

- 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: Überbau in den Luftraum des Nachbarn

BGH: Erstattungs-fähigkeit der Instandhaltungsrücklage (GDBK)

Mietrecht:

BGH: Zum Rückforderungsrecht des Mieters bei unterlassener Abrechnung

LG Bremen: Kosten der Wärmelieferung nach Umstellung auf Contracting

Gewerbemietrecht:

OLG Dresden: Möbellagerfläche - Gewerbemietvertrag oder Lagervertrag?

WEG-Recht:

BGH: Sternstunden des Verwaltervertrages

BGH: Zur Hausgeldabrechnung in einer Mehrhausanlage

BGH: Umwandlung der Unternehmensform und Verwalterbestellung

BGH: Wieder: Abwehr von Störungen im Sonder- und Gemeinschaftseigentum nach WEG n.F.

Steuerrecht:

BFH: Gewerberaum-Umsatzsteuer: Flächenschlüssel oder Umsatzschlüssel?

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 |

4/2021

Seiten 53-69
16. Jahrgang

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

diese ZIV ist sehr WEG-lastig. Das liegt nicht an uns, sondern am Fleiß des V. Zivilsenats, der einige ganz interessante Entscheidung veröffentlicht hat. Einige davon hätten wir uns schon viel früher erwünscht, weil sie die Gestaltungsspielräume für die WEG-Verwalter vergrößern und absichern. Aller-

dings weiß man nicht, ob diese – auch in der Instanzrechtsprechung spürbare (vgl. Kurze Meldungen) Libertinage auch maßgeblich auf der WEG-Novelle beruht, ganz nach dem Motto: ist doch jetzt auch egal. Immerhin helfen die Entscheidungen der Gerichte auch bei aktuellen Sachverhalten. Weiß man

doch vielfach: wenn es nach dem alten WEG möglich war, was soll das neue Gesetz noch dagegen halten. Sie werden sicher auch in anderen Bereichen interessante Entscheidungen finden. Wir wünschen daher wie immer eine interessante Lektüre.

Es grüßt herzlich
Ihr Anwalt

Heinz G. Schultze

Kurze Meldungen

Sondervergütung für Zensus 2021

Nach einem Urteil des AG Hannover vom 4.3.2021 darf sich der WEG-Verwalter für die Erledigung der Aufgaben des Zensus ein Sonderentgelt beschließen lassen. Es handele sich nicht um eine Aufgabe des sog. Kerngeschäfts, für das Sondervergütungen nicht wirksam beschlossen werden könnten. Das Gericht erachtete 350 € netto für 11 Wohneinheiten als angemessen. Das Gericht lehnte auch einen Ladungsfehler ab, nachdem der TOP nicht ausdrücklich auf die Beschlussfassung über eine Sonderhonorar informierte. Der angekündigte „Umgang“ mit dem Zensus 2021 beinhalte auch die Möglichkeit, ein Sonderhonorar zu beschließen, [482 C 8084/20](#), [ZMR 2021, 617](#).

Alternativangebote auch bei Wiederwahl?

Nach einem Urteil des LG Frankfurt/M. sind mit der Ladung zur Eigentümerversammlung mit dem Tagesordnungspunkt Verwalterbestellung auch die Namen und die Konditionen der Bewerber mitzuteilen. Andernfalls liege ein Ladungsfehler vor. Die Wohnungseigentümer müssten die Möglichkeit haben, sich schon vor der Ver-

sammlung mit den Konditionen der Kandidaten auseinander zu setzen und ggf. Erkundigungen einzuholen. Auch wenn sich der bisherige Verwalter zur Wiederwahl stelle, müssten Vergleichsangebote eingeholt werden, wenn ein erheblicher Teil der Eigentümer mit der Arbeit des bisherigen Verwalter nicht zufrieden seien, Hinweisbeschluss vom 25.2.2021, [2-13 S 23/20](#), [WuM 2021, 462](#)

Ermächtigung zum Abschluss von Versorgungsverträgen

Das Landgericht Frankfurt/M. entschied mit Urteil vom 25.2.2021, dass bei der beschlussweisen Ermächtigung des Verwalters bestimmte Verträge nach eigenem Ermessen zu beenden und neu abzuschließen nicht immer eine finanzielle Obergrenze formuliert sein müssen. Namentlich bei Versorgungsverträgen bedürfe es keine Obergrenze, da i.d.R. die Preisunterschiede gering und die Laufzeiten kurz seien, so dass die Wohnungseigentümer nicht Gefahr liefen, mit erheblichen Verbindlichkeiten belastet zu werden, [2-13 S 146/19](#), [WuM 2021, 463](#).

Abdichtung unter Badewanne ist Gemeinschaftseigentum

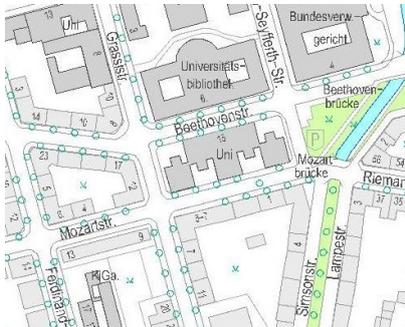
Nach einem Beschluss des Landgerichts Rostock vom 21.4.2020 ist der Abdichtungsbereich unter einem Whirlpool bzw. unter dem Duschbereich nicht sondereigentumsfähig, sondern zwingend Gemeinschaftseigentum, [1 S 143/19](#), [ZMR 2021, 611](#).

Anspruch auf Absage einer Eigentümerversammlung

Nach einem Beschluss des Landgerichts Frankfurt a.M. vom 29.3.2021 ist der Verwalter verpflichtet einen WEG-Versammlung wieder abzusa-gen, wenn für die Wohnungseigentümer die Gefahr besteht durch die Teilnahme eine Ordnungswidrigkeit zu begehen. Nach der hessischen Corona-Schutz-VO war die Versammlung von mehr als 10 Personen nicht gestattet. Die betreffende Wohnungseigentümergeinschaft hatte allerdings mehr als 10 Eigentümer. Da nicht vorausgesehen werden könne, wie viele Personen zur Versammlung erscheinen, sei der Verwalter verpflichtet gewesen wieder abzuladen. Da er dies unterlassen hatte, trafen ihn am Ende die Kosten des Rechtsstreits, [2-13-T7/21](#), [ZMR 2021, 516](#).

Immobilienrecht

Überbau in den Luftraum des Nachbarn



Nachbarn im Gerichtssprengel des AG Schwetzingen stritten über den Luftraum über einem der Grundstücke. Der eine hatte einen Anbau an sein Haus errichtet, dessen Giebel genau auf der Grundstücksgrenze stand (sog. **Nachbarwand**). Der Giebel wies einen Dachüberstand auf (sog. Ortgang), der weiter in den Luftraum des benachbarten Grundstücks – das nicht bebaut war – hineinragte. 2007 wurde das Dach neu eingedeckt, wobei der Bauherr eine optisch abweichende Ausführung des Dachüberstandes veranlasste.

Der Nachbar des Bauherren forderte den Rückbau des Dachüberstandes bis zum bündigen Abschluss der Giebelwand. Seine Klage vor dem Amtsgericht blieb erfolglos. Gleiches galt für die Berufung, in der der Kläger auch den Hilfsantrag stellte, festzustellen, dass der Bauherr wenigstens dann zum Rückbau verpflichtet sei, wenn auch er sein Grundstück bebauen würde.

Erst die Revision zum BGH brachte den Nachbarn einen Schritt weiter. Die Bundesrichter

des V. Zivilsenates führten im Urteil 12.3.2021 aus, dass ein Grundstückseigentümer auch die Benutzung des Luftraumes über seinem Grundstück zustünde, § 905 BGB. Beeinträchtigungen seien aber zu dulden, soweit der Eigentümer an der Ausschließung der Benutzung des Luftraumes kein Interesse habe. Die vom Berufungsgericht für die Frage der Duldung herangezogene Norm des baden-württembergischen Nachbarrechts (§ 7b NRG BW) sei nicht einschlägig. Die Vorschrift setze das Bestehen einer sog. Grenz- wand voraus. Eine Grenz- wand werde bis an die Grenze gebaut, bleibe aber vollständig auf dem Grund und Boden des einen Grundstücks. Die **Nachbar-**, **Kommun-** oder **halbscheide** Giebelwand stehe dagegen auf der Grundstücksgrenze und diene beiden Grundstückseigen- tümern. Mangels einschlägiger landesgesetzlicher Regelungen sei daher ausschließlich Bundes- recht anzuwenden.

