht zum Besitz. Die Plattenbausegmente auf dem Grundstück der GbR stellten einen zu duldenden Überbau dar. Der Gebäudeteil stehe auch nach dem Abriss der übrigen 6 Segmente im Eigentum der Plattenbaueigentümerin. Der Abbruch führe allerdings dazu, dass die Vorschriften über die Verpflichtung zur Duldung eines rechtmäßigen Überbaus ihren Zweck nicht mehr erfüllen könnten.

Mit dem Abbruch des Gebäudeteils auf dem Stammgrundstück werde der im Gebäude verkörperte wirtschaftliche Wert beseitigt, der vor einer Zerschlagung geschützt werden sollte und die die gesetzlich angeordnete Duldungspflicht des Nachbarn nach § 912 Abs. 1 BGB rechtfertigte. Es entfalle aber nur die Duldungspflicht; die eigentumsrechtliche Zuordnung werde davon nicht tangiert. Entgegen der Auffassung der GbR sei die Eigentümerin auch nicht verpflichtet, die restlichen Elemente stehen zu lassen. Sie dürfe auch diese abreißen, was sie von Anfang an beabsichtigte, sich aber durch den Wohnungsbesitzes der GbR daran gehindert sah, [V ZR 156/19](#).

Überbau – eine spannende Sache

Nach § 94 BGB, § 946 BGB sind Gebäude wesentliche Bestandteil eines Grundstücks. Wesentliche Bestandteile können nicht Gegenstand besonderer Rechte sein, § 93 BGB. Diese Regelungen haben zur Folge, dass man leicht erkennen kann: Wer der Eigentümer eines Grundstücks ist, der ist regelmäßig auch Eigentümer des darauf errichteten Gebäudes. Von dieser Regelung gibt es einige Ausnahmen. Die prominentesten Ausnahmen finden sich im Wohnungseigentumsgesetz und in der Erbbaurechtsverordnung. Eine weitere Ausnahme bildet § 912 BGB (Überbau).

Baut jemand ein Gebäude über die Grenze, hat dies nicht zur Folge, dass das Eigentum des Gebäudes durch die Grundstücksgrenze lotrecht geteilt wird und der Nachbar plötzlich Zugang zu dem Teil des Wohnzimmers begehren könnte, der auf seinem Grundstück errichtet wurde. Der BGH klärt diese Fragen, indem er prüft, ob ein einheitliches Gebäude vorliegt und welches Grundstück das Stammgrundstück (wer hat von wo überbaut?) ist. Der Eigentümer des Stammgrundstückes ist dann Eigentümer des gesamten Gebäudes. Das sind die einfachen Fälle. Schwieriger wird es beim sogenannten Eigengrenzüberbau, bei dem der Bauherr ein Gebäude auf zwei ihm gehörende Grundstücke

errichtet und später dann ein Grundstück von einem anderen erworben wird, etwa im Rahmen einer Zwangsversteigerung. Dann stellt sich die schwierige Frage, welches das Stammgrundstück ist (vgl. z.B. BGH-Urteil vom 21.5.1981, V ZR 102/80, DNotZ 1982, 43).

Erbbaurechte schaffen häufig noch weitere Aufspaltungen. Das Gebäude wird auch hier wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts. Durch das Erlöschen des Erbbaurechts, wird das Gebäude wieder wesentlicher Bestandteil des Grundstücks, § 12 Abs. 3 ErbbauVO i.V.m. § 38 ErbbauRG. Jetzt passierte es mitunter während der Erbbaurechtszeit, dass die Grundstücke in unterschiedliche Hände fielen, so dass nach dem Erlöschen des Erbbaurechts das Gebäude z.B. auf fünf Grundstücken von vier verschiedenen Eigentümern stand.

Teils wurde dies auch schon in Form eines Gesamterbbaurechts über mehrere Grundstücke unterschiedlicher Eigentümer mit voller Absicht unternommen, weil man nur so das Problem lösen konnte, viele Grundstücke mit einem großen Gebäude zu bebauen. Auch hier entstehen beachtliche Rechtsprobleme, wenn das Erbbaurecht wieder erlischt. Hier gibt es noch viel Platz für Dissertationen, Monographien und BGH-Entscheidungen.

Containerabholung mit oder ohne Müll?

Die Vermieterin vermietete ein Grundstück mit einer Lagerhalle an ein Entsorgungsunternehmen. Die Mieterin bestellte Abfallcontainer, um darin Abbruchholz zu sammeln. Nach fristloser Kündigung des Mietvertrages und Beräumung forderte die Vermieterin die Eigentümerin der Abfallcontainer auf, diese abzuholen. Diese verweigerte dies mit der Begründung, dass die Mieterin – inzwischen insolvent – nicht bezahlt habe; sie würden allen-

falls die Container leer zurück nehmen. Die Vermieterin klagte daraufhin durch drei Instanzen hindurch. Der BGH entschied schließlich mit Urteil vom 26.3.2021, dass die Container mit Müll abgeholt werden müssten. Das Unternehmen, das die Container geliefert habe, sei Zustandsstörer, so dass die Vermieterin nach § 1004 Abs. 1 BGB einen Abwehranspruch habe. Es sei auch unerheblich, dass fremde Personen weiteren, anderen Müll in die Container

verfüllt hätten. Der Container sei zum Zwecke der Müllbefüllung aufgestellt worden. Dem Unternehmen sei daher die – nach Kündigung des Mietverhältnisses begründete – Störung des Eigentums – zuzurechnen. Dazu gehöre auch der Müll von dritter Seite. Es entspräche allgemeiner Lebenserfahrung, dass zugängliche, offene Müll-Container von Dritten zu Entsorgungszwecken missbraucht würden, [V ZR 77/20](#).

