

Die Rechtsprechung des BGH zum Miet- und WEG-Recht **im** **1. Halbjahr 2024**

von
Dr. Siegfried Mennemeyer, Rechtsanwalt beim Bundesgerichtshof,
und
Udo Reichenbacher, Ass. jur.

Im Anschluss an unseren letzten Bericht für das zweite Halbjahr 2023 setzen wir unsere Berichterstattung¹ über Entscheidungen des Bundesgerichtshofs aus den Bereichen des Miet- und Wohnungseigentumsrechts sowie des Maklerrechts, des Nachbarschaftsrechts und des Immobilienrechts unter Einschluss der spezifischen Besonderheiten des Verfahrens- und Vollstreckungsrechts fort. Im Rahmen der Geschäftsverteilung² sind diese Rechtsgebiete verschiedenen Zivilsenaten des BGH zugeordnet. Die folgende

Gliederung

orientiert sich dabei an den im § 14c FAO aufgeführten Schwerpunktbereichen, die für die Erlangung der Fachanwaltsbezeichnung „Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht“ erforderlich sind.

¹ Abrufbar auf unserer Webseite "[Aktuelles](#)" unter dem Menüpunkt "[Newsletter](#)".

² Der Geschäftsverteilungsplan der Zivil- Strafsenate des Bundesgerichtshofs für das Jahr 2024 ist [hier](#) im Internet einsehbar. Alle nachfolgend behandelten Entscheidungen des Bundesgerichtshofs können [hier](#) auf dessen Internetseite kostenfrei im Volltext abgerufen werden. Zur Vereinfachung für Sie haben wir in den Fußnoten sämtliche Aktenzeichen mit der Entscheidungsdatenbank des Bundesgerichtshofs verlinkt.

Wir berichten über im Berichtszeitraum ergangene und veröffentlichte Entscheidungen.

1. Wohnraummiete
 - 1.1. Mietvertragliche Abreden und Rechte im laufenden Mietverhältnis
 - 1.2. Schönheitsreparaturen
 - 1.3. Kündigungen
 - 1.4. Preisgebundener Wohnraum
 - 1.5. Ansprüche nach Beendigung des Mietverhältnisses
 - 1.6. Prozessuales
2. Gewerbliches und sonstiges Miet- und Pachtrecht, Leasingrecht
 - 2.1. Gewerbliches Mietrecht
 - 2.2. Sonstiges Mietrecht
 - 2.3. Pachtrecht
 - 2.4. Leasingrecht
3. Wohnungseigentumsrecht
4. Maklerrecht, Nachbarrecht und Grundzüge des Immobilienrechts
 - 4.1. Maklerrecht
 - 4.2. Nachbarrecht
 - 4.3. Grundzüge des Immobilienrechts
5. Miet- und wohnungseigentumsrechtliche Bezüge zum öffentlichen Recht
6. Miet- und wohnungseigentumsrechtliche Besonderheiten des Verfahrens- und Vollstreckungsrechts

1. Wohnraummiete

Für Entscheidungen aus dem Bereich der Wohnraummiete ist nach dem Geschäftsverteilungsplan der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs zuständig.

1.1. Mietvertragliche Abreden und Rechte im laufenden Mietverhältnis

In diesem Bereich liegen mehrere Entscheidungen vor.

a)

Auch in diesem Berichtszeitraum sind Entscheidungen zu der sogenannten **Mietpreisbremse** ergangen.

aa)

Erneut war der Bundesgerichtshof mit Ansprüchen wegen eines behaupteten Verstoßes gegen die **Begrenzung der Miethöhe** (§ 556d BGB i.V.m. Hamburger MietpreisbegrenzungsVO) befasst.³

Die Wohnung lag in Hamburg. Geklagt hatte aus abgetretenem Recht eine GmbH mit Registrierung gemäß § 10 RDG. Der Mietvertrag stammte aus dem Jahr 2019. Für die 68,67 qm große Wohnung waren 1.113,00 € als Nettokaltmiete vereinbart. Die Vormiete war im Mietvertrag mit 1.118,16 € angegeben. Die Miete im vorangegangenen Mietverhältnis hatte sich von zunächst 1.096,14 € aufgrund einer Indexmietvereinbarung auf 1.118,16 € erhöht. Rüge und Auskunftsverlangen (§§ 556d ff. BGB) der Klägerin führten zur Rückzahlung eines Teiles der gezahlten Miete durch den beklagten Vermieter. Die Klage richtete sich auf Auskunftserteilung und Rückzahlung weiterer überzahlter Miete. Nach Auskunftserteilung wurde die Klage insoweit übereinstimmend für erledigt erklärt. Die Zahlungsklage hatte nur zu einem geringen Teil Erfolg.⁴

³ BGH, Beschluss vom 16. Januar 2024 – [VIII ZR 135/23](#) – juris = WuM 2024, 275 = NZM 2024, 507; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

⁴ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

Die Revision der Klägerin war erfolglos. Soweit sie zulässig war, war der vom Berufungsgericht angenommene Zulassungsgrund (§ 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO) nicht entscheidungserheblich und die Berufungsentscheidung richtig. Bei einer Miethöhenüberschreitung (§§ 556d ff. BGB) ist die Miethöhenvereinbarung in Höhe der zulässigen Höhe wirksam. **Maßgeblich ist die Vormiete; das gilt auch bei einem nur kurzzeitigen Vormietverhältnis.**⁵

bb)