Eine Nachbarwand führe dazu, dass die Überbauvorschriften der §§ 912 ff nicht anwendbar seien und die Wand von beiden Nachbarn benutzt werden dürfe (vgl. BGH-Urteil vom 11.4.2008, V ZR 158/07 – ZIV 2008, 25). Die Zustimmung zur Errichtung einer Nachbarwand sei unwider- ruflich und binde auch die Rechtsnachfolger (vgl. BGH- Urteil vom 21.10.2011, V ZR 10/11). Die Zustimmung beziehe sich dabei im Zweifel nicht nur auf die Wand selbst, sondern

auch auf Bauteile, die deren Abschluss dienten und die Benutzung des überbauten Grundstücks nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigten, solange es auf der anderen Seite an einem Anbau fehle; hierzu gehöre auch ein Dachüberstand (Ortgang). Nur wenn der Dach- überstand nach der Dachneu- eindeckung nunmehr weiter in das Grundstück rage, ohne dass dies bautechnisch veranlasst sei, komme ein (teilweiser) Rückbau in Betracht.

Sobald die Nachbarn ihrerseits ihr Grundstück bebauen woll- ten, müssten die Bauherren den Dachüberstand allerdings auf ihre Kosten zurückbauen, damit die Nutzung der Nachbarwand gewährleistet sei. Eine Kosten- teilung nach § 922 S. 2 BGB komme nicht in Betracht, da der Rückbau keine Unterhaltsmaß- nahme im Sinne der Vorschrift sei. Solange der Nachbar nicht anbaue, stehe die Nachbarwand ohnehin im Alleineigentum des Bauherren, weshalb er allein auch für die Unterhaltung zu- ständig sei. Erst mit dem Anbau werde die Nachbarwand eine im Miteigentum beider Nachbarn stehende Grenzeinrichtung (vgl. BGH-Urteil vom 17.1.2014, V ZR 292/12). Der Rechtsstreit wurde zur weiteren Sachverhaltsauf- klärung, etwa einer Vergröße- rung des Dachüberstandes an das Landgericht Mannheim zurückverwiesen, [V ZR 31/20](#).

Erstattungsfähigkeit der Instandhaltungsrücklage

Eine kreative Gestaltung eines Notars war Grundlage eines Rechtsstreits, der in Augsburg seinen Lauf nahm. Eine Wohnungseigentümerin besaß in einer Wohnanlage 18 Tiefgaragenstellplätze (nachfolgend Gargeneigentümerin). Die Stellplätze nutzte sie aber nicht, sondern bestellte Grunddienstbarkeiten zugunsten von Wohnungseigentümern der daneben gelegenen Wohnungseigentümergeinschaft. Die Wohnungseigentümer, die zugleich Grunddienstbarkeitsberechtigte an den Stellplätzen waren, waren keine gewöhnlichen Wohnungseigentümer. Sie waren zu 1/18 Bruchteilseigentümer an einem Kellerraum (nachfolgend daher: Kellereigentümerin) der benachbarten Wohnungseigentümergeinschaft.

Die Garageneigentümerin forderte von einer Kellereigen-

tümerin anteilig die von ihr in ihrer WEG geleisteten Beiträge zur Instandhaltungsrücklage. Die Kellereigentümerin verweigerte die Bezahlung und wurde daraufhin gerichtlich in Anspruch genommen. Die Garageneigentümerin unterlag in allen drei Instanzen.

Im Urteil vom 18.6.2021 führte der Bundesgerichtshof aus, dass die Garageneigentümerin keine Erstattung der Beiträge zur Instandhaltungsrücklage verlangen könne, weil es keine Anspruchsgrundlage hierfür gäbe. Nach § 1020 Satz 2 BGB habe der Grunddienstbarkeitsberechtigte (hier: die Kellereigentümerin) die Anlage (hier: den Tiefgaragenstellplatz) in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten. Der Berechtigte sei aber nicht uneingeschränkt zur Erhaltung verpflichtet, sondern nur soweit

das Integritätsinteresse des Eigentümers betroffen sei. Dazu gehöre auch die Verpflichtung, die Verkehrssicherheit herzustellen. Erledige das der Grunddienstbarkeitsberechtigte nicht, könne der Eigentümer die hierfür aufgewendeten Kosten ersetzt verlangen; dazu gehörten auch die Beiträge zu einer Haftpflichtversicherung.

Die Garageneigentümerin sei daher darauf beschränkt, die tatsächlichen Kosten der Instandhaltung- und Instandsetzung einzufordern. Auf die Ansparung einer Rücklage habe sie keinen Anspruch, zumal die Wohnungseigentümer per Beschluss auch die Rücklage teilweise auflösen und anderen Zwecken zuführen könnten, [V ZR 146/20](#).

Mietrecht

Zum Zurückforderungsrecht des Mieters bei unterlassener Abrechnung



Der Mieter bezog 2012 eine Wohnung in Düsseldorf. Vermieterin war eine aus Eheleuten bestehende Gesellschaft bürger-

lichen Rechts (GbR). Zur Nettomiete von 1.000,00 € kamen monatliche Vorauszahlungen von 303,75 € hinzu. Die Vermieterin rechnet im weiteren Verlauf kein einziges Wirtschaftsjahr ab. Im August 2016 entrichtete der Mieter nur die Betriebskosten und danach stellte er die Mietzahlungen vollständig ein. Erstmals Ende 2016 forderte der Mieter die Vermieterin zur Erteilung der ausstehenden Betriebskostenabrechnungen auf. Im November kündigte der

Mieter das Mietverhältnis zum 30.4.2017. Anlässlich der Rückgabe der Wohnung schloss der Gesellschafter (Ehemann) der GbR einen Vergleich mit dem Mieter, in dem auf alle wechselseitigen Ansprüche verzichtet wurde.

Die Gesellschafterin (Ehefrau) klagte daraufhin u.a. rückständige Miete ein. Der Mieter verteidigte sich mit dem Vollabgeltungsvergleich und erklärte hilfsweise Aufrechnung mit den

seines Erachtens rückforderbaren Betriebskostenvorauszahlungen. Das Amtsgericht verurteilte den Mieter zur Bezahlung von knapp 9.000 € Miete. Die Berufung hatte Erfolg. Das Landgericht Düsseldorf wies die Klage insgesamt ab. Zur Begründung führte es aus, der Mieter könne die Betriebskostenvorauszahlungen zur Aufrechnung bringen; diese überstiegen die Mietforderung, so dass die Klage abzuweisen sei.

Beide Parteien legten Revision zum BGH ein. Der BGH hob das Landgericht mit Urteil vom 7.7.2021 auf. Schon prozessual sei das Urteil fehlerhaft. Die Gesellschafterin (Ehefrau) klagte die Miete der GbR ein, wozu sie nicht befugt sei. Forderungsinhaberin sei die GbR. Hieran ändere auch der Antrag nichts, wonach der Beklagte verurteilt werden solle, an die GbR zu bezahlen. Nach der gesetzlichen Regelung sei von einer Gesamtvertretung der Gesellschafter auszugehen (§ 709 Abs. 1, § 714 BGB). Der einzelne Gesellschafter könne diese Anforderung auch nicht im Rahmen einer Klage durchbrechen, da andernfalls die übrigen Gesellschafter immer Gefahr liefen, in ggf. kostenträchtige Prozesse verwickelt zu werden, die ein Gesellschafter allein angestrengt

habe. Da weder eine Alleinvertretungsbefugnis vorgetragen sei, noch ein gewillkürte Prozessstandschaft, sei das landgerichtliche Urteil fehlerhaft und der Rechtsstreit zurück zu verweisen.

Mit der Zurückverweisung gab der VIII. Zivilsenat der Akte noch folgende Hinweise mit auf dem Weg. Das Berufungsgericht habe zunächst zu prüfen, ob der Gesellschafter (Ehemann) hinsichtlich des Vergleichs seinerseits Vollmacht gehabt habe allein zu handeln. Nur dann könne der Vergleich auf den Forderungsbestand eingewirkt haben.