Mietrecht

Bundesverfassungsgericht kassiert Berliner Mietendeckel



Das Bundesverfassungsgericht hat aufgrund zweier Richtervorlagen und eines abstrakten Normenkontrollverfahrens über die Wirksamkeit des Berliner Mietendeckels zu entscheiden. Die Entscheidung im Beschluss vom 25.3.2021 war klar und unmissverständlich: das Gesetz ist nichtig und existierte somit rechtlich zu keiner Zeit. Die Senatskanzlei des Landes Berlin hatte vor dem Erlass ein verfassungsrechtliches Gutachten zu der Frage eingeholt, ob ein Bundesland entsprechende

gesetzliche Regelungen treffen darf, oder ob diese Regelungsmaterie dem Bund vorbehalten ist. Das Gutachten erstattete Prof. Battis der Humboldt-Universität zu Berlin. Er kam zu dem Ergebnis, dass der damalige Referentenentwurf zum Gesetz verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden sei. Das Mietrecht sei zwar im BGB geregelt und damit Bundesrecht. Allerdings sei das soziale Mietrecht und das Mietpreisrecht damit nicht von einer Regelungsmöglichkeit durch die Bundesländer ausgeschlossen.

Nachdem das Gesetz erlassen wurde, legten zwei Richter im Rahmen eines Rechtsstreits dem Bundesverfassungsgericht das Gesetz zur Überprüfung vor und 282 Abgeordnete der Bundestagsfraktionen der CDU/CSU und der F.D.P. stellten einen sog. abstrakten Normenkon-

trollantrag. Die 8 Bundesverfassungsrichter des zweiten Senates bestätigten die verfassungsrechtlichen Bedenken. Das Grundgesetz weise die Gesetzgebungskompetenz entweder den Ländern oder dem Bund zu. Regelungen zur Miethöhe für frei finanzierten Wohnraum fielen als Teil des sozialen Mietrechts in die konkurrierende Gesetzgebungszuständigkeit für das bürgerliche Recht im Sinne von Art. 74 Abs. 1 GG. Mit den Regelungen zu den §§ 556 bis 561 BGB habe der Bundesgesetzgeber von der konkurrierenden Zuständigkeit für das Mietpreisrecht abschließend Gebrauch gemacht. Den Ländern verbliebe daher keine Regelungskompetenz mehr in diesem Bereich, [2 BvF 1/20](#), 2 BvL 4/20, 2 BvL 5/20.

Wohnraummietvertrag oder Gewerberaummietvertrag ?

Die Vermieterin (eine GmbH & Co. KG) vermietete an eine andere GmbH & Co. KG in Berlin 8 Wohnungen. Der Mietvertrag zwischen den beiden Gesellschaften sah (auszugsweise) wie folgt aus:

Mietvertrag über Wohnraum

§ 1 Mietobjekt

(..) Der Vermieter vermietet dem Mieter zu Wohnzwecken nachstehende Wohnungen (..).

§ 2 Mietzeit

(..) Die Kündigungsfrist richtet sich nach § 573c BGB.

(..) Die Kündigung muss in Schriftform erfolgen. (...)

§ 6 Benutzung der Mieträume, Gebrauchsüberlassung

(..) Der Mieter ist zu einer Untervermietung (..) oder sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte berechtigt. (..)

§ 15 Tierhaltung

(..) Das Halten von Haustieren bedarf der Erlaubnis des Vermieters. (...)

Die Mietwohnungen der Vermieterin kamen unter Zwangsverwaltung. Der Zwangsverwalter kündigte den vorstehenden Mietvertrag über die 8 Wohnungen ordentlich mit Dreimonatsfrist. Dessen ungeachtet vermietete die Vermieterin noch in der laufenden Kündigungsfrist eine der 8 Wohnungen an einen Wohnraummieter. Der Zwangsverwalter wiederum kündigte später auch das nachgeordnete Mietverhältnis zwischen Vermieterin und Wohnraummieter fristlos wegen Zahlungsverzuges.

Das Amtsgericht Berlin verurteilte den Wohnraummieter zur

Räumung. Dessen Berufung zum Landgericht hatte Erfolg. Das Landgericht führte in seinem Urteil aus, dass es dahin stehen könne, ob ein Gewerberaummietverhältnis zwischen der Vermieterin und der Mieterin vorliege. Die beiden Gesellschaften hätten sich jedenfalls konkludent auf die Geltung des Wohnraummietrechts verständigt. Dies ergäbe sich aus der Überschrift, der Vereinbarung der Kündigungsfrist für Wohnraum (§ 573c BGB) und der Regelung zur Tierhaltung. Haustiere würden nur von Wohnraummietern gehalten. Damit habe man sich konkludent auch auf die weiteren Bestimmungen des Wohnraummietrechts und damit auf die Geltung des § 573 Abs. 3 BGB verständigt. Danach müssten Kündigungen im Wohnraummietrecht begründet werden, was der Zwangsverwalter unterlassen habe. Seine Kündigung sei daher unwirksam.

Die Revision hatte wiederum Erfolg. Der Bundesgerichtshof führte im Urteil vom 13.1.2021 aus, dass bei der Frage, ob ein Wohnraummietverhältnis oder ein Mietverhältnis für Geschäftsräume vorliege, auf den Nutzungszweck abzustellen sei. Es sei danach zu fragen, wofür der Mieter das Mietobjekt nach dem vertraglichen Zweck nutzen wolle. Ginge der Zweck dahin, dass der Mieter die Räume weitervermietete oder sonst Dritten – auch zu Wohnzwecken – überlasse, seien die Vorschriften des Wohnraummietrechts nicht anwendbar. Entscheidend sei mithin, ob der Mieter die Räumlichkeiten für eigene

Wohnzwecke anmietete (vgl. BGH-Urteil 9.7.2014, VIII ZR 376/13 – [ZIV 2014, 42](#)). Dies sei vorliegend schon deswegen ersichtlich nicht der Fall, weil eine Personenhandelsgesellschaft ebenso wie juristische Personen keinen eigenen Wohnbedarf haben könnten (vgl. BGH-Urteil vom 23.10.2019, XII ZR 125/18 – [ZIV 2019, 87](#)). Selbst bei einer natürlichen Person spräche die gleichzeitige Anmietung von 8 Wohnungen gegen eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken. Unzutreffend sei zudem die Auslegung des Landgerichts, die Mietvertragsparteien hätten konkludent das Begründungserfordernis nach § 573 Abs. 3 BGB vereinbart. Das Landgericht sei aus der Zusammenschau der mietvertraglichen Regelungen des Wohnraummietrechts zu dem Ergebnis gekommen, dass diese – nicht genannte - gesetzliche Regelung des Wohnraummietrechts auch gelten solle. Das sahen die Bundesrichter konträr. Die Erwähnung einzelner Regelungen des Wohnraummietrechts spräche vielmehr umgekehrt dafür, dass die nicht erwähnten Regelungen gerade nicht gelten sollten. Somit läge eine gewerbliche Zwischenvermietung vor. Durch die Kündigung des Zwangsverwalters sei dieser als Vermieter in das Mietverhältnis zwischen Mieterin und Wohnraummieter eingetreten und habe dieses wirksam wegen Zahlungsverzuges gekündigt. Wegen der Fehlerhaftigkeit der Auslegung verzichtete der BGH auf die Gerichtskosten des Revisionsinstanz, § 21 Abs. 1 GKG, [VIII ZR 66/19](#).