§§ 556d ff. BGB i.V.m. der Berliner MietenbegrenzungsVO waren Grundlage der Klage des Mieters einer Berliner Wohnung. Der Mietvertrag war im März 2018 geschlossen worden. Die Wohnung lag in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt. Nach Rüge (§ 556g Abs. 2 BGB) klagte der Mieter auf Rückzahlung überzahlter Miete für die Zeit September 2018 bis Dezember 2021 (3.921,60 €) nebst Zinsen und auf Feststellung der Unwirksamkeit der vereinbarten monatlichen Nettokaltmiete, soweit sie 340,46 € übersteigt. Die Klage war in zweiter Instanz nur teilweise erfolgreich.⁶ Das Berufungsgericht hatte als Revisionszulassungsgrund (§§ 552a Satz 1; 543 Abs. 2 Satz 1 BGB) Grundsatzbedeutung bzw. Rechtsfortbildung angenommen zur Klärung der objektiven Beweislastverteilung für die (Un-)Wirksamkeit einer auf §§ 556d Abs. 2 Satz 1 BGB beruhenden Rechtsverordnung und der Pflicht zur richterlichen Beweiswürdigung amtlicher Auskünfte bei widerstreitendem zivilprozessualen Sachvortrag. Das war unzutreffend. **Es ist geklärt, dass das Gericht die Wirksamkeit der (Mietenbegrenzungs-)VO selbständig zu prüfen hat.** Die MietenbegrenzungsVO war im Ergebnis wirksam. Auf eine objektive Beweislast kam es deshalb nicht an. Auch die Frage der Pflicht zur richterlichen Beweiswürdigung amtlicher Auskünfte bei widerstreitendem Sachvortrag war keine klärungsfähige und -bedürftige Rechtsfrage und nicht entscheidungserheblich. Da die zugelassene Revision auch inhaltlich keine Aussicht auf Erfolg hatte, wies der

⁵ a.a.O., juris, Rn. 14 ff. m.w.N.

⁶ BGH, Beschluss vom 19. März 2024 – [VIII ZR 96/23](#) – juris, Rn. 1 ff. = Grundeigentum 2024, 547.

Bundesgerichtshof auf seine Absicht der einstimmigen Zurückweisung durch Beschluss (§ 552a ZPO) hin, worauf die Revision zurückgenommen wurde.⁷

b)

Ein Urteil betraf die **Rückforderung überzahlter Miete, wenn der Mieter Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach SGB II bezieht**. In diesem Fall geht ein Bereicherungsanspruch auf Rückerstattung überzahlter Miete gegen den Vermieter unter den Voraussetzungen des **§ 33 Abs. 1 Satz 1 SGB II** auf den **Sozialleistungsträger** über.⁸

Der Kläger hatte – nachdem er in einer Flüchtlingsunterkunft gewohnt und Sozialleistungen (SGB II) bezogen hatte – gemeinsam mit einem nicht mit ihm in Bedarfsgemeinschaft lebenden Mitmieter eine Wohnung der Beklagten angemietet. Den auf den Kläger entfallenden Teil der Miete (insgesamt 850,00 € nettokalt monatlich) für September 2018 trug der Kläger zunächst selbst, dann übernahm diesen das zuständige Jobcenter. Der Kläger verlangte Rückzahlung vermeintlich überzahlter Miete für die Zeit September 2018 bis Juni 2020 nebst Zinsen an sich und seinen Mitmieter, weil die Miete sittenwidrig überhöht und außerdem in einem Teil der Zeit wegen eines Wasserschadens vollumfänglich gemindert gewesen sei. Die Klage war vor dem Amtsgericht weitgehend erfolgreich. Das Berufungsgericht wies die Klage ab, nachdem der Kläger das Jobcenter wiederholt vergeblich um Rückübertragung übergegangener Ansprüche gebeten hatte.⁹

Die Revision hatte keinen Erfolg. Der Bereicherungsanspruch (§ 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB) gegen die beklagte Vermieterin war für den streitgegenständlichen Zeitraum auf das Jobcenter übergegangen (§ 33 Abs. 1 Satz 1 SGB II). Die Ansprüche entstanden Monat für Monat im Umfang der

⁷ a.a.O., juris, Rn. 10 ff. m.w.N.

⁸ BGH, Urteil vom 05. Juni 2024 – [VIII ZR 150/23](#) – juris, Leitsatz.

⁹ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

rechtsgrundlosen Zahlung und wurden mit ihrem Entstehen fällig. Der Kläger hatte auch in der Vergangenheit Leistungen nach dem SGB II bezogen. Auch wenn der Kläger im September 2018 noch keine Leistungen nach SGB II erhalten hätte, wäre auch dieser Anspruch auf den Leistungsträger übergegangen, weil auch Ansprüche, die vor Leistungsgewährung entstanden sind, auf den Leistungsträger übergehen, wenn und soweit sie zur Zeit der Leistungsgewährung noch nicht erfüllt sind. Außerdem findet ein Anspruchsübergang nur statt, wenn bei rechtzeitiger Leistung des Anderen Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nicht erbracht worden wären; der Kläger hätte jedoch die Rückzahlung zur Deckung seines Bedarfs einsetzen müssen. § 22 Abs. 3 SGB II stand dem Anspruchsübergang nicht entgegen, weil dieser an eine bereits erfolgte Rückzahlung oder vorhandenes Guthaben anknüpft und nicht an einen noch nicht erfüllten Anspruch. Auch dass ein Bereicherungsanspruch erst durch die Entrichtung der Miete an den Vermieter entsteht, ändert nichts, weil andernfalls der Sinn und Zweck des Tatbestandsmerkmals der hypothetischen Kausalität in § 33 Abs. 1 Satz 1 SGB II unterlaufen würden. Auch eine schriftliche Mitteilung des Leistungsträgers an die Beklagte über die Erbringung der Leistungen an den Kläger fehlte nicht. Der maßgebliche § 33 Abs. 3 SGB II betrifft nicht das Verhältnis des Leistungsträgers zum Leistungsempfänger, sondern die Inanspruchnahme des Verpflichteten durch den Leistungsträger. Auch eine gewillkürte Prozessführung durch den Kläger schied mangels Ermächtigung aus.¹⁰

1.2. Schönheitsreparaturen

Die zu Schönheitsreparaturen ergangenen Entscheidungen hatten formulärmäßige Regelungen zum Gegenstand.