Ferner stünde dem Mieter entgegen der Ansicht des Landgerichts nicht die Betriebskostenvorauszahlungen hinsichtlich des gesamten Zeitraums für 2014 bis 2016 zu. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs könne der Mieter im laufenden Mietverhältnis zwar die Vorauszahlungen nicht zurückfordern, wenn der Vermieter mit der Abrechnung der Betriebskosten in Verzug komme; er könne aber die weiteren Vorauszahlungen zurückbehalten (Urteil vom 29.3.2006, VIII ZR191/05 – ZIV 2006, 57). Mit Urteil vom 26.9.2012 entschied der BGH darüber hinaus, dass

der Mieter im beendeten Mietverhältnis die Vorauszahlungen auf die Betriebskosten zurückfordern könne, wenn die Abrechnung ausbleibe; das gelte nur dann nicht, wenn der Mieter im laufenden Mietverhältnis es versäumt habe, von seinem Recht zur Zurückbehaltung Gebrauch zu machen, (VIII ZR 315/11 – ZIV 2012, 72). Das Landgericht vertrat die Auffassung, das Rückforderungsrecht bestehe schon dann, wenn der Mieter nur irgendwann einmal vom Zurückbehaltungsrecht Gebrauch gemacht habe, um Druck auf den Vermieter auszuüben. Das träfe nicht zu, so der VIII. Zivilsenat weiter in den Urteilsgründen. Vielmehr habe der Mieter nur bzgl. der Jahre ein Rückforderungsrecht, bei denen er nicht mit einer Zurückbehaltung der Vorauszahlungen Druck ausüben konnte, etwa weil noch gar keine Abrechnungsreife vorlag. So stünde dem Mieter für das Jahr 2014 kein Rückforderungsrecht zu. Die Abrechnungsfrist habe mit dem Ablauf des Jahres 2015 geendet. Der Mieter habe daher noch das gesamte Jahr 2016 Zurückbehaltung ausüben können, was er nicht genutzt habe. Eine Rückforderung dieser Vorauszahlungen scheide daher aus, [VIII ZR 52/20](#).

Kosten der Wärmelieferung nach Umstellung auf Wärme-Contracting

Das zum 1.7.2013 in Kraft getretene Mietrechtsänderungsgesetz fügte den § 556c BGB ein, auf dessen Grundlage später auch die Wärmelieferverordnung (WärmelV) erlassen wurde. Man suchte so nach einem Weg, Anreize zu schaffen, die

vielfach veralteten Heizungsanlagen durch Contracting zu modernisieren. Dies setzte freilich voraus, dass die Modernisierung nicht allein den Mietern zur Last fiel, sondern für die Vertragsparteien möglichst kostenneutral erfolgte.

Erstaunlicherweise gibt es sehr wenig veröffentlichte Rechtsprechung. Das liegt entweder daran, dass wenig gestritten wird oder daran, dass der gesetzgeberische Zweck wenig Umsetzung erfährt oder beides. Um so interessanter ist es dann, wenn

zu einem Problem eine Entscheidung veröffentlicht wird, wie z.B. das Urteil des Landgerichts Bremen vom 21.4.2021 (1 S 55/20).

In der Entscheidung geht es um die Anwendbarkeit von § 9 WärmelV auf einen Sachverhalt, der offensichtlich von der Norm nicht erfasst wird. Bei der Umstellungsankündigung des Vermieters hat dieser nach § 8 WärmelV eine Kostenvergleichsrechnung für den Mieter zu erstellen: Was hat er bisher an warmen Betriebskosten bezahlen müssen und was hätte er bezahlen müssen, wenn er die Wärme nach der neuen Versorgungsart bezogen hätte. In § 9 WärmelV ist nun geregelt, wie der Vermieter diesen Kostenvergleich anzustellen hat. Nach § 9 Abs. 1 WärmelV hat er dabei die Betriebskosten der letzten drei abgerechneten Wirtschaftsjahre vor der Umstellungsankündigung heranzuziehen. Soweit die Heizungsanlage in den letzten drei Wirtschaftsjahren modernisiert wurde, so sind die Kosten der modernisierten Anlage nach § 9 Abs. 2 WärmelV heranzuziehen. Das macht dem Vermieter die Umstellung freilich deutlich schwieriger. Die Überlegung des Gesetzgebers dahinter sieht folgendermaßen aus. Der Vermieter könnte versucht sein, zunächst die Heizungsanlage zu modernisieren und die Kosten hierfür nach § 559 BGB auf den Mieter umzulegen, um anschlie-

ßend dann auch noch zum Betriebsführungscontracting zu wechseln und sich so künftig Reparaturkosten zu sparen. Der Mieter wäre dann doppelt belastet.

Im Bremer Streitfall gab es ein abweichendes Wirtschaftsjahr von 1.7. bis 30.6.. Im September 2015 modernisierte die Vermieterin die Heizungsanlage und kündigte mit Schreiben vom 16.3.2016 die Umstellung der Belieferungsart zum 1.7.2016 an. Bei der Vergleichsrechnung bezog sich die Vermieterin auf die Wirtschaftsjahre 2011/12, 2012/13 und 2013/14. Im Kostenneutralitätsvergleich gab die Vermieterin einen Wirkungsgrad von 87,77 % an und erklärte, die Wärmekosten blieben mit 0,98 €/m² konstant.

Zwischen den Parteien entstand darüber Streit, ob die Änderungsankündigung wirksam ist oder nicht. Insbesondere war streitig, ob die Vermieterin nach § 9 Abs. 1 WärmelV die Abrechnungswerte der letzten 3 Jahre der alten Heizungsanlage heranziehen durfte oder nach § 9 Abs. 2 WärmelV die Werte der neuen Heizungsanlage hätte verwenden müssen. Das Amtsgericht Bremen wies die Feststellungsklage des Mieters ab. Die Berufung hatte teilweise Erfolg.

Das Landgericht Bremen stellte fest, dass der vorliegende Sach-

verhalt von der WärmelV nicht geregelt sei und somit eine Regelungslücke gegeben sei. § 9 Abs. 2 WärmelV regle nur den Fall, dass der Vermieter die Heizungsanlage in den letzten drei Abrechnungszeiträumen modernisiert habe. Sie regle aber nicht den Fall, dass der Vermieter die Anlage im laufenden Abrechnungszeitraum modernisiert habe. Die Modernisierung der Anlage habe erst im September 2015 stattgefunden. Dementsprechend war der Abrechnungszeitraum 2015/16 noch nicht abgeschlossen und noch nicht abgerechnet. Diese Lücke habe der Gesetzgeber nicht erkannt. Die Interessenlage sei aus Mietersicht aber die gleiche. Es könne nicht darauf ankommen, dass der Vermieter die Zeitpunkte geschickt wählt und so die Umstellung erleichtert. Gerade das wollte der Verordnungsgeber vermeiden. Die Regelung nach § 9 Abs. 2 WärmelV sei daher auf den Fall analog anzuwenden. Rechtsfolge der gescheiterten Umstellung sei, dass der Vermieter nur die Kosten für den tatsächlichen Verbrauch auf den Mieter umlegen könne. Der Mieter könne dies den Abrechnungen ohne weiteres entnehmen. Einen Anspruch auf Neuerteilung der Betriebskostenabrechnung bestünde daher nicht. Das Landgericht Bremen ließ die Revision zum BGH zu. **WuM 2021, 426.**

Gewerbemietrecht

Möbellagerfläche - Gewerbemietvertrag oder Lagervertrag?



Das Oberlandesgericht in Dresden hatte genau diese Frage zu beantworten: Ist der geschlossene Vertrag als Mietvertrag nach § 535 BGB zu qualifizieren oder als Lagervertrag nach § 467 HGB. Hiervon hing ggf. ab, ob die eine Vertragspartei der anderen zum Schadensersatz verpflichtet ist.

Die Klägerin schloss einen Vertrag ab, mit dem sie 2013 die Einlagerung von Büromöbeln für 6 bis 8 Monate erreichen wollte. Die Beklagte stellte hierfür in einer Lagerhalle eine Teilfläche zur Verfügung. Am Liefertag wurde ein Übergabeprotokoll erstellt und die Möbel wurden zum Schutz nicht auf den blanken Betonfußboden gestellt, sondern die Spedition legte noch Wellpappe unter. Als die Klägerin die Möbel abholte bemerkte sie Feuchtigkeitsschäden. Sie ließ ein Gutachten erstellen, das am Ende einen Schaden von rund 8.000 € auswies. Die Beklagte lehnte eine Einstandspflicht ab.