Kein Schadensersatzanspruch für unwirksame Mietenbegrenzungsverordnung

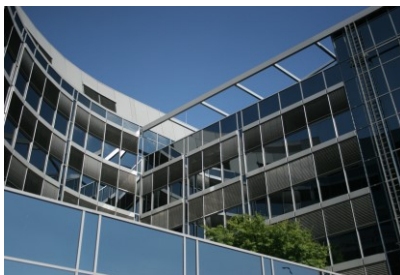
Der BGH hatte mit Urteil vom 17.7.2019 (VIII ZR 130/18 – [ZIV 2019, 55](#)) die Hessische Mietenbegrenzungsverordnung für unwirksam erklärt, weil deren Begründung entgegen der Anordnung in der gesetzlichen Grundlage nicht korrekt veröffentlicht wurde. Nun versuchte ein Mieter über ein Inkassounternehmen für Mietforderungen

einen Schadensersatzanspruch gegen das Bundesland Hessen durchzusetzen. Durch die Unwirksamkeit sei die Mietenbegrenzung weggefallen, so dass in Form erhöhter Miete ein Schaden entstanden sei. Das Inkassounternehmen verlor durch alle Instanzen hindurch. Grundsätzlich gibt es nach Auffassung des BGH für legislatives Unrecht

keine Entschädigung. Eine mögliche Ausnahme für Maßnahmegesetze liege nicht vor und der III. Zivilsenat erkannte auch nicht, dass die tatbestandlichen Anforderungen von § 839 BGB i.V.m. Art. 34 GG im Übrigen erfüllt seien, Urteil vom 28.1.2021, [III ZR 25/20](#).

Gewerbemietrecht

Zur Schriftform bei GbR-Vertragsparteien



Eine Entscheidung des Landwirtschaftssenates beim BGH hat ausnahmsweise auch einmal durchschlagende Gewichtung für die Gewerberaummieta. Im Urteil vom 6.11.2020 musste der BGH die Frage beantworten, ob ein Landpachtvertrag wirksam auf 12 Jahre befristet ist. Nach § 585a BGB ist vorgeschrieben, dass Landpachtverträge mit einer Laufzeit von mehr als 2 Jahren die Schriftform aufweisen müssen (vgl. § 550 BGB: Schriftform bei mehr als einem Jahr Laufzeit).

Für die Einhaltung der Schriftform ist erforderlich, dass eine Vertragsurkunde errichtet wird, in der alle für den Abschluss des Vertrages wesentlichen Rege-

lungen enthalten sind und die Einigung sich aus der beidseits unterzeichneten Vertragsurkunde ergibt, ständige Rechtsprechung BGH, vgl. BGH-Urteil vom 26.2.2020, XII ZR 51/19 – [ZIV 2020, 23](#). Im gegebenen Fall war Pächterin eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die nur mit ihrem Namen angegeben war, ohne Benennung der einzelnen Gesellschafter. Das sei unproblematisch, so der Landwirtschaftssenat weiter, weil die GbR seit 2001 vom BGH als rechtsfähig anerkannt sei und somit Vertragspartner eines Landpachtvertrages sein könne. Allerdings habe den Vertrag für die GbR nur ein Gesellschafter unterzeichnet. Für die Einhaltung der Schriftform entscheidend sei allein, dass sich aus der äußeren Form des Vertrages eindeutig erkennen lasse, ob der Vertrag nun mit den vorhandenen Unterschriften zustande gekommen sei oder ob dies hinausgeschoben sein soll, bis dass weitere Unterschriften, ggf.

von weiteren Gesellschaftern geleistet würden.

Eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts setze sich zwingend mindestens aus zwei Gesellschaftern zusammen, die nach dem Gesetz nur zur Gesamtvertretung berechtigt seien, § 709 Abs. 1, § 714 BGB. Auch wenn insoweit ein Gesellschafter für sich ein Alleinvertretungsrecht reklamiere, sei es aufgrund einer gesellschaftsvertraglichen Regelung (vgl. § 710 Satz 1, § 714 BGB) oder aufgrund einer gesondert erteilten Vollmacht, müsse dies bei der Unterzeichnung klar gestellt werden, etwa durch einen Vertretungszusatz oder einen Firmenstempel. (Zur Frage des Stempelzusatzes, wenn das Unterschriftenfeld zwei Unterschriften vorsieht, aber nur eine Person unterzeichnet hat, vgl. BGH – Urteil vom 26.2.2020, XII ZR 51/19 – [ZIV 2020, 21](#)). Da die Vertragsurkunde selbst keine Aussage enthalte, ob diese eine Unterschrift genüge oder noch weite-

re hinzutreten müssten, sei die Schriftform nicht gewahrt. Auf die materiell-rechtlich tatsäch-

lich existierende Vertretungs-
macht des Gesellschafters

komme es nicht an, Urteil vom
6.11.2020, [LwZR 5/19](#).

NK-Abrechnung: Im Gewerbemietrecht gelten dieselben Grundsätze wie für Wohnraum

Der XII. Zivilsenat musste sich mit drei Betriebskostenabrechnungen auseinandersetzen, die der Mieter neu erstellt haben wollte. Er rügte, dass die Abrechnung rechnerisch nicht nachvollziehbar sei. Insbesondere habe die Vermieterin eine Gewichtung der Mietflächen vorgenommen, so dass eine Nachvollziehbarkeit nicht gegeben sei. Hinzu käme, dass die Gewichtung von Jahr zu Jahr unterschiedlich ausfalle.