¹⁰ a.a.O., juris, Rn. 13 ff. m.w.N.

a)

Bestätigt hat der Bundesgerichtshof, dass eine **formularmäßige Quotenabgeltungsklausel** in einem Wohnraummietvertrag **den Mieter unangemessen benachteiligt (§ 307 Abs. 1 Satz 1 BGB) und daher unwirksam ist, weil sie von dem Mieter bei Vertragsschluss verlangt, zur Ermittlung der auf ihn bei Vertragsbeendigung zukommenden Kostenbelastung mehrere hypothetische Betrachtungen anzustellen, die eine sichere Einschätzung der tatsächlichen Kostenbelastung nicht zulassen.**¹¹ Weiter hat sich der Bundesgerichtshof zur **Zulässigkeit der individualvertraglichen Vereinbarung einer Quotenabgeltungsklausel in einem Wohnraummietvertrag** geäußert.¹²

Die Kläger hatten eine Wohnung der Beklagten in Berlin angemietet, indem sie aufgrund einer „Vereinbarung“ mit der Beklagten in einen zwischen dieser und einem Vormieter geschlossenen Mietvertrag eintraten. Dieser Mietvertrag aus dem Jahr 2015 sah vor, dass dann, wenn das Mietverhältnis bei Auszug des Mieters schon länger als ein Jahr besteht oder die letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit länger als ein Jahr zurückliegen und das Mietverhältnis vor Fälligkeit der Schönheitsreparaturen endet, die Mieter verpflichtet seien, anteilige Kosten für die Schönheitsreparaturen einschließlich voraussichtlicher Mehrwertsteuer entsprechend dem Kostenvoranschlag des Vermieters oder einem von diesem eingeholten Kostenvoranschlag eines Fachbetriebes oder eines Bauingenieurs zu zahlen, die dem Grad der durch sie erfolgten Abnutzung der jeweiligen Teilbereiche der Wohnungen entsprechen. In der Übernahmevereinbarung mit den Klägern wurde unter anderem vereinbart, dass die Kläger diese bei ursprünglichem Vertragsabschluss individuell vereinbarte Kostenübernahmeregelung übernehmen, was ausdrücklich zwischen den Parteien verhandelt worden sei;

¹¹ BGH, Urteil vom 06. März 2024 – [VIII ZR 79/22](#) – juris, Leitsatz 1 = MDR 2024, 563 ff. = NJW-RR 2024, 564 ff. = WuM 2024, 195 ff. = NZM 2024, 376 ff. = Grundeigentum 2024, 395 ff.

¹² a.a.O., juris, Leitsatz 2.

nach einer weiteren Klausel sei die Miete im Hinblick auf diese Kostenübernahme herabgesetzt worden. Nach Ende des Mietverhältnisses rechnete die beklagte Vermieterin die von den Klägern geleistete Kautionsabgabe ab und erklärte unter anderem mit anteiligen Schönheitsreparaturkosten gestützt auf die Kalkulation eines Bauingenieurs die Aufrechnung (über 1.253,34 €). Die Kläger beriefen sich auf die Unwirksamkeit der Vereinbarung über die Verpflichtung zur Zahlung anteiliger Schönheitsreparaturkosten und verlangten Auszahlung des zurückbehaltenen Betrages nebst Zinsen.¹³

Hier war noch zu klären, ob die Vereinbarung über die Quotenabgeltung individualvertraglich (§ 305 Abs. 1 Satz 1 BGB) getroffen worden war oder ob es sich um eine (unwirksame) Allgemeine Geschäftsbedingung (§ 305 Abs. 1 Satz 1 BGB) handelte. Für noch erforderliche Feststellungen wurde die Berufungsentscheidung aufgehoben und die Sache zurückverwiesen. In einer individualvertraglichen Vereinbarung kann eine Quotenabgeltungsklausel zulässig sein, weil die Regelung über die Pflicht des Vermieters zur Instandhaltung und Instandsetzung dispositiv ist. Auch aus § 556 Abs. 4 BGB folgt nicht die Unwirksamkeit einer individuell ausgehandelten Quotenabgeltungsklausel. Für das Vorliegen einer Individualvereinbarung reichen aber etwaige Wahlmöglichkeiten zwischen mehreren vorformulierten Vertragsbedingungen nicht aus, sondern muss der Vertragspartner des Klauselverwenders Gelegenheit haben, alternativ eigene Textvorschläge mit der Möglichkeit ihrer Durchsetzung einzubringen.¹⁴

b)

Noch einmal bestätigt wurde, **dass die Unwirksamkeit einer formularvertraglichen Quotenabgeltungsklausel nicht zur Unwirksamkeit einer formularvertraglichen Vornahmeklausel führt.**¹⁵ Zugleich wurde

¹³ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

¹⁴ a.a.O., juris, Rn. 12 ff. m.w.N. und Orientierungssätze.

¹⁵ BGH, Beschluss vom 30. Januar 2024 – [VIII ZB 43/23](#) – juris, Leitsatz 3 m.w.N. = MDR 2024, 565 ff. = NJW 2024, 1653 ff. = WuM 2024, 192 ff. = NZM 2024, 325 ff. = Grundeigentum 2024, 345 ff.

fortgeführt, dass der Mieter, der sich auf die Unwirksamkeit einer formularvertraglichen Überwälzung der Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen beruft, weil ihm die **Wohnung unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassen** worden sei, für diesen Umstand die **Darlegungs- und Beweislast** trägt.¹⁶