Das Oberlandesgericht Dresden kam im Beschluss vom 8.3.2021 zu der Einschätzung, dass ein Mietvertrag vorliegt und kein Lager- (§ 467 HGB) oder Verwahrvertrag (§ 688 BGB). Miet-

vertrag und Lagervertrag unterschieden sich dadurch, dass beim Lagervertrag der Lagerhalter selbst oder ein von ihm beauftragter Dritter die Lagerung und Aufbewahrung besorge, während beim Mietvertrag über eine Lagerfläche der Mieter selbst lagert und selbst aufbewahre. Das maßgebliche Unterscheidungskriterium sei daher, ob im Rahmen der Vereinbarung eine Obhuts- und Verwahrungspflicht als Hauptpflicht übernommen werde (vgl. BGH-Urteil vom 5.10.1951, NJW 1951, 957).

Die Auslegung des Senates ergab, dass ein Mietvertrag über eine Lagerfläche, nicht aber ein Lagervertrag abgeschlossen worden war. Das angefertigte „Lagerübernahmeprotokoll“ spräche zwar eher für einen Lagervertrag. Andererseits hatte die Klägerin eine „Lagerraum-Miete“ nach den vertraglichen Regelungen zu bezahlen. Gegen einen Lagervertrag spreche, dass im Protokoll keine Liste der übernommenen Gegenstände erstellt worden war. Der Lagerhalter habe regelmäßig ein besonderes Interesse daran, zu erfahren, welche und wie viele Gegenstände bei ihm eingelagert würden, weil er über sie die Obhut ausüben müsse. Den Vermieter interessiere dies dagegen regelmäßig nicht. Die Bewertung werde auch nicht davon getrübt, dass die Klägerin keinen von der Vermieterin unabhängigen Zugang zur Mietfläche hatte, sondern stets den Einlass eines Lagermitarbei-

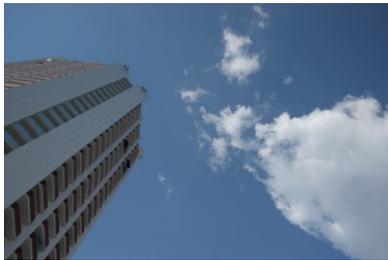
ters benötige. Der Hintergrund ergäbe sich organisatorisch aus der Tatsache, dass die Klägerin nur eine kleine Teilfläche der Halle angemietet hatte und man sicherstellen wollte, dass die Klägerin nur Zugriff auf ihre Fläche habe.

Mietrechtlich käme zwar ein Schadensersatzanspruch nach § 536a Abs. 1 BGB in Betracht. Der Klägerin sei aber nicht der Nachweis gelungen, dass ein anfänglicher Mangel an der Lagerhalle vorlag. Ihr sei schon der Nachweis der Ursache (angeblich ein löchriges Dach) nicht gelungen.

Schließlich habe die Klägerin keinen Anspruch auf Schadensersatz nach § 280 Abs. 1 BGB, weil die Vermieterin sie nicht darüber aufgeklärt habe, dass die Lagerhalle ungeeignet für das Lagern von Möbeln sei. Grundsätzlich sei ein Vermieter verpflichtet über relevante Eigenschaften aufzuklären, die für den Mieter erkennbar von Bedeutung sind. Allerdings sei der Vermieter nicht verpflichtet, dem Mieter das Vertragsrisiko abzunehmen. Grundsätzlich sei es Sache des Mieters, sich umfassend zu informieren und zu klären, ob die Mietsache für seine Zwecke geeignet sei. Unterlasse er dies, habe er keinen Anspruch auf Schadensersatz (BGH-Urteil vom 28.4.2004, XII ZR 21/02, ZMR 2004, 653), [5 U 2247/20](#), [ZMR 2021, 583](#).

WEG-Recht

Sternstunden des Verwaltervertrages



Im Urteil vom 11.6.2021 hat sich der BGH weitläufig mit Verwalterkompetenzen (zum WEG a.F.) und mit Sondervergütungen im Verwaltervertrag beschäftigt. Eine für die Praxis wichtige Entscheidung, die man gerne schon vor 25 Jahren in den Händen gehalten hätte.

Die Wohnungseigentümergeinschaft (mit 70 Einheiten) fasste den Beschluss mit dem Verwalter einen Verwaltervertrag abzuschließen, der u.a. folgende Regelungen vorsah:

§ 2 Befugnisse des Verwalters

Der Verwalter ist ferner berechtigt,

b) Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum mit einem Auftragswert bis zu € 4.000,00 brutto im Einzelfall, bei mehreren Aufträgen pro Wirtschaftsjahr begrenzt auf ein Gesamtvolumen i.H.v. € 8.000,00 brutto ohne Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft einzuleiten und die entsprechenden Aufträge zu vergeben (...)

c) sich zur Durchführung von größeren Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, Maßnahmen der modernisie-

renden Instandsetzung bzw. Modernisierung oder baulichen Änderung (d.h. ab einem Auftragswert i.H.v. € 10.000,00 brutto im Einzelfall), namens und für Rechnung der Eigentümergemeinschaft sachkundiger Dritter (Architekten, Ingenieure, Gutachter u.a. zu bedienen, wobei der Verwalter auf die ggf. bestehende Notwendigkeit der Begleitung einer solchen Maßnahme durch einen sachkundigen Dritten hinzuweisen hat und die entstehenden Kosten im Einzelfall den Betrag von € 3.000,00 brutto pro Einzelfall; begrenzt auf eine Gesamtjahressumme in Höhe von € 6.000,00 brutto nicht übersteigen dürfen.

§ 4 Pflichten der Wohnungseigentümer

(...)

Die Wohnungseigentümergeinschaft zahlt dem Verwalter zusätzlich

- o Durchführung jeder weiteren Versammlung über die ordentliche Jahresversammlung hinaus: 700,00 €;*
- o für die kaufmännisch Betreuung von Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum ab einer Bausumme von 10.000,00 € im Einzelfall ein Honorar von 4% der Bruttobausumme, das Honorar reduziert sich auf 2% der Bruttobausumme, wenn ein externer Ingenieur bzw. Ar-*

chitekt mit der Bauleitung beauftragt wird

- o für sämtliche Tätigkeiten bei gerichtlichen Auseinandersetzungen einen Stundensatz i.H.v. € 65,00, Auslagen (z.B. für Kopien, Porto) sind zu erstatten;*
- o für die Abwicklung von Versicherungsschäden 4% der Schadenssumme, max. € 5.000,00 p.a. wenn (auch) Sondereigentum betroffen ist; soweit der Versicherer Regiekosten der Verwaltung übernimmt, entfällt die Zahlungspflicht der Eigentümergemeinschaft; der Verwalter ist berechtigt, die erstatteten Regiekosten dem Konto der Gemeinschaft zu entnehmen.*

Der Beschluss zum Abschluss des Verwaltervertrages wurde angefochten. Der Kläger unterlag in allen drei Instanzen. Der Bundesgerichtshof führte in seinem Urteil aus, dass die Ermächtigung des Verwalters im Vertrag über die Beauftragung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bzw. von Sonderfachleuten keine unzulässige Delegation von Aufgaben der Wohnungseigentümer auf den Verwalter darstelle. Diese Rechtsfrage sei in Lehre und Rechtsprechung umstritten. Die Entscheidung über Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und die Hinzuziehung von Sonderfachleuten obliege als Maßnahme ordnungsmäßiger Ver-

waltung nach § 21 Abs.1, 5 Nr. 2 WEG a.F. vorrangig den Wohnungseigentümern. Der Verwalter sei nicht berechtigt, diese Maßnahmen, wenn sie weder dringlich (§ 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG a.F.) seien, noch zu den laufenden Maßnahmen zählten (§ 27 Abs. 3 Nr. 3 WEG a.F.) ohne Beschlussfassung zu ergreifen (vgl. BGH-Urteil vom 19.7.2019, V ZR 75/18 – ZIV 2019, 88). Die gesetzliche Zuständigkeitsverteilung diene der selbstbestimmten Verwaltung durch die Wohnungseigentümer. Sie gewährleistet, dass jeder Wohnungseigentümer die Möglichkeit habe, bei der Entscheidung über diese Maßnahmen mitzuwirken. Dem Selbstorganisationsrecht der Wohnungseigentümer (vgl. BGH-Urteil vom 10.10.2014, V ZR 315/13 – ZIV 2014, 78) sei aber die Befugnis immanent, den Entscheidungsprozess für untergeordnete Maßnahmen der Instandhaltung- und Instandsetzung zu vereinfachen, indem die Entscheidungskompetenz hierfür durch Beschluss auf den Verwalter übertragen werde. Das bei der Ausgestaltung des Verwaltervertrages zustehende Ermessen (vgl. BGH-

Urteil vom 5.7.2019, V ZR 278/17 – ZIV 2020, 8) hätten die Wohnungseigentümer nicht überschritten. Dem Verwalter seien finanzielle Grenzen im Einzelfall und der Jahresmaximierung gesetzt. Dies stelle für die Wohnungseigentümer ein überschaubares finanzielles Risiko in Höhe eines niedrigen dreistelligen Betrages (10.000 / 70 Einheiten = rund 143 €) dar.