Diese Rügen nahmen die Bundesrichter zur Kenntnis, folgten den Einwänden indessen nicht. Zutreffend sei, dass im Gewerbemietrecht grundsätzlich die gleichen Anforderungen an eine formell ordnungsgemäße Be-

triebskostenabrechnung zu stellen seien ((1.) Geordnete Zusammenstellung der Gesamtkosten, (2.) Angabe und ggf. Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilungsschlüssel, (3.) Berechnung des mieterseitigen Kostenanteils und (4.) Abzug der geleisteten Vorauszahlungen), ständige BGH-Rechtsprechung, vgl. BGH-Urteil vom 29.1.2020, VIII ZR 244/18 - [ZIV 2020, 20](#).) Diese Anforderungen seien entgegen der Auffassung des Revisionsführers indessen erfüllt.

Der Nachvollziehbarkeit stünde nicht entgegen, dass die Quadratmeterangaben für einzelne Kosten variierten. Hierfür gäbe es mehrere Gründe. So könnten

bauliche Maßnahmen zu Flächenveränderungen führen und es können wie im vorliegenden Fall bestimmte Flächen nach ihrer Verwendungsart (Verkehrsflächen, Technikflächen, Nutzungsflächen) gewichtet werden. Dies stelle auch keine Besonderheit des konkreten Mietverhältnisses dar, da eine gewichtete Berücksichtigung sowohl die Wohnflächenverordnung als auch die DIN 277 kenne. Im Übrigen seien die Verteilungsschlüssel im beigefügten Infoblatt bzw. im Zusammenhang mit den mietvertraglichen Regelungen hinreichend nachvollziehbar erläutert, Urteil vom 20.1.2021, [XII ZR 40/20](#).

Ungenügende Beräumung durch den Insolvenzverwalter

Das Kammergericht Berlin verurteilte den Insolvenzverwalter zur Bezahlung von Nutzungsentschädigung und Beräumungskosten. Der Insolvenzverwalter hatte den Gewerbemietvertrag einer insolventen GmbH in Berlin gekündigt. Die GmbH hatte nach den mietvertraglichen Regelungen das Recht vorübergehend eine Lagerhalle in Leichtbauweise auf dem angemieteten Grundstück zu errichten. Nach Kündigung beräumte der Insolvenzverwalter zwar die Halle, beließ aber die im Boden eingelassenen Fundamente. Die Vermieterin

klagte daraufhin die vollständige Beräumung und Nutzungsausfallentschädigung für ein dreiviertel Jahr ein.

Der BGH hob die Entscheidung vom Kammergericht auf und stellte das landgerichtliche Urteil wieder her. Die Beseitigung der Fundamente stelle keine Masseverbindlichkeit dar, die der Insolvenzverwalter aus der Insolvenzmasse vorrangig zu befriedigen habe, § 55 InsO. Vielmehr handele sich um eine gewöhnliche, quotall zu befriedigende Insolvenzforderung (vgl. BGH-Urteil vom 11.4.2019, IX ZR

79/18 - [ZIV 2019, 86](#)). Der Mieter habe grundsätzlich bei Vertragsende Einrichtungen, Aufbauten oder sonstige bauliche Maßnahmen zu beseitigen. Fehle es im Mietvertrag insoweit an einer Bestimmung, was im Falle einer Beendigung mit den bei der Errichtung im Eigentum des Schuldners verbliebenen Einrichtungen geschehen solle, greife die gesetzliche Regelung ein. Danach bestehe zugunsten des Mieters ein Wegnahmerecht (§ 539 Abs. 2 BGB) und treffe ihn umgekehrt – als Teil der Räumungspflicht –

gemäß § 546 Abs. 1 BGB eine Wegnahmepflicht.

Masseverbindlichkeiten würden nach § 55 Abs. 1 InsO durch den Insolvenzverwalter oder wenigstens im Rahmen der Verwaltung, Verwertung und Verteilung der Insolvenzmasse begründet. Das sei vorliegend nicht der Fall, da der Räumungs-

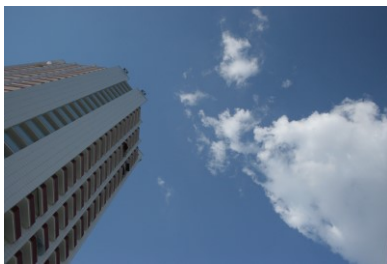
anspruch des Vermieters bereits mit Abschluss des Mietvertrages aufschiebend bedingt begründet worden sei.

Damit entfalle auch die Verpflichtung zur Bezahlung von Nutzungsausfallentschädigung nach § 546a BGB. Ein „Vorenthalten“ im Sinne der Vorschrift durch den Insolvenzverwalter

könne nur gegeben sein, wenn die Räumungspflicht eine Masseschuld darstelle, was nicht der Fall sei. Sofern der Insolvenzverwalter durch Rückgabe der Mietsache (also ohne Beräumung) seinen Pflichten genüge, fehle es an einer Vorenthaltung der Mietsache, Urteil vom 17.9.2020, [IX ZR 62/19](#).

WEG-Recht

BGH bezieht endlich Stellung zur AGB-Eigenschaft von Gemeinschaftsordnungen



Um es gleich vorweg zu nehmen. Nach dem BGH-Urteil vom 20.11.2020 sind auf Gemeinschaftsordnungen von Wohnungseigentümergeinschaften die Regelungen des AGB-Rechts nicht anwendbar. Die Rechtsfrage beantwortet sich nicht ganz einfach, was vermutlich auch der Grund ist, warum sich der BGH die Beantwortung so viele Jahre vorbehalten hat. Immerhin ist es gerade in aller Regel nicht so, dass die Wohnungseigentümer untereinander eine „Satzung“ aushandeln, sondern die Gemeinschaftsordnung erstellt i.d.R. ein Notar nach den Vorgaben des Bauträgers oder teilenden Eigentümers, der diese Regeln den Käufern von Wohnungen vorgibt, aber zum eigentlichen Fall.