Der abgeschlossene Formularmietvertrag sah eine Verpflichtung der Mieterin zur Ausführung der Schönheitsreparaturen nach Ablauf bestimmter, von Beginn der Nutzungszeit an berechneter flexibler Fristen vor, die sich entsprechend dem Zustand der Wohnung (Grad der Abnutzung) verlängern oder verkürzen können sollten. Der Mieter sollte für den Umfang der im Laufe seiner Nutzungszeit ausgeführten Schönheitsreparaturen beweispflichtig sein. Außerdem enthielt der Vertrag eine Quotenabgeltungsklausel. Die Mieterin hatte nach vorangegangenem selbstständigen Beweisverfahren einen Kostenvorschuss zur Durchführung von Schönheitsreparaturen in der Wohnung (26.210,00 €) gefordert und die Feststellung begehrt, sie sei berechtigt, die von ihr gezahlte Miete bis zur Durchführung von Schönheitsreparaturen um 10 % zu mindern.¹⁷

Die Parteien hatten nach Abschluss eines Vergleichs den Rechtsstreit übereinstimmend für erledigt erklärt und die Kostenentscheidung dem Gericht in analoger Anwendung von § 91a ZPO überlassen.¹⁸ Der Bundesgerichtshof hat klargestellt, dass gegen eine Kostenentscheidung nach § 91a ZPO die Rechtsbeschwerde nicht aus materiell-rechtlichen Gründen zugelassen werden darf, da es nicht Zweck des Kostenverfahrens ist, Rechtsfragen von grundsätzlicher Bedeutung zu klären oder das Recht fortzubilden, soweit es um Fragen des materiellen Rechts geht. Lässt aber das Beschwerdegericht unter Missachtung dieses Grundsatzes die Rechtsbeschwerde zu, ist das Rechtsbeschwerdegericht daran gebunden (§ 574 Abs. 3 Satz 1 ZPO).¹⁹

¹⁶ a.a.O., juris, Leitsatz 2 m.w.N.

¹⁷ a.a.O., juris, Rn. 2 f.

¹⁸ a.a.O., juris, Rn. 1.

¹⁹ a.a.O., juris, Leitsatz 1 m.w.N.

In Streit stand somit allein noch die Kostenentscheidung. Der Bundesgerichtshof hat bestätigt, dass die Kostenentscheidung des Beschwerdegerichts, welches der Klägerin die Kosten des Rechtsstreits auferlegt hatte, unter Berücksichtigung des gegebenen Sach- und Streitstands billigem Ermessen entsprach. Die Vermieterin war nicht zur Ausführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet. Die formularvertragliche Überwälzung der Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen auf die Mieterin hielt rechtlicher Überprüfung (§ 307 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB) stand. Die flexible Gestaltung ließ den erforderlichen Raum zur Berücksichtigung des konkreten Renovierungsbedarfes. Ein Verstoß gegen das Transparenzgebot lag auch unter Berücksichtigung des Zusammenspiels des flexiblen Fristenplans mit der zusätzlich vorgesehenen Verlängerung oder Verkürzung der Renovierungsfristen nicht vor. Eine Unwirksamkeit der Klausel folgte nicht bereits daraus, dass diese sowohl auf renoviert als auch auf unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassene Wohnungen Anwendung finden kann. Es ist danach zu unterscheiden, ob Gegenstand der Renovierungsverpflichtung des Mieters eine bei Vertragsbeginn renovierte oder eine unrenovierte bzw. renovierungsbedürftig Wohnung ist. Für den Zustand der Wohnung bei Mietbeginn trägt der Mieter die Darlegungs- und Beweislast.²⁰

1.3. Kündigungen

Es sind Entscheidungen zu den Gründen für eine ordentliche Kündigung und zur Härtefallprüfung ergangen.

²⁰ a.a.O., juris, Rn. 16 ff. m.w.N.

a)

Der Bundesgerichtshof hat sich zu den **Gründen für eine ordentliche Kündigung nach der Generalklausel des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB** geäußert.²¹

Beabsichtigt der Vermieter, die **Mietwohnung nicht nur zu Wohnzwecken zu beziehen, sondern dort zugleich überwiegend einer (frei-)beruflichen Tätigkeit nachzugehen** (hier: Betrieb einer Rechtsanwaltskanzlei), wird es für das Vorliegen eines berechtigten Interesses an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne von § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB regelmäßig ausreichen, dass ihm bei verwehrtem Bezug ein **beachtenswerter bzw. anerkennenswerter Nachteil** entstünde.²² Höhere Anforderungen gelten nicht deshalb, weil der Vermieter die an den Mieter überlassene Wohnung nach deren Umwandlung in Wohnungseigentum erworben und die Kündigung innerhalb eines Zeitraums erklärt hat, welcher der für Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen geltenden **Kündigungssperrfrist (§ 577a Abs. 1, 2 BGB)** entspricht.²³

Außerdem wurde klargestellt, dass die **Angabe der Kündigungsfrist bzw. des Kündigungstermins in der Kündigungserklärung nicht zu den Wirksamkeitsvoraussetzungen der (ordentlichen) Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses** gehört. Ergibt die Auslegung der Kündigungserklärung nach dem objektiven Empfängerhorizont gemäß §§ 133; 157 BGB, dass der Vermieter ordentlich und unter Einhaltung einer Frist kündigen will, wird es regelmäßig seinem erkennbaren (hypothetischen) Willen entsprechen, dass die Kündigung das Mietverhältnis mit Ablauf der (gesetzlichen oder vertraglich vereinbarten) Kündigungsfrist zum nächsten zulässigen Termin beendet. Das gilt auch, wenn der Vermieter in der

²¹ BGH, Urteil vom 10. April 2024 – [VIII ZR 286/22](#) – juris = NJW-RR 2024, 692 ff. = WuM 2024, 333 ff. = NZM 2024, 501 ff. = Grundeigentum 2024, 497 ff.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

²² a.a.O., juris, Leitsatz 1.

²³ a.a.O., juris, Leitsatz 2.