Die Ordnungsmäßigkeit des Beschlusses sei auch nicht davon tangiert, dass im Vertrag oder im Beschluss nicht geregelt worden sei, wie die Kosten finanziert werden sollen. Die Deckung erfolge regelmäßig aus der Instandhaltungsrücklage.

Auch die in § 4 des Verwaltervertrages vorgesehene Sondervergütung in Höhe von 700 € sei nicht zu beanstanden. Sie genüge dem Gebot der Wirtschaftlichkeit und widerspräche so nicht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung. Die Durchführung einer Eigentümersammlung stelle bei größeren Gemeinschaften (hier: 70 Einheiten) einen nicht unerheblichen Aufwand dar, so dass

die Vergütungshöhe nicht ermessensfehlerhaft sei.

Rechtsfehlerfrei habe das Berufungsgericht angenommen, dass die Sondervergütung für die kaufmännische Betreuung von größeren Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen und für Tätigkeiten des Verwalters bei gerichtlichen Auseinandersetzungen ordnungsmäßiger Verwaltung entspreche. Ohne Erfolg rüge der Anfechtungskläger, dass keine Obergrenze der Vergütung genannt werde. Richtig sei zwar, dass grundsätzlich der tatsächliche Gesamtumfang der Vergütung erkennbar sein müsse. Bei der Betreuung der Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen und der Begleitung von gerichtlichen Auseinandersetzungen handele es sich aber nicht um Aufgaben, die laufend zur Erledigung anstünden.

Schließlich verstoße auch die Sondervergütung für die Abwicklung von Versicherungsschäden nicht gegen Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung, [V ZR 215/20](#).

Zur Hausgeldabrechnung in einer Mehrhausanlage

Im Urteil vom 16.7.2021 setzte sich der Bundesgerichtshof mit den Anforderungen an eine Hausgeldabrechnung in einer Mehrhausanlage auseinander. Die Gemeinschaftsordnung einer sehr großen Wohnungseigentümergeinschaft in Hamburg sah u.a. folgende Regelungen vor.

Die Kosten und Lasten gem. Ziff. 1 und 2 werden – soweit mög-

lich – für jede Untergemeinschaft gesondert ausgeworfen: Jede Untergemeinschaft (Häuser Nr. 1, 3 – 16 und die jeweilige Tiefgarage) trägt sämtliche ihrem Haus (..) zuzuordnenden Kosten und Lasten so, als wenn sie eine eigene Wohnungseigentümergeinschaft wäre. Bei Angelegenheiten, die ausschließlich einer bestimmten Untergemeinschaft zuzuordnen sind, insbesondere bei solchen,

die sich auf die alleinige Kosten- und Lastentragung der betreffenden Untergemeinschaft auswirken, sind allein die Mitglieder dieser Untergemeinschaft stimmberechtigt.

Hinsichtlich des Gesamtgrundstücks und der nicht den einzelnen Untergemeinschaften obliegenden Angelegenheiten wird eine Gesamtgemeinschaft gebildet, die über alle Angele-

genheiten beschließt, die nicht die jeweilige Untergemeinschaft, sondern alle Eigentümer gemeinschaftlich angehen.

Im Jahr 2017 fassten die Wohnungseigentümer in einer Eigentümerversammlung der Gesamtgemeinschaft unter TOP 3 einen Beschluss zur Genehmigung der Jahresabrechnung für 2016. Die Darstellung der Instandhaltungsrücklage führt unter der Position „Instandhaltungsrücklage Haus 11“ Ausgaben in Höhe von 18.664,45 € für Architekten- und Planungskosten auf. Einzelne Eigentümer fochten den Beschluss gerichtlich mit der Begründung an, die Gesamtgemeinschaft habe nicht die Beschlusskompetenz, die Abrechnung mit der Rücklage für Haus 11 zu beschließen. Sie scheiterten in allen drei Instanzen.

Die Bundesrichter beim BGH führten im Urteil vom 16.7.2021 aus, dass gemäß § 10 Abs. 2 Satz 2 WEG a.F. (ebenso § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG) in Mehrhausanlagen durch Vereinbarung weitgehend verselbständigte Untergemeinschaften gebildet werden könnten (vgl. BGH-Urteil vom 10.11.2017, V ZR 184/16 – ZIV 2018, 13, BGH-Urteil vom 18.1.2019, V ZR 72/18 – ZIV 2019, 40). Hiervon sei auch in diesem Fall Gebrauch gemacht worden. Damit sei aber noch nicht gesagt, dass die auf diese Weise gebildeten Untergemeinschaften über „ihre Angelegenheiten“ eigenständig abrechnen dürften. Diese Rechtsfrage sei bisher ebenso wenig geklärt, wie die Frage, ob bei einer Gesamtversammlung die Mitglieder anderer Untergemeinschaften ein Stimmverbot trifft,

wenn über die Ausgaben einer Untergemeinschaft Beschluss gefasst werde. Der BGH entschied die erste Frage nun dahingehend, dass grundsätzlich eine einheitliche Jahresabrechnung erstellt und beschlossen werden müsse und zwar auch dann, wenn die Untergemeinschaften über ihre Lasten und Kosten selbständig entscheiden können. Dies sei aus zwei Gründen erforderlich. Zum einen gäbe es unter den Eigentümern eine einheitliche Abrechnungsspitze, die aus der Gesamtabrechnung ermittelt werde; hierin enthalten seien auch die Kosten, die alle Eigentümer zwingend träfen, wie Kontoführungsgebühren oder die Verwaltungskosten. Zum anderen sei es erforderlich, dass Abrechnungsmängel in einem einheitlichen Verfahren geklärt würden; andernfalls gäbe es nebeneinander mehrere Abrechnungsbeschlüsse der Untergemeinschaften und der Gesamtgemeinschaft, wobei dann nicht immer klar sei, ob ggf. mehrere Beschlüsse angefochten werden müssten, um zum angestrebten Ziel zu kommen.

Da die Untergemeinschaften nicht rechtsfähig sein können, sei die rechtsfähige Gesamtgemeinschaft Inhaberin der Bankkonten, deren Entwicklung die Gesamtabrechnung darstellen solle und müsse (vgl. BGH-Urteil vom 25.9.2020, V ZR 80/19 – ZIV 2020, 66). Zugleich diene die Gesamtabrechnung der Rechnungslegung des Verwalters (vgl. BGH-Urteil vom 26.2.2021, V ZR 290/19 - ZIV 2021, 45). Nur auf der Grundlage der Gesamtabrechnung könne die Tätigkeit des Verwalters kontrolliert und überprüft werden.

Die zweite Frage entschied der BGH dahingehend, dass bei separaten Rücklagen für die Untergemeinschaften auch alle Eigentümer der Gesamtgemeinschaft den Beschluss fassen müssten. Ein Ausschluss der Eigentümer von den jeweils übrigen Untergemeinschaften komme nicht in Betracht. Vielmehr berühre die Darstellung der Rücklagen auch zwingend die Interessen der übrigen Eigentümer. Schließlich müsse aus der Jahresabrechnung hervorgehen, wie die auf den Bankkonten der rechtsfähigen Gesamtgemeinschaft verwalteten, zweckgebundenen Gelder verwendet und verbucht worden seien. Unerheblich sei dabei, ob die Gemeinschaft zulässigerweise nur ein Bankkonto unterhalte oder für jede Rücklage ein eigenes Bankkonto eingerichtet habe. Durch die gemeinschaftliche Beschlussfassung trete auch keine „Majorisierung“ der Untergemeinschaften durch die übrigen Wohnungseigentümer ein. Mit der Beschlussfassung sei weder eine konkludente Billigung der aufgeführten Ausgaben verbunden (vgl. BGH-Urteil vom 4.3.2011, V ZR 156/10 – ZIV 2011, 22), noch gäbe es hinsichtlich der Kostenverteilung einen Gestaltungsspielraum.