Die Gemeinschaftsordnung einer beim Gerichtssprengel des Amtsgerichts Fürth beheimateten Wohnungseigentümergeinschaft sah folgende Regelung vor:

„Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift die dem Verwalter von dem Wohnungseigentümer zuletzt mitgeteilt wurde“

Einzelne Wohnungseigentümer fochten den Beschluss über die Wiederbestellung der bisherigen Verwalterin mit der Behauptung an, sie hätten nicht bzw. nicht rechtzeitig die Ladung zur Versammlung erhalten. Das Amtsgericht Fürth gab der Klage statt. Die Berufung zum Landgericht Nürnberg-Fürth hatte keinen Erfolg. Das Berufungsgericht ging davon aus, dass die Regelung eine Zugangsfiktion nur für den Fall vorsehe, dass sich eine Adresse infolge Umzugs geändert habe. Eine generelle Verlagerung der Gefahr des Sendungsverlustes einer Ladung sei nicht intendiert. Da man von einer Kausalität des Einberu-

fungsmangels ausgehen müsse, sei der Beschluss richtigerweise für ungültig erklärt worden.

Dieser Auffassung konnte sich der BGH im Urteil vom 20.11.2020 nicht anschließen. Nach § 24 Abs. 4 S. 2 WEG sei der Wohnungseigentümer zur Versammlung in Textform mindestens zwei Wochen vor dem Termin zu laden. Für die fristwahrende Ladung sei nicht die Absendung, sondern der Zugang der Ladung beim jeweiligen Wohnungseigentümer maßgeblich (vgl. BGH-Urteil vom 5.7.2013, V ZR 241/12 – [ZIV 2013, 44](#)). Sei die Ladung einzelnen Wohnungseigentümern aufgrund eines Postversehens nicht zugegangen, könne die Anfechtung hierauf allerdings nur dann gestützt werden, wenn sich dies auf das Abstimmungsergebnis ausgewirkt habe, vgl. BGH – Urteil vom 14.2020, V ZR 159/19 – [ZIV 2020, 39](#). Teile ein Eigentümer seine (neue) Anschrift nicht oder nicht rechtzeitig mit, führe diese Obliegenheitsverletzung dazu, dass die Anfechtung von vorneherein

nicht auf die fehlende Ladung gestützt werden könne (vgl. BGH-Urteil vom 5.7.2013, V ZR 241/12 – [ZIV 2013, 44](#)).

Die in der Gemeinschaftsordnung verwendete Klausel sei in der Praxis häufig anzutreffen und werde von den Gerichten unterschiedlich ausgelegt. Ein Teil der Rechtsprechung meine, für die Ordnungsgemäßheit der Ladung genüge der Nachweis der rechtzeitigen Absendung. Die vom Berufungsgericht favorisierte Gegenauffassung lege die Klausel dahingehend einschränkend aus, dass sie nur bei einer Adressänderung greifen solle. Der BGH erachtete die

erstgenannte Auffassung als vorzugswürdig.

Die so verstandene Klausel sei auch wirksam. Fänden die Regelungen der allgemeinen Geschäftsbedingungen Anwendung, könnte § 308 Nr. 6 BGB (Unwirksamkeit von Zugangsfiktionen) dafür sorgen, dass die Regelung unwirksam sei. Bisher nicht entschieden sei, ob die Regelungen der Allgemeinen Geschäftsbedingungen auf die Regelungen von Gemeinschaftsordnungen Anwendung fänden. Der V. Zivilsenat verneinte nun diese Rechtsfrage. Die Gemeinschaftsordnung sei nicht Bestandteil des Erwerbsvertrages des Sondereigentums; eine Vertragsklauselprüfung fände

daher nicht statt. Vielmehr bestimme die Gemeinschaftsordnung den Inhalt des zu erwerbenden Sondereigentums.

Der Rechtsstreit wurde an das Landgericht zurückverwiesen. Da das Berufungsgericht die Klausel nicht für einschlägig erachtete, forderte es, dass die Beklagten zu beweisen hätten, dass die Ladungen bei den Beklagten rechtzeitig zugegangen waren. Mit der Auslegung des Bundesgerichtshofs sei die Klausel aber so zu verstehen, dass die rechtzeitige Absendung genüge. Hierüber sei noch kein Beweis erhoben worden, was nun das Landgericht nachzuholen habe, [V ZR 196/19](#).

Formalfälle für Beschlussanfechtungen und Baumängelklagen

Manchmal steckt mehr drin, als die Verpackung erwarten lässt. Das gilt auch für die eine oder andere BGH-Entscheidung. So liest sich der Leitsatz des BGH-Urteils vom 27.11.2020 eher nicht so spannend, wenn es um das Beschlussanfechtungsrecht des Nießbrauchers geht. Tatsächlich aber findet man eine Menge Sprengstoff für die Praxis. Aber von Anfang an.

Die beiden Wohnungseigentümer (Eltern) übertrugen 2001 ihrer Tochter das Eigentum an ihrer Eigentumswohnung und behielten sich ein Nießbrauchsrecht vor. In einer Eigentümerversammlung im Jahre 2018 fassten die Wohnungseigentümer einen Beschluss zur Vergabe eines Auftrages an ein bestimmtes Unternehmen, welches die Außenanlagen der Wohnanlage pflegen sollte.

Die Eltern fochten den Beschluss Anfang Juli 2018 fristgemäß an. Im September teilten sie dem Gericht mit, dass sie gar nicht Wohnungseigentümer sind, dafür aber eine Vollmacht von ihrer Tochter besäßen, deren Rechte in Gerichtsverfahren als Prozessstandschafter geltend zu machen. Die Vollmacht wurde bei Gericht eingereicht.