Kündigungserklärung einen zu frühen Kündigungstermin angibt, sofern sein (unbedingter) Wille erkennbar ist, das Mietverhältnis auf jeden Fall zu beenden.²⁴

Die Beklagten bewohnten die Wohnung seit 1977. Ein schriftlicher Mietvertrag wurde im September 1982 geschlossen, wonach das Mietverhältnis am 01. Juli 1982 beginnen sollte. Der Mietvertrag sah eine Kündigungsfrist von zwölf Monaten vor, wenn seit Überlassung des Wohnraums zehn Jahre vergangen sind. Das Haus wurde im Juli 2013 in Eigentumswohnungen aufgeteilt. Der Kläger erwarb 2018 das Eigentum an der Wohnung. Im Januar 2021 erklärte er unter Berufung auf § 573 Abs. 1 BGB die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses zum Ende Oktober 2021, wozu er angab, die Räumlichkeiten künftig überwiegend für seine berufliche Tätigkeit als Rechtsanwalt mit einer Teilzeitkraft und eventuell mit Berufskollegen zu nutzen und dort auch seinen Wohnsitz begründen zu wollen. Das Mietverhältnis über die bisher genutzten Kanzlei- und Wohnräume ende zu diesem Zeitpunkt. Dieser „Betriebsbedarf“ begründe sein berechtigtes Interesse zur Kündigung. Die Behörde bestätigte die „Vorabanzeige“ des Klägers über die beabsichtigte teilgewerbliche Nutzung der Wohnung und kündigte die Genehmigung der beantragten gewerblichen Zweckentfremdung der Wohnung an, sofern es sich bei dieser um die Hauptwohnung des Klägers handle. Der Kläger begehrte gerichtlich Räumung und Herausgabe der Wohnung, nachdem er vorsorglich erneut die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses wegen „Betriebsbedarfs“ (§ 573 Abs. 1 BGB) erklärt hatte.²⁵

Die Revision des Klägers gegen die vorinstanzliche Klageabweisung war erfolgreich. Zwar lagen weder der Kündigungstatbestand des Eigenbedarfs (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) noch derjenige einer Verwertungskündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB) vor, weshalb die Nichteinhaltung der

²⁴ a.a.O., juris, Leitsatz 3.

²⁵ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

entsprechenden Kündigungssperrfrist seit Begründung von Wohnungseigentum (§ 577a Abs. 1, 2 BGB i.V.m. § 2 Kündigungsschutzklage-VO Berlin vom 13. August 2013) zur Unwirksamkeit der Kündigungen führte. Wegen der beabsichtigten gemischten Nutzung der Räume ging es weder allein um die Realisierung des den Mieträumen innewohnenden materiellen Wertes im Sinne der Ertragskraft noch um Eigenbedarf, weil die geschäftliche Mitnutzung der Mieträume die daneben beabsichtigte Nutzung für eigene private Wohnzwecke überwiegen sollte. Allerdings konnte mit der Begründung des Berufungsgerichts ein berechtigtes Interesse des Klägers an der Beendigung des Mietverhältnisses i.S.v. § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht verneint werden. Dies ist anhand einzelfallbezogener Bewertung und Abwägung der beiderseitigen Belange der betroffenen Mietvertragsparteien zu entscheiden. Der Vermieter muss vernünftige Gründe für die Inanspruchnahme der Wohnung haben, die den ernsthaft verfolgten Nutzungswunsch nachvollziehbar erscheinen lassen. Das geltend gemachte Interesse muss ebenso schwer wiegen wie die in § 573 Abs. 2 BGB beispielhaft aufgeführten Kündigungsgründe. Andererseits ist das Besitzrecht des Mieters zu berücksichtigen und zu bewerten. Die Beurteilung entzieht sich einer allgemein verbindlichen Betrachtung. Es ist ein Vergleich mit dem Regeltatbeständen vorzunehmen und zu prüfen, mit welchem Regeltatbestand das vom Vermieter geltend gemachte Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses am ehesten vergleichbar ist. Da die Tatbestandsmerkmale der typisierten Regeltatbestände aber nicht vollständig erfüllt sind, muss ein weiterer, für das Erlangungsinteresse des Vermieters sprechender Gesichtspunkt gegeben sein, um entsprechende Bedeutung herbeizuführen. Das Berufungsgericht hatte allerdings zu hohe Anforderungen an das Vorliegen eines berechtigten Interesses des Klägers an der Beendigung des Mietverhältnisses mit den Beklagten gestellt, indem es für den vorliegenden Fall des Erwerbs der Wohnung durch den Kläger nach Umwandlung in Wohnungseigentum und beabsichtigter Mischnutzung zu Wohn- und

überwiegend (frei-)beruflichen Zwecken nicht nur einen beachtenswerten, sondern einen „gewichtigen Nachteil“ des Klägers verlangt hat.²⁶

b)

Zu den **Anforderungen an die gerichtliche Prüfung des Vorliegens einer nicht zu rechtfertigenden Härte im Sinne des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB bei der ernsthaften Gefahr eines Suizids des Mieters im Falle einer Verurteilung zur Wohnungsräumung** ist eine Leitsatzentscheidung ergangen.²⁷

Der Beklagte zu 1 hatte seit 1988 eine im Dachgeschoss gelegene Zweizimmerwohnung des Klägers angemietet, in der er zusammen mit seiner Lebensgefährtin (Beklagte zu 2) wohnte. Im Oktober 2019 machte der Kläger Eigenbedarf geltend und kündigte die Wohnung deshalb ordentlich zum 31. Juli 2020. Dem widersprachen die Beklagten fristgemäß und machten eine besondere Härte gelten, weil ein Umzug aufgrund ihrer gesundheitlichen und finanziellen Situation „schlicht unmöglich“ sei. Die Klage auf Räumung und Herausgabe der Wohnung drang in den Vorinstanzen nach Einholung eines schriftlichen psychiatrischen Sachverständigengutachtens und Anhörung des Sachverständigen durch.²⁸

Nicht zugelassen und daher unzulässig war die Revision hinsichtlich der Wirksamkeit der Eigenbedarfskündigung. Die Revision war auf das Vorliegen der Voraussetzungen der Härteregelung (§§ 574 ff. BGB) und damit auf den Anspruch der Beklagten auf Fortsetzung des Mietverhältnisses beschränkt zugelassen. In diesem Rahmen war die Revision auch erfolgreich. Die Würdigung des Berufungsgerichts zur Frage, ob die Beendigung des Mietverhältnisses für die Beklagten eine nicht zu rechtfertigende Härte

²⁶ a.a.O., juris, Rn. 14 ff. m.w.N.