Ein eigenständiges Recht auf Abrechnung und Beschluss von Teilen der Jahresabrechnung könne zudem nur ausnahmsweise über eine ausdrückliche und eindeutige Regelung in der Gemeinschaftsordnung gewährt werden. Diese Ausnahme vermochte der Senat der vorliegenden Gemeinschaftsordnung nicht zu entnehmen, [V ZR 163/20](#).

Umwandlung der Unternehmensform und Verwalterbestellung

Das Umwandlungsgesetz erlaubt die Übertragung eines Geschäftsbetriebes von einem Rechtsträger auf einen anderen Rechtsträger. Dabei kommt es zur vollständigen Rechtsnachfolge des Betriebs. Forderungen und Verbindlichkeiten gehen genauso geschlossen über, wie das Anlage- und Umlaufvermögen. Der neue Rechtsträger tritt auch in die Verträge ein, stille Reserven werden nicht aufgedeckt. Diese Variante hat also viele Vorteile gegenüber der Variante z.B. eine GmbH zu gründen und allmählich alle Verträge und das Vermögen einzeln zu übertragen. Im Gegenzug haftet der übertragende Rechtsträger noch 5 Jahren neben dem übernehmenden Rechtsträger.

Ein Verwalter in Berlin, der als Einzelunternehmer tätig war, übertrug 2017 seinen Betrieb auf eine von ihm gegründete Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH). Dabei setzte er mit der GmbH seine Verwaltungstätigkeit auch in den Wohnungseigentümergeinschaften fort. Ein Jahr später stand in einer Gemeinschaft die Neubestellung an. Die Wohnungseigentümer fassten den Beschluss die GmbH auch weiterhin für 3 Jahre an sich zu binden und den Vertrag bis zum 30.6.2021 zu verlängern. Der Beschluss wurde angefochten. Das Amtsgericht Schöneberg erklärte die Verwalterbestellung als unwirksam. Die Berufung hatte keinen Erfolg. Das Berufungsgericht führte aus, dass der Bestellungsbeschluss rechtswidrig sei, weil die erforderlichen Vergleichsangebote zur Verwal-

terbestellung fehlten. Der BGH war es schließlich, der mit Urteil vom 2.7.2021 die Vorinstanzen kassierte und die Klage abwies.

Im Ausgangspunkt, so die Richter des V. Zivilsenates habe das Landgericht Berlin zutreffend erkannt, dass nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs für die Neubestellung eines Verwalters regelmäßig die Einholung von Alternativangeboten erforderlich sei (vgl. BGH-Urteil vom 1.4.2011, V ZR 96/10 – ZIV 2011, 34, BGH-Urteil vom 24.1.2020, V ZR 110/19 – ZIV 2020, 44). Bei der Wiederbestellung des amtierenden Verwalters sei die Einholung von Alternativangeboten anderer Verwalter hingegen nur geboten, wenn sich seit der Erstbestellung des wieder zu bestellenden Verwalters der Sachverhalt verändert habe (vgl. BGH-Urteil vom 1.4.2011, V ZR 96/10 – ZIV 2011, 34).

Entgegen der Beurteilung des Berufungsgerichts liege keine Neubestellung eines anderen Verwalters vor. Durch die Ausgliederung des Unternehmens sei die Verwalterstellung und der Verwaltervertrag 2017 auf die GmbH übergegangen. Der Beschluss zur Verlängerung der Bestellung und des Vertrages sei daher keine Neuwahl, sondern eine Wiederwahl des vorherigen Verwalters gewesen, so dass keine Alternativangebote zur Beschlussfassung vorliegen mussten.

Der BGH habe bereits zur Verschmelzung einer zur Verwalterin bestellten juristischen Person auf eine andere juristische

Person ausgesprochen, dass die Organstellung und der Verwaltervertrag im Wege der Gesamtrechtsnachfolge übergangen. Dabei hatte der BGH ausdrücklich offen gelassen, ob dies auch für eine Spaltung gelte, insbesondere für die Ausgliederung eines einzelkaufmännischen Unternehmens (BGH-Urteil vom 21.2.2014, V ZR 164/13 – ZIV 2014, 19). Er entschied die Rechtsfrage nunmehr dahingehend, dass in beiden Fällen Amt und Vertrag übergangen. Allein der Umstand, dass eine natürliche Person zum Verwalter bestellt worden sei, gebe dem Verwalteramt und dem Verwaltervertrag kein höchstpersönliches Gepräge.

Mit der Eintragung in das Handelsregister gehe das von der Ausgliederung umfasste Vermögen des einzelkaufmännischen Unternehmens einschließlich der Verbindlichkeiten im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf den übernehmenden Rechtsträger über, § 131 Abs. 1 UmwG. Von dem Übergang ausgenommen seien höchstpersönliche Rechte und Pflichten (BGH-Urteil vom 13.8.2015, VII ZR 90/14).

Der Umstand, dass die Wohnungseigentümer eine natürliche Person zum Verwalter bestellen, besage nicht, dass es ihnen gerade darauf ankomme, dass der Verwalter die Aufgaben höchstpersönlich wahrnehme. Gegen diese Annahme spräche schon, dass die Regelungen des Umwandlungsrechts weitestgehend leer liefen, wenn man davon ausginge, eine natürliche Person erfülle ihre Dienst- oder

Geschäftsbesorgungspflichten in aller Regel höchstpersönlich. Den Wohnungseigentümern werde es regelmäßig nur darauf ankommen, einen fachkundigen Verwalter zu bestellen, dem sie die ordnungsgemäße Wahrnehmung der mit dem Amt

verbundenen Aufgaben zutrauen (vgl. auch § 19 Abs. 2 Nr. 6 i.V.m. § 26a WEG). In aller Regel werde auf die Expertise des vom Verwalter geführten Geschäftsbetriebes vertraut, gleichviel ob es sich um ein einzelkaufmännisches Unternehmen oder eine

von ihm geleitete Kapitalgesellschaft handele. Hinzu komme, dass der Verwalter widrigenfalls nach aktuellem Recht (§ 26 Abs. 3 WEG) jederzeit abberufen werden könne, [V ZR 201/20](#).

Wieder: Abwehr von Störungen im Sonder- und Gemeinschaftseigentum nach WEG n.F.

Die in Hamburg gelegene Wohnungseigentümergeinschaft bestand planmäßig aus zwei Häusern. Ein Haus sollte 9 Wohnungen erhalten, das andere eine Wohnung (Wohneinheit (WE) Nr. 10). WE 10 wurde erst später errichtet. Für die Errichtung war in der Teilungserklärung u.a. geregelt, dass die Höhe des Gebäudes 56,4 Meter über NN nicht überschreiten dürfe. Mit der Höhenbegrenzung sollte der Elbblick zumindest einzelner Wohnungen in dem anderen Haus gewahrt bleiben. Im Jahre 2012 wurde das Haus mit WE 10 errichtet. Allerdings entstand anschließend Streit darüber, ob die Höhenvorgaben der Teilungserklärung eingehalten wurden.

Ein Wohnungseigentümer klagte schließlich auf Schadensersatz in Höhe von 55.000 €, weil WE 10 seinen Blick auf die Elbe verstellte. Die Klage hatte vor dem Amts- und Landgericht keinen Erfolg. Der Revision zum BGH blieb – allerdings mit anderer Begründung – der Erfolg versagt.

Im Urteil vom 11.6.2021 führte der V. Zivilsenat aus, dass es dahinstehen könne, ob die baulichen Vorgaben der Teilungserklärung eingehalten wurden oder nicht. Denn die

Klage sei bereits unzulässig, weil die Rechte, auf die sich der klagende Wohnungseigentümer berufe, nur von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) ausgeübt werden könnten. Nach § 9a Abs. 2 WEG übe die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte aus. Dazu gehörten insbesondere Abwehransprüche aus § 1004 BGB wegen einer Beeinträchtigung des gemeinschaftlichen Eigentums und infolgedessen auch etwaige daran anknüpfende Sekundäransprüche (Schadensersatz), wie sie der Kläger geltend machte. Dem Kläger fehle insoweit die Prozessführungsbefugnis.