Die Eltern verloren ihre Beschlussanfechtung durch alle Instanzen. Der Bundesgerichtshof führte im Urteil vom 27.11.2020 aus, dass die Klage zulässig sei. Insbesondere seien die Eltern prozessführungsbehaftet. Diese Voraussetzung sei gegeben, wenn der Kläger berechtigt sei, über das streitige Recht als Partei im eignen Namen einen Prozess zu führen. Nach § 46 Abs. 1 WEG dürfe ein Wohnungseigentümer, d.h. von

demjenigen, der im Wohnungsgrundbuch als Eigentümer eingetragen sei, eine Anfechtungsklage erheben. Zum Zeitpunkt der Klageerhebung seien die Eltern allerdings keine Eigentümer, sondern nur Nießbraucher gewesen. Einem Nießbraucher stünde ein Anfechtungsrecht nicht zu (vgl. BGH-Urteil vom 10.7.2015, V ZR 194/14 – [ZIV 2015, 40](#)). Umgekehrt könne aber ein Nießbraucher durch den Wohnungseigentümer zur Erhebung einer Anfechtungsklage ermächtigt werden, wenn er hieran ein eigenes schutzwürdiges Interesse habe. Das sei aufgrund seiner Nutzungsmöglichkeit der Wohnung (§ 1030 BGB) regelmäßig gegeben. Diese sog. gewillkürte Prozessstandschaft sei Zulässigkeitsvoraussetzung und müsse spätestens in der letzten mündlichen Verhandlung objektiv vorliegen und

auch vorgetragen sein. Das sei der Fall.

Die Klage sei aber unbegründet, weil die Eltern zurzeit der Klageerhebung keine Wohnungseigentümer waren und sie nicht in der Anfechtungsfrist des § 46 Abs. 1 WEG offengelegt hätten, dass sie in gewillkürter Prozessstandschaft klagen. Die Klagefrist nach § 46 Abs. 1 WEG sei nur gewährt, wenn die Anfechtungsklage innerhalb eines Monats von einer Person erhoben werde, der entweder ein eigenes Anfechtungsrecht zustehe, weil sie bei Klageerhebung Wohnungseigentümer ist oder das Eigentum bis spätestens bis zum Ablauf der Klage-

frist erwirbt. Für einen Dritten als Prozessstandschafter gelte in Bezug auf seine Genehmigung nichts anderes. Auch dessen Klage wahre die Anfechtungsfrist nur, wenn die Voraussetzungen der Prozessstandschaft innerhalb der Monatsfrist vorlägen. Sei dies nicht der Fall, wirke die Genehmigung des materiell Berechtigten nicht auf den Zeitpunkt der Klageerhebung zurück.

Daneben müsse die gewillkürte Prozessstandschaft bei der Anfechtungsklage innerhalb der einmonatigen Klagefrist offen gelegt werden. Die Wirkung der gewillkürten Prozessstandschaft würde erst in dem Augenblick

eintreten, in dem sie prozessual offengelegt werde oder ausnahmsweise offensichtlich sei. Dies habe der Bundesgerichtshof bereits zur Hemmung der Verjährung so entschieden (vgl. BGH-Urteil vom 21.3.1985, VII ZR 148/83, BGHZ 94, 117). Dies sei vorliegend nicht erfolgt. Da es sich bei der Klagefrist in § 46 Abs. 1 WEG um eine materiellrechtliche Ausschlussfrist handele, führe dies zu einer Klageabweisung als unbegründet. Die Frist gelte insoweit nicht für nichtige Beschlüsse. Für eine Beschlussnichtigkeit gäbe es aber keinen Anhaltspunkt, [V ZR 71/20](#).

Werdender Wohnungseigentümer bei Vereinbarungsteilung nach WEG

Es gibt zwei Arten der Begründung von Wohneigentum. Ein einzelner Eigentümer kann nach § 8 WEG das Grundstück nach WEG aufteilen oder wenn mehreren Eigentümern ein Grundstück nach Bruchteilen (§ 1008 BGB) gehört, können diese eine Vereinbarung treffen, dass das Grundstück nun nach WEG aufgeteilt und statt gemeinsamen Bruchteilseigentum Sondereigentum eingeräumt werden soll.

Wird vom teilenden Eigentümer aufteilt, zieht man die von der Rechtsprechung gebildete Konstruktion des werdenden Wohnungseigentümers heran (das gilt auch noch nach Inkrafttreten der WEG-Novelle 2020), um die Erwerber möglichst schnell zu faktisch vollwertigen

Wohnungseigentümern mit allen Rechten und Pflichten zu machen. Der BGH musste sich im Urteil vom 26.2.2021 mit der Rechtsfrage befassen, ob die Konstruktion des werdenden Wohnungseigentümers auch dann angewendet werden kann, wenn Wohnungseigentum durch Vereinbarung mehrerer Eigentümer nach § 3 WEG gebildet wird. Der maßgebliche Unterschied besteht darin, dass bei der Vereinbarung, die betreffenden Eigentümer sofort vollständig Miteigentümer sind und der Erwerb von ihnen eigentlich ein sogenannter derivativer Erwerb ist, für den wiederum der Grundsatz gilt, dass der Erwerber erst mit Eintragung im Grundbuch Wohnungseigentümer wird, ohne jedoch das Stadium des wer-

denden Wohnungseigentümers zu durchlaufen.

Ob der Erwerber in dieser Rolle auch nach Auflassungsvormerkung und Übergabe werdender Wohnungseigentümer sein soll, ist rechtlich umstritten. Der BGH entschied nun, dass die Konstruktion des werdenden Wohnungseigentümers auch dann Anwendung finden soll, wenn der Erwerb des Käufers strukturell mit dem Erwerb vom Bauträger nach einer Aufteilung gemäß § 8 WEG vergleichbar ist, weil zumindest ein Teil der Sondereigentumseinheiten im Zuge der Aufteilung veräußert werden sollen und das Gebäude seitens der teilenden Eigentümer neu errichtet oder grundlegend saniert wird, [V ZR 33/20](#).

Zum Kopfstimmrecht bei Miteigentum

Der Rechtsstreit, der bis zum BGH hinauf reichen sollte entbrannte in einer kleinen Wohnungseigentümergeinschaft im Gerichtssprengel des Amtsgerichtes Bensheim. Die Gemeinschaft bestand aus drei Eigentumswohnungen. Wohnung Nr. 1 gehörte den Eigentümern A und B, Nr. 2 gehörte C und D und Nr. 3 stand im Alleineigentum vom C. Die Wohnungseigentümergeinschaft verfügte weder über einen Verwalter, noch über einen Beirat. Die Eigentümer C und D luden A und B zu einer Eigentümerversammlung unter Beifügung von drei Verwalterangeboten und dem Tagesordnungspunkt „Verwalterbestellung“. A und B erschienen nicht zur Versammlung. C und D bestellten einen Bewerber zum Verwalter für knapp zwei Jahre und wendeten dabei wie von der Gemeinschaftsordnung vorgeschrieben das Kopfstimmrecht an. A und B fochten den Beschluss an. Sie führten zur Begründung aus, C und D hätten keine Rechtsmacht gehabt, zu einer Eigentümerversammlung einzuladen und zudem hätten sie zusammen nur eine Stimme, was für eine einfache Mehrheit nicht genüge.