²⁷ BGH, Urteil vom 10. April 2024 – [VIII ZR 114/22](#) – juris, Leitsatz = NJW-RR 2024, 697 ff. = WuM 2024, 281 ff. = NZM 2024, 469 ff. = Grundeigentum 2024, 493 ff.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

²⁸ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

(§ 574 Abs. 1 Satz 1 BGB) bedeutete, war rechtsfehlerhaft. Das Berufungsgericht hatte zu Unrecht das Vorliegen einer solchen Härte verneint. **Bei drohenden schwerwiegenden Gesundheitsproblemen oder Lebensgefahr sind die Gerichte verfassungsrechtlich gehalten, ihre Entscheidung auf eine tragfähige Grundlage zu stellen, Beweisangeboten besonders sorgfältig nachzugehen und den daraus resultierenden Gefahren bei der Abwägung der widerstreitenden Interessen hinreichend Rechnung zu tragen.** Die Beklagten hatten substantiiert ihnen drohende schwerwiegende Gesundheitsgefahren geltend gemacht. Deshalb musste sich das Berufungsgericht – regelmäßig mit sachverständiger Hilfe – ein genaueres Bild davon verschaffen, welche gesundheitlichen Folgen im Einzelnen mit dem Umzug verbunden waren, insbesondere welchen Schweregrad zu erwartende Gesundheitsbeeinträchtigungen voraussichtlich erreichen würden und mit welcher Wahrscheinlichkeit dies eintreten konnte. Das Berufungsgericht hatte zwar revisionsrechtlich einwandfrei angenommen, dass eine erhebliche Verschlechterung der körperlichen Erkrankungen durch den Umzug nicht hinreichend dargelegt und auch sonst nicht ersichtlich sei. Allerdings hatte es die Gefahr einer von den Beklagten für den Fall des unfreiwilligen Wohnungsverlusts bekundeten Suizidabsicht, die es entsprechend dem Sachverständigengutachten als ernsthaft bewertet hatte (die Beklagten hatten bereits einen konkreten Plan und Vorbereitungen durch Ansammlung von Medikamenten getroffen), und damit die Gefahr für das Leben und die körperliche Unversehrtheit der Beklagten zu Unrecht deshalb nicht hinreichend beachtet, weil der diesbezügliche Wille von den Beklagten frei gebildet worden sei und sich als im Rahmen ihrer freien Willensbildung gewählte Reaktionsstrategie auf den möglichen Wohnungsverlust darstelle. Dies wurde dem Gebot zum Schutz des Lebens und der körperlichen Unversehrtheit (Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG) nicht gerecht. **Das Gebot zum Schutz des Lebens und der körperlichen Unversehrtheit gilt unabhängig davon, ob die Unfähigkeit des Mieters, die Konfliktsituation angemessen zu bewältigen, Krankheitswert hat oder nicht. Die Schutzbedürftigkeit des Mieters entfällt nicht allein dadurch, dass er**

an der Behandlung seiner psychischen Erkrankung, aus der eine Suizidgefahr resultiert, nicht mitwirkt. Indem es allein auf die dahinterstehende freie Willensbildung der Beklagten abstellte, hatte das Berufungsgericht die gebotene Berücksichtigung der Gefahr der Selbsttötung als Folge einer Verurteilung zur Räumung im Rahmen der Gesamtbetrachtung ausgeblendet. Es hatte auch nicht hinreichend beachtet, dass die ernsthafte Gefahr einer Selbsttötung nach den getroffenen Feststellungen ausschließlich durch die aufgrund des gerichtlichen Verfahrens drohende Verurteilung hervorgerufen wurde, zumal die Beklagten die Verwirklichung der Selbsttötung allein von dem gerichtlich angeordneten Verlust der Wohnung abhängig gemacht hatten und sie sich gegenüber dem drohenden Verlust ihrer langjährigen Wohnung hilflos fühlten. Dem war im Rahmen des § 574 BGB angemessen Rechnung zu tragen. Auch soweit dem durch den Beklagten zugängliche und zumutbare, von ihnen aber nicht genutzte Beratungen und ärztliche oder therapeutische Behandlungen begegnet werden konnte, waren die vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen rechtsfehlerhaft. Auch die Bereitschaft, Unterstützung bzw. ärztliche oder therapeutische Behandlungen anzunehmen, war bei der Härtefallprüfung in die Abwägung einzubeziehen. Die psychischen Beschwerden der Beklagten waren behandelbar. Jedoch hatte das Berufungsgericht den Prozessstoff unvollständig gewürdigt und darauf seine Annahme gestützt, die Beklagten lehnten jegliche Hilfe sowie eine Behandlung ihrer psychischen Beschwerden bisher und auch für die Zukunft rigide ab. Dies ergab sich aber so nicht aus dem Sachverständigengutachten. Die erforderliche Bewertung und Gewichtung der widerstreitenden Interessen beider Mietvertragsparteien war auch deshalb fehlerhaft, weil das Berufungsgericht das Bestandsinteresse der Beklagten im Hinblick auf eine von diesen für den Fall des Wohnungsverlusts eigenverantwortlich getroffene Entscheidung zum Suizid im Wege einer generalisierenden Wertung von vornherein als nachrangig gegenüber dem Interesse des Klägers an der Nutzung seines Eigentums bewertet und damit eine an den konkreten Einzelfallumständen ausgerichtete Abwägung der widerstreitenden Interessen unterlassen hatte. Schließlich hatte das