Im Urteil vom 7.5.2021 (V ZR 299/19 – ZIV 2021, 45) habe der Senat entschieden, dass klagende Wohnungseigentümer auch nach Inkrafttreten der WEG-Novelle zum 1.12.2020 die Prozessführungsbefugnis behielten, wenn sie die Klage vor dem 1.1.2020 eingereicht hätten. Dieser Fall sei aber vorliegend nicht gegeben, weil der Kläger auch vor dem Inkrafttreten der gesetzlichen Änderung keine Prozessführungsbefugnis gehabt hätte.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bestand nach der vormaligen Rechtslage eine geborene Ausübungsbefugnis des Verbandes nach § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG a.F. für Schadensersatzansprüche. Nur Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche konnte der einzelne Wohnungseigentümer geltend machen; insoweit bestand für den Verband nur eine gekorene Zuständigkeit nach Beschlussfassung. Im Urteil vom 26.10.2018, V ZR 328/17 (– ZIV 2019 – 4) habe der Senat ausnahmsweise dem einzelnen Eigentümer einen Schadensersatzanspruch zugesprochen. Dies sei erfolgt, weil bei einem Beseitigungsanspruch auch im Wege der sog. Naturalrestitution (= Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes) Schadensersatz geleistet werden könne. Vorliegend werde aber nicht die Wiederherstellung des vorherigen Zustandes gefordert, sondern ein Schadensersatz in Geld (55.000 €).

Auch aus der Beeinträchtigung des Sondereigentums könne die Prozessführungsbefugnis des klagenden Wohnungseigentümers nicht hergeleitet werden. Für Störungen im räumlichen Bereich des Sondereigentums sei der Wohnungseigentümer allein zuständig. Der Verband

konnte auch nach der vormaligen Rechtslage die Rechtsverfolgung insoweit nicht an sich ziehen (vgl. zu Lärm und Gerüchen, BGH-Urteil vom 24.1.2020, V ZR 295/16 – ZIV 2020, 40).

Nach der seit 1.12.2020 geltenden Rechtslage könne ein Sondereigentümer nach § 1004 BGB und § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG die auf die Abwehr von Störungen im räumlichen Bereich des Sondereigentums gerichtet seien, weiterhin auch dann selbst geltend machen, und zwar auch dann, wenn daneben auch das Gemeinschaftseigentum von der Störung betroffen sei (vgl. BT-DrS 19/18791, S. 53). Das exklusive Abwehrrecht der Gemeinschaft der Wohnungsei-

gentümer beziehe sich dagegen auf das Gemeinschaftseigentum.

Daneben könne in dieser Situation der einzelne Wohnungseigentümer unter den Voraussetzungen des § 14 Abs. 3 WEG Ausgleich in Geld verlangen. Ein solcher Anspruch sei hingegen nicht Gegenstand der Klage. Nach § 14 Abs. 3 WEG bestehe der geldmäßige Ausgleichsanspruch, wenn die Einwirkung nicht abgewehrt werden könne, weil sie zu dulden sei. Vorliegend nehme der klagende Wohnungseigentümer demgegenüber die Störung bewusst hin und verlange dafür Schadensersatz.

Insoweit habe sich die Rechtslage auch nicht geändert. Sowohl von einer nicht plangerechten Errichtung als auch von baulichen Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums seien stets alle Wohnungseigentümer betroffen, so dass sowohl der Verband (§ 9a Abs. 2 WEG, § 1004 BGB) als auch besonders stark beeinträchtigte Sondereigentümer (§ 1004 BGB, § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG) von dem Störer den Rückbau verlangen könnten. Von einer Störungsbehebung abzusehen und stattdessen Schadensersatz zu verlangen, stehe allerdings sowohl nach § 9a Abs. 2 WEG als auch nach § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG a.F. alleinig in der Zuständigkeit des Verbandes, [V ZR 41/19](#).

Steuerrecht

Gewerberaum-Umsatzsteuer: Flächenschlüssel oder Umsatzschlüssel?

Bei gemischt genutzten Gebäuden, bei denen Flächen mit Umsatzsteuerausweis und Flächen ohne Umsatzsteuer verpachtet werden, ist eine Aufteilung der Vorsteuer von Eingangsrechnungen z.B. für Baumaterial oder Bauleistungen erforderlich. Üblich ist dabei die Bildung eines Flächenverhältnisses. Die Flächen ohne Umsatzsteuerausweis reduzieren dann anteilig den Vorsteuerabzug (z.B. $\frac{3}{7} \times 19\% = 8,14\%$).

Ein Verpächter stritt hierüber mit seinem Finanzamt. Er ver-

pachtete in einem Gebäude unter Umsatzsteuerausweis an einen Supermarkt und an ein Seniorenwohnheim, dessen Vertrag umsatzsteuerfrei blieb. Er teilte hier zunächst nach dem Flächenschlüssel auf. Das führte dazu, dass nur knapp $\frac{1}{3}$ der Vorsteuer abziehbar war. Der Verpächter wechselte später zum sog. Umsatzschlüssel, bei dem die Pachtumsätze ins Verhältnis gesetzt werden. In der Folge konnte er rund 50% der Vorsteuer geltend machen. Dies lehnte das Finanzamt ab. Einspruch und Klage beim Fi-

nanzgericht hatten keinen Erfolg. Erst der Bundesfinanzhof akzeptierte die Aufteilung. Unter der Prämisse, dass ein einheitliches Gebäude gegeben sei, in dem sich die Pachtflächen befänden, sei im Streitfall der Umsatzschlüssel anwendbar. Unbeachtlich sei, dass der Verpächter zuvor einen anderen Schlüssel verwendet hatte. Es träte insoweit keine Selbstbindung ein, Urteil vom 11.11.2020, [XI R 7/20](#).

Veranstaltungen

Seminarübersicht

		Alle Preise netto**
50 ausgewählte Verwalter-Haftungsfälle und deren Vermeidung/5h Referent: Rechtsanwalt Heinz G. Schultze, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht		199,00 €
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. 50 Fälle aus der Praxis werden rechtlich aufbereitet und Handlungsempfehlungen für den Miet- und WEG-Verwalter abgeleitet.	Essen	16.09.2021
	Nürnberg	07.10.2021
Erfolgreiche Mietverwaltung von Wohnraum/6h Referent: Dr. Harald Freytag, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht		239,00 €
In diesem Seminar wird die ganze Palette an rechtlichen Standardaufgaben für eine erfolgreiche Mietverwaltung behandelt. Vom Mietvertragsabschluss, über die Erstellung von Bk-Abrechnungen, Mietminderung und Mieterhöhungen, usw. usf.	Essen	12.10.2021
	Leipzig	10.11.2021
	Dresden	10.12.2021
Die Betriebskostenabrechnung für Wohnraum und Gewerbe/5h Referent: Dr. Harald Freytag, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht		199,00 €
Unterschiedliche Mietvertragsgestaltungen zu den Betriebskosten schaffen unklare Rechtslagen. Dabei sind in den letzten gut 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 auch auf die Betriebskostenabrechnung Einfluss.	Leipzig	23.09.2021
	Hamburg	21.10.2021
	Frankfurt/M.	16.11.2021
Erfolgreiche Mietverwaltung von Geschäftsräumen/5h Referent: Rechtsanwalt Heinz G. Schultze, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht		199,00 €
Hinweis: Die Fortbildungsverpflichtung richtet sich an <u>Wohnimmobilienverwalter</u> . Das Seminar beinhaltet Themen, die nicht für die Verwaltung von Wohnimmobilien notwendig sind. Es werden aber laufend Bezüge zum Wohnraummietrecht hergestellt. Das Zertifikat umfasst daher nur 4 h (anstatt 5h). Der große Irrtum: Gewerbemietverwaltung ist einfacher, weil rechtlich mehr Gestaltungsfreiheit besteht. Unsere Teilnehmer staunen im Seminar, was sie alles falsch eingeschätzt haben. Erfahren Sie u.a., warum die Untervermietungsanfrage zur Haftungsfalle für Sie wird warum die exakte Beschreibung des Mietzwecks so wichtig ist. Daneben werden alle wichtigen Themen wie Schriftform und Nebenkostenabrechnung auch abgehandelt.	Dresden	11.11.2021
Streit im Gemeinschaftseigentum/5h Referent: Richter am Landgericht Dr. Peter Kieß, Landgericht Dresden		199,00 €
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	14.10.2021
	Dresden	02.12.2021