Das Amtsgericht Bensheim wies die Klage ab. Der Berufung zum Landgericht Frankfurt a.M. blieb der Erfolg versagt. A und B verfolgten daraufhin ihre Klageansprüche vor dem Bundesgerichtshof weiter. Im Urteil vom 20.11.2020 stellten die Richter des V. Zivilsenates fest, dass der Beschluss die erforderliche Mehrheit erreicht habe

und zwar unabhängig davon, ob C und D eine oder zwei (Kopf-) Stimmen zustünden. Für die Verwalterbestellung genüge die einfache Mehrheit (vgl. BGH-Urteil vom 18.1.2019, V ZR 324/17 – [ZIV 2019, 39](#)). Für diese Mehrheit genüge eine abgegebene Stimme.

Der gefasste Beschluss sei auch nicht ungültig zu erklären, weil C und D eigenmächtig eine Eigentümerversammlung einberufen hätten. Dazu hatten sie kein Recht. Es wäre nur möglich gewesen, eine Eigentümerversammlung unter Mitwirkung aller Eigentümer zu laden (vgl. BGH-Urteil vom 10.6.2011, V ZR 222/10 – [ZIV 2011, 60](#)). Dieser Fehler führe allerdings dann nicht zu einem ungültigen Beschluss, wenn feststehe, dass dieser Beschlussmangel sich nicht auf das Beschlussergebnis ausgewirkt habe und dabei kein schwerwiegender Verstoß gegen Teilnahme- und Mitwirkungsrechte anderer Wohnungseigentümer zu konstatieren sei (vgl. BGH-Urteil vom 10.12.2010, V ZR 60/10 – [ZIV 2011, 7](#)). Einen schwerwiegenden Verstoß erkannten die Bundesrichter nicht. Umgekehrt stehe vielmehr fest, dass kein anderes Beschlussergebnis erzielt worden wäre, wenn C und D ihre Miteigentümer gerichtlich zur Mitwirkung an der Ladung zur Versammlung gezwungen hätten. Dann C + D hätten zwei Stimmen, während A + B und nur eine Stimme hätten in die Abstimmung einbringen können, so dass die einfache Mehrheit auf der Seite von C + D läge.

Nach § 25 Abs. 2 WEG hätte ein Wohnungseigentümer grundsätzlich nur eine Stimme, auch wenn er Eigentümer mehrerer Wohnungen sei (vgl. BGH-Urteil vom 14.7.2017, V ZR 290/19 – [ZIV 2017, 66](#)). Umstritten sei die Rechtslage, wenn ein Wohnungseigentümer eine Wohnung im Alleineigentum halte und an einer weiteren Wohnung Miteigentum besäße. Seien mehrere Personen gemeinschaftlich Eigentümer einer Wohnung, dürften sie ihr Stimmrecht nur einheitlich ausüben und besäßen nur eine Stimme, § 25 Abs. 2 WEG. Dieses Konzept zwingt zu einer formalen Betrachtungsweise. Besäße ein Eigentümer mehrere Wohnungen und veräußere eine davon, käme es zu einer Stimmrechtsmehrung in der Wohnanlage. Hiervon könne man keine Ausnahme machen, wenn ein Wohnungseigentümer nur einen Teil des Eigentums übertrage, weil sonst der andere Miteigentümer an der Wahrnehmung seiner Mitgliedschaftsrechte (Stimmrecht) gehindert werde. Daher komme es auch nicht darauf an, ob der andere Mehrheitseigentümer sei oder einem nahen Angehörigen der andere Teile gehöre oder gar die Wohnung auf eine Kapitalgesellschaft übertragen werde, dessen einziger Gesellschafter der Wohnungseigentümer einer weiteren Wohnung sei, vgl. BGH-Urteil vom 27.4.2012, V ZR 211/11 – [ZIV 2012, 33](#), BGH-Urteil vom 14.7.2017, V ZR 290/19 – [ZIV 2017, 66](#)), [V ZR 64/20](#).

Verwalter ist nicht Zustellbevollmächtigter bei Hausgeldklage

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz in der bis zum 30.11.2020 geltenden Fassung waren Beschlussmängelklagen an die übrigen Wohnungseigentümer zu richten. Die Zustellung der Klage vor allem bei mitgliederstarken Gemeinschaften hätte zu erheblichen Problemen geführt. Der Gesetzgeber fügte daher § 45 WEG ein, wonach der jeweilige WEG-Verwalter Zustellvertreter für die Beklagten Wohnungseigentümer ist.

Im Amtsgerichtsbezirk Aschaffenburg bemühte sich ein Verwalter rückständiges Hausgeld mit dieser Norm erleichtert durchzusetzen, da es Zustellprobleme bei dem in Malta lebenden Wohnungseigentümer

gab. In der Klage wurde als Zustellvertreter der Verwalter eingesetzt, dem das Amtsgericht auch zustellte. Es erging ein Versäumnisurteil. Zwei Monate später erfuhr der Wohnungseigentümer von dem Verfahren, legte Einspruch ein und beantragte – weil die 2-wöchige Einspruchsfrist bereits verstrichen war – Wiedereinsetzung in den vorherigen Stand. Das Amtsgericht verwarf den Einspruch als unzulässig. Hiergegen wandte sich der Wohnungseigentümer mit seiner Berufung zum Landgericht Bamberg. Die Berufung hatte Erfolg. Gegen das Berufungsurteil wandte sich die Wohnungseigentümergeinschaft mit ihrer Revision zum BGH.

Der Bundesgerichtshof führte im Urteil vom 27.11.2020 aus, dass diese Rechtsfrage kontrovers beurteilt werde. Richtigerweise sei aber § 45 WEG dahingehend einschränkend auszulegen, dass die Norm nur für Binnenstreitigkeiten zwischen den Wohnungseigentümern anzuwenden sei. Der Verwalter könne nicht Vertreter und Zustellvertreter der klagenden Wohnungseigentümergeinschaft und zugleich Zustellvertreter des beklagten Wohnungseigentümers sein. Diese Doppelfunktion lasse sich nicht mit den in § 181 BGB und 178 Abs. 2 ZPO zum Ausdruck kommenden Rechtsgedanken vereinbaren, Interessenkollisionen zu vermeiden, [V ZR 67/20](#).