Berufungsgericht als mögliche Folge des Vorliegens eines Härtegrundes offensichtlich von vorneherein allein die Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit als Regelungsfolge in Betracht gezogen. Damit hatte es in unzulässiger Weise die Interessenabwägung mit der zur Bestimmung der Zeitdauer einer etwaig anzuordnenden Verlängerung des Mietverhältnisses vorzunehmenden Prognose über die Fortdauer eines Härtegrundes vermengt. Zugleich hatte es außer Acht gelassen, dass bei gegebenem Fortsetzungsanspruch des Mieters **im Regelfall nur die Fortsetzung des Mietverhältnisses für eine bestimmte Zeit anzuordnen** ist und den Gerichten insoweit ein rechtsfehlerfrei auszuübendes Ermessen eingeräumt ist. Dies führte zur Aufhebung der Berufungsentscheidung und Zurückverweisung der Sache.²⁹ Für das weitere Verfahren wies der Bundesgerichtshof unter anderem darauf hin, dass maßgeblicher Zeitpunkt sowohl für die nach wirksamen Widerspruch des Mieters (§ 574 Abs. 1 Satz 1 BGB) vorzunehmende Prüfung des Vorliegens einer Härte und Abwägung der wechselseitigen Interessen von Vermieter und Mieter und auch für die anschließende Beurteilung, ob bzw. für welchen Zeitraum das durch die wirksame ordentliche Kündigung (§ 573 BGB) beendete Mietverhältnis fortzusetzen ist (§ 574a BGB) der Schluss der letzten mündlichen Tatsachenverhandlung maßgebend ist. Auch wenn ungewiss bleiben sollte, innerhalb welchen zeitlichen Rahmens der Härtegrund mithilfe begleitender Maßnahmen voraussichtlich überwunden werden kann, muss das Gericht nicht zwingend die Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit anordnen.³⁰

²⁹ a.a.O., juris, Rn. 12 ff. m.w.N. und Orientierungssätze.

³⁰ a.a.O., juris, Rn. 48 ff. m.w.N.

1.4. Preisgebundener Wohnraum

Durch Revisionsrücknahme nach Hinweisbeschluss (§ 552a ZPO) endete ein Verfahren, in dem die Mieterin einer bis zum 31. Dezember 2020 einer Preisbindung nach dem Wohnbauförderungsgesetz unterliegenden Wohnung die nach ihrer Ansicht überzahlte Miete zurückgefordert hatte. Der Mietvertrag hatte 2018 begonnen. Die monatliche Grundmiete betrug insgesamt 500,00 €. Ab Ende der Mietpreisbindung sollte eine Staffelmietvereinbarung (§ 557a BGB) greifen, nach der ab 01. Januar 2021 sich die Miete auf 968,00 € und ab 01. Januar 2022 auf 1012,00 € erhöhen sollte. Während des Laufs der Staffelmiete war eine Mieterhöhung nach §§ 558 bis 559b BGB ausgeschlossen. Die Klägerin bezahlte die erhöhte Miete unter dem Vorbehalt der teilweisen Rückforderung. Schließlich machte sie gerichtlich die Rückzahlung der auf die Erhöhung geleisteten Beträge (insgesamt 6.084,00 €) geltend. Die Klage hatte keinen Erfolg.³¹

Für die Revisionszulassung durch das Berufungsgericht lag kein Grund vor. Insbesondere bestand kein Klärungsbedarf hinsichtlich der **Rechtsfrage, ob die Vereinbarung einer Staffelmiete bereits während der Dauer einer Mietpreisbindung für den Zeitraum nach Ablauf der Bindung zulässig ist.** Dass dies möglich ist, ergibt sich bereits aus bestehender Senatsrechtsprechung. Daher bestand der geltend gemachte Rückzahlungsanspruch (§ 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB) nicht, weil die Mietzahlungen mit Rechtsgrund erfolgt waren. Die im Mietvertrag getroffene Abrede über die Erhöhung der monatlichen Grundmiete war wirksam. **Die Staffelmietvereinbarung (§ 557a Abs. 1 BGB) konnte auch während des Bestehens einer Preisbindung getroffen werden.**³²

³¹ BGH, Beschluss vom 16. Januar 2024 – [VIII ZR 12/23](#) – juris, Rn. 1 ff. = Grundeigentum 2024, 393 ff.

³² a.a.O., juris, Rn. 14 ff. m.w.N.

1.5. Ansprüche nach Beendigung des Mietverhältnisses

Eine von den Parteien im Wohnraummietvertrag getroffene **Barkautionsabrede ist typischerweise dahingehend auszulegen, dass die Möglichkeit des Vermieters, sich nach Beendigung des Mietverhältnisses im Rahmen der Kautionsabrechnung hinsichtlich etwaiger Schadensersatzansprüche wegen Beschädigung der Mietsache gemäß §§ 535; 280 Abs. 1; 241 Abs. 2; 823 Abs. 1 BGB durch Aufrechnung befriedigen zu können, nicht an einer fehlenden Ausübung der ihm nach § 249 Abs. 2 Satz 1 BGB zustehenden Ersetzungsbefugnis in unverjährter Zeit scheitern soll.**³³

Der Vermieter ist aus der der Hingabe der Mietkaution zu Grunde liegenden Sicherungsabrede verpflichtet, eine vom Mieter gezahlte Barkaution (§ 551 BGB) nach Beendigung des Mietverhältnisses und Ablauf einer angemessenen Prüfungsfrist zurückzuzahlen, sobald er diese zur Sicherung seiner Ansprüche nicht mehr benötigt, also wenn feststeht, dass ihm keine Ansprüche mehr zustehen, wegen derer er sich aus der Sicherheit befriedigen kann. Hier hatte der beklagte Vermieter aber mit von ihm behaupteten und mangels ausreichender Feststellungen revisionsrechtlich zu unterstellenden Schadensersatzansprüchen die Aufrechnung erklärt. Dem stand nicht die eingetretene Verjährung (§ 548 Abs. 1 Satz 1 BGB) der Schadensersatzansprüche entgegen. Die **kurze Verjährung war im Zeitpunkt der Aufrechnungserklärung zwar bereits abgelaufen**. Indes schließt § 215 Alt. 1 BGB die Verjährung die Aufrechnung nicht aus, wenn der Anspruch in dem Zeitpunkt noch nicht verjährt war, in dem erstmals aufgerechnet werden konnte (Bestehen einer Aufrechnungslage; § 387 BGB). Obwohl der

³³ BGH, Urteil vom 10. Juli 2024 – [VIII ZR 184/23](#) – juris, Leitsatz.