Alle genannten Preise (je Teilnehmer/in) sind Frühbucherpreise** bis circa 4 Wochen vor der Veranstaltung; das genaue Datum erfahren Sie unter www.verwalterakademie.de. Für alle Buchungen gelten unsere AGB und unsere Datenschutzbestimmungen (abrufbar unter www.verwalterakademie.de)

DDIV 29. Deutscher Verwalterttag in Berlin

Donnerstag, 23. September 2021

10:00 Uhr

Eröffnung des 29. Deutschen Verwaltertages

Wolfgang D. Heckeler, Präsident, Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV), Berlin

10:15 Uhr

Politisches Grußwort

Christian Lindner, Bundesvorsitzender der Freien Demokraten (FDP) und Vorsitzender der Fraktion der Freien Demokraten im Deutschen Bundestag

11:00 Uhr

Es fehlt das Maß. Es fehlt der Mut. Die Lehren der Covid-Pandemie

Prof. Dr. Hendrik Streeck, Virologe und Institutsdirektor, Universität Bonn, Bonn

+++ Panel WEG-Recht +++

13:45 Uhr

Wer gegen wen und warum? Verfolgung von Störern nach der WEG

Stephan Volpp, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Stuttgart

14:30 Uhr

Sondernutzung & Sondereigentum nach neuem WEG: Auswirkungen auf Teilungserklärung, Grundbuch und Gemeinschaft

*Prof. Dr. Stefan Hügel, Notar,
Notare Dr. Eckhard Froeb und Prof. Dr. Stefan Hügel, Weimar*

+++ Panel Mietrecht +++

13:45 Uhr

Rechte und Pflichten des Mieters nach Inkrafttreten der WEG-Reform

Helge Schulz, Rechtsanwalt, Rechtsanwälte Wedler GbR, Hannover

14:30 Uhr

Mietminderung und Pandemie: Was ist im Miet- und Gewerberecht zu beachten?

*Anne Schlosser, Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,
Czink Walburg und Kollegen Rechtsanwälte, Berlin*

+++ Fachforen I – V +++

16:00 Uhr

Fachforum I:

Der Blick nach vorn: Die WEG-Versammlung - hybrid, online und präsent.

Prof. Dr. Martin Häublein, Universitätsprofessor für Bürgerliches Recht, Wohn- und Immobilienrecht, Universität Innsbruck

Fachforum II:

Bauliche Maßnahmen und Kostentragungspflicht: worauf ist zu achten?

Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter, Professur für Privates Wirtschaftsrecht, HWR Berlin, Berlin

Fachforum III:

Mobilität nach der WEG-Reform: Darf man jetzt noch auf das Gaspedal treten?

Wolfgang Dötsch, Richter OLG Köln, Köln

Fachforum IV:

Das novellierte WEG und die Verwaltervergütung: Chancen und Risiken

Steffen Groß, GROSS Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Berlin

Fachforum V:

Arbeitnehmer führen im Homeoffice: Herausforderungen für Führungskräfte

Sami Negm-Awad, Rechtsanwalt, Rechtsanwälte Pribilla Kaldenhoff Negm, Köln

Freitag, 24. September 2021

09:00 Uhr

Aktuelle Probleme der Mietpreisbremse

Astrid Siegmund, Vorsitzende Richterin am Landgericht, Berlin

09:45 Uhr

Die Digitalisierung von Verwaltungsunterlagen nach der WEG-Reform

Prof. Dr. Florian Jacoby, Lehrstuhlinhaber für Bürgerliches Recht, Zivilverfahrens-, Insolvenz- und Gesellschaftsrecht, Universität Bielefeld

11:30 Uhr

Entscheidungsbefugnisse des Verwalters nach neuem Recht

Dr. Felix Wobst, Notar, Gerolzhofen

+++ Fachforen I – V +++

14:00 Uhr

Fachforum I:

Der Blick nach vorn: Die WEG-Versammlung - hybrid, online und präsent.

Prof. Dr. Martin Häublein, Universitätsprofessor für Bürgerliches Recht, Wohn- und Immobilienrecht, Universität Innsbruck

Fachforum II:

Bauliche Maßnahmen und Kostentragungspflicht: worauf ist zu achten?

Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter, Professur für Privates Wirtschaftsrecht, HWR Berlin, Berlin

Fachforum III:

Mobilität nach der WEG-Reform: Darf man jetzt noch auf das Gaspedal treten?

Wolfgang Dötsch, Richter OLG Köln, Köln

Fachforum IV:

Das novellierte WEG und die Verwaltervergütung: Chancen und Risiken

Steffen Groß, GROSS Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Berlin

Fachforum V:

Arbeitnehmer führen im Homeoffice: Herausforderungen für Führungskräfte

Sami Negm-Awad, Rechtsanwalt, Rechtsanwälte Pribilla Kaldenhoff Negm, Köln

15:45 Uhr

Erfolg beginnt im Kopf. Misserfolg auch.

Markus Czerner, Coach und Bestsellerautor, Viersen

16:30 Uhr

Resümee und Preisverleihung der Ausstellergewinne

Wolfgang D. Heckeler, Präsident, Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV), Berlin

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 Verbraucherpreisindizes basieren.

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

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

Basis: 2015

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Januar	98,5	99,0	100,6	102,0	103,4	105,2	106,3			
Februar	99,2	99,3	101,2	102,3	103,8	105,6	107,0			
März	99,7	100,0	101,4	102,9	104,2	105,7	107,5			
April	100,2	100,1	101,8	103,1	105,2	106,1	108,2			
Mai	100,4	100,6	101,8	103,9	105,4	106,0	108,7			
Juni	100,4	100,7	102,1	104,0	105,7	106,6	109,1			
Juli	100,6	101,1	102,5	104,4	106,2	106,1	110,1			
August	100,6	101,0	102,6	104,5	106,0	106,0				
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	29.7. bis 31.12.2014*	-0,73	4,27	8,27
1.1. bis 30.6.2005	1,21	6,21	9,21	1.1. bis 30.6.2015	-0,83	4,17	8,17
1.7. bis 31.12.2005	1,17	6,17	9,17	1.7. bis 31.12.2015	-0,83	4,17	8,17
1.1. bis 30.6.2006	1,37	6,37	9,37	1.1. bis 30.6.2016	-0,83	4,17	8,17
1.7. bis 31.12.2006	1,95	6,95	9,95	1.7. bis 31.12.2016	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2007	2,7	7,7	10,7	1.1. bis 30.6.2017	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2007	3,19	8,19	11,19	1.7. bis 31.12.2017	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2008	3,32	8,32	11,32	1.1. bis 30.6.2018	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2008	3,19	8,19	11,19	1.7. bis 31.12.2018	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2009	1,62	6,62	9,62	1.1. bis 30.6.2019	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2009	0,12	5,12	8,12	1.7. bis 31.12.2019	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2010	0,12	5,12	8,12	1.1. bis 30.6.2020	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2010	0,12	5,12	8,12	1.7. bis 31.12.2020	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2011	0,12	5,12	8,12	1.1. bis 30.6.2021	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2011	0,37	5,37	8,37	1.7. bis 31.12.2021	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 28.07.2014*	-0,73	4,27	7,27				

* Zur Änderung siehe Text oben.

Impressum:

Verantwortlich für den Inhalt:
Heinz G. Schultze
www.Kanzlei-schultze.de
Rechtsanwalt
Fachanwalt für WEG- und Mietrecht
Fachanwalt für Baurecht
Dufourstraße 23, 04107 Leipzig
Telefon: 0341/ 96 44 30

Aufsichtsführende Behörde

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

Versicherung

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

Berufsrechtliche Regelungen

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

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

Hinweis zu Verlinkungen

Der verantwortliche Seitenanbieter ist für Inhalte unmittelbar verlinkter Seiten nur dann verantwortlich, wenn er sich den Inhalt zu eigen macht. Das ist der Fall, wenn er von diesen Inhalten positive Kenntnis hat und ihm möglich und zumutbar ist, die Nutzung rechtswidriger Inhalte zu verhindern. Für Inhalte von Sites, die mit hier verlinkten Seiten verlinkt sind (tiefere Linkebenen) haftet der verantwortliche Seitenbetreiber nicht. [ZURÜCK](#)

Urheberrechtsschutz

Urheber des Bildmaterials:
Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung 2013
Udo Buttkeus
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](#)