EuGH zur Verbrauchereigenschaft der WEG

Nach dem BGH-Urteil vom 25.3.2015, VIII ZR 243/13 – [ZIV 2015, 19](#) ist die Wohnungseigentümergeinschaft Verbraucherin, wenn nur ein Mitglied Verbraucher ist. Auf diese Weise soll sichergestellt sein, dass auch der einzige Wohnungseigentümer, der Verbraucher in der WEG ist, den vollen Schutz des Verbraucherrechts genießt. Diese Rechtsprechung wurde wieder zur WEG-Novelle sehr aktuell, weil in § 9a Abs. 1 S. 2 WEG das Entstehen der WEG vorverlagert wurde auf die Anlegung von Wohnungsgrundbüchern. Zu dieser Zeit gibt es aber zumindest im Falle der Aufteilung durch den Eigentümer (§ 8 WEG) nur einen Woh-

nungs-Eigentümer und der ist häufig der Bauträger, der Unternehmer ist, so dass die WEG nach Auffassung des BGH auch Unternehmerin wäre. Um dieses Ergebnis zu vermeiden, hat der Gesetzgeber auf S. 45 der Gesetzesbegründung klargestellt, dass es für die Verbrauchereigenschaft der Wohnungseigentümergeinschaft auch genügt, wenn der Verkauf der (einer!) Sondereigentumseinheiten an einen Verbraucher geplant ist.

Der EuGH hat sich in seinem Urteil vom 2.4.2020 mit dieser BGH-Rechtsprechung auseinandergesetzt und festgestellt, dass im EU-Recht nur natürliche

Personen Verbraucher sein können, nicht aber auch Rechtssubjekte, die im Wege des Zusammenschlusses entstanden sind. Die Wohnungseigentümergeinschaft sei daher im EU-Recht nicht als Verbraucher zu behandeln. Allerdings verstößt das deutsche Recht dadurch nicht gegen EU-Recht. Es sei den Mitgliedsstaaten überlassen, ob sie den Verbraucherschutz auch auf andere Rechtsbereiche ausdehnen und damit diesen weiter fassen als im EU-Recht, [C – 329/19, ZWE 2021, 81](#) mit Anmerkungen Häublein.

Gesetzgebung

Verordnungsentwurf zum zertifizierten Verwalter



Der Verordnungsentwurf zur Zertifizierung der WEG-Verwalter (vgl. § 26a WEG) liegt offiziell noch nicht vor. Er ist auch auf der Seite des Bundesjustizministeriums noch nicht zu finden. Nun hat die Industrie- und Handelskammer Krefeld einen [Verordnungsentwurf](#) des Bundesjustizministeriums mit Bearbeitungsstand 6.10.2020 (also rund 3 Wochen nachdem das Gesetz den Bundestag am

17.9.2020 passiert hatte) ins Internet gestellt. Danach muss jeder zu zertifizierende Verwalter eine schriftliche Prüfung von 2 Stunden und zusammen mit vier anderen Prüflingen eine mündliche Prüfung von einer Stunde 15 Minuten über sicher ergehen lassen. Noten soll es keine geben, sondern nur „bestanden“ oder auch nicht. Die große Frage, wer denn bei Kapitalgesellschaften oder Personenhandelsgesellschaften die Prüfung ablegen muss, ist in § 4 beantwortet: Alle Mitarbeiter, die unmittelbar mit Verwaltungsaufgaben betraut sind. Diese Regelung stellt freilich einen gewichtigen Nachteil für größere Unternehmen dar,

wirklich alle Mitarbeiter durch die Prüfung zu bekommen, auch den, der zum x-ten Mal durchfällt oder den (verständlicherweise) unmotivierten Mitarbeiter, der womöglich in einem Jahr verrentet wird. Das angehängte Curriculum entspricht in etwa dem der Weiterbildungsverpflichtung nach § 15a MaBV. Nicht beantwortet ist ferner die Frage, wer genau unter die Prüfungsbefreiung fällt (vgl. § 26a Abs. 2 Nr. 4 WEG) und insoweit insbesondere, was unter „vergleichbaren Berufsabschlüssen“ zu verstehen ist.

GEIG – verabschiedet

Hinter GEIG verbirgt sich ein Wortmonstrum, es ist das Gebäudeelektromobilitätsinfrastrukturgesetz ([BT-DrS 19/18962](#)). Es wurde am 11.2.2021 im Bundestag und am 5.3.2021 vom Bundesrat verabschiedet. Das Gesetz gründet

auf einer EU-Richtlinie. Allerdings hat der bundesdeutsche Gesetzgeber die Vorgaben aus Brüssel übererfüllt. Es begründet für die Bauherren von Neubauten und nach umfangreichen Renovierungen auch für Bestandsbauten (sowohl Gewerbe-

als auch Wohnhäuser) die Pflicht, geplante oder bestehende Stellplätze mit Leerrohren für Verkabelungen auszustatten, um später die Nachrüstung mit Ladeinfrastruktur zu erleichtern.

Veranstaltungen



Seminarübersicht

www.Verwalterakademie.de

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		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	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
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
Streit im Gemeinschaftseigentum/5h** Referent: Richter am Landgericht Dr. Peter Kieß, Landgericht Dresden		169,00 €*
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 Änderung vor allem dann Schwierigkeiten bereiten, wenn die Vertragsparteien es in der Vergangenheit versäumt haben, eine Anpassung durchzuführen oder ein anderer Index verwandt wurde. Das Statistische Bundesamt bietet unter dem folgenden [Link](#) einen Onlinerechner zur Berechnung von Schwellenwerten und Veränderungsraten von Wertsicherungsklauseln, die auf 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	106,0			
März	99,7	100,0	101,4	102,9	104,2	105,7	107,5			
April	100,2	100,1	101,8	103,1	105,2	106,1				
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 Standesregeln 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 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 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](#)