Anspruch auf Rückzahlung der Barkaution und der zunächst auf Naturalrestitution gerichtete Schadensersatzanspruch nicht gleichartig sind, ist § 215 Alt. 1 BGB aber in einem solchen Fall anwendbar. Das folgt aus der **beiderseitigen Interessenlage**, die einer **im Wohnraummietverhältnis** getroffenen Barkautionsabrede typischerweise (und mangels vorliegender Besonderheiten) zu Grunde liegt. Der Bundesgerichtshof hat das im Einzelnen ausgeführt.³⁴

1.6. Prozessuales

Prozessuale Fragen waren in folgenden Fällen entscheidend.

a)

Über die **Zulässigkeit des Rechtsweges** hatte der Bundesgerichtshof im Streit der Betreiberin von **Unterkünften für Wohnungslose** – zumeist Flüchtlinge – in Berlin gegen das Jobcenter wegen der **Entgeltzahlung für die Erbringung von Unterkunftsleistungen** zu entscheiden.³⁵ Der Zivilrechtsweg war unzulässig. Der Rechtsstreit wurde an das **zuständige Sozialgericht** verwiesen. Für einen Zahlungsanspruch, den ein Betreiber von Obdachlosenunterkünften aus einem an ihn gerichteten, die Beherbergung eines Flüchtlings betreffenden „Kostenübernahmeschein“ eines öffentlichen Leistungsträgers ableitet, ist in der Regel der Rechtsweg zu den Sozialgerichten gegeben (§ 51 Abs. 1 SGG). Das gilt insbesondere dann, wenn in dem „Kostenübernahmeschein“ die Begründung eines Vertragsverhältnisses zwischen dem Leistungsträger und dem Unterkunftsanbieter ausdrücklich ausgeschlossen wird. Das traf hier zu.³⁶ Die Überprüfung des Rechtsweg in dritter Instanz war ausnahmsweise eröffnet, weil das

³⁴ a.a.O., juris, Rn. 16 ff. m.w.N.

³⁵ BGH, Urteil vom 15. Mai 2024 – [VIII ZR 293/23](#) – juris, Rn. 1 ff.

³⁶ a.a.O., juris, Rn. 28 ff. m.w.N.

erstinstanzliche Landgericht die Zulässigkeit des Zivilrechtsweges verfahrensfehlerhaft bejaht und das Berufungsgericht sich unzutreffend daran gebunden gesehen hatte.³⁷ Die Beschränkung der Befugnis des Rechtsmittelgerichts, die Zulässigkeit des Rechtsweges zu überprüfen (§17a Abs. 5 GVG), gilt nicht, wenn die Zulässigkeit des Rechtsweges schon in erster Instanz gerügt worden ist und das Erstgericht nicht wie geboten (§ 17a Abs. 3 Satz 2 GVG) einen beschwerdefähigen Beschluss über die Zulässigkeit des Rechtsweges gefasst hat. Dann ist die Prüfung des Rechtsweges im Rechtsmittelverfahren nachzuholen.³⁸ Ist diese Nachholung der Prüfung des Rechtsweges durch das zweitinstanzliche Gericht unterblieben, weil es zu Unrecht eine Bindung an den beschrittenen Rechtsweg angenommen hat, ist ausnahmsweise das Revisionsgericht befugt, im Revisionsverfahren über den Rechtsweg zu befinden. Das Revisionsgericht hat dann die Kompetenz zur Verweisung des Rechtsstreits an das Gericht des zulässigen Rechtsweges, wenn die Verweisung die einzig mögliche Entscheidung ist, die nach einer Zurückverweisung das Berufungsgericht ebenfalls zu treffen hätte.³⁹

b)

Ansprüche einer Mieterin wegen unrechtmäßiger Videoüberwachung waren Gegenstand einer Leitsatzentscheidung des VI. Zivilsenats des Bundesgerichtshofes. Dieser hat ausgesprochen, dass die **Frage, ob die auf einer unzulässigen Videoüberwachung beruhenden Erkenntnisse einer Partei bei der gerichtlichen Entscheidungsfindung verwertet werden dürfen**, unter Berücksichtigung der **Vorgaben der DSGVO** zu beurteilen ist.⁴⁰ Art. 6 Abs. 2 und 3 DSGVO enthalten Öffnungsklauseln zugunsten der Mitgliedsstaaten.⁴¹ Rechtsgrundlage für die Verarbeitung personenbezogener Daten bei der gerichtlichen Entscheidungsfindung im deutschen

³⁷ a.a.O., juris, Rn. 15 ff. m.w.N.

³⁸ a.a.O., juris, Leitsatz 1 m.w.N.

³⁹ a.a.O., juris, Leitsatz 2 m.w.N.

⁴⁰ BGH, Urteil vom 12. März 2024 – [VI ZR 1370/20](#) – juris, Leitsatz 1a = BB 2024, 1538.

⁴¹ a.a.O., juris, Leitsatz 1b.

Zivilprozess sind die im Lichte des Grundgesetzes auszulegenden Bestimmungen der ZPO über die Berücksichtigung von Parteivorbringen und Beweisangeboten, insbesondere die §§ 286 Abs. 1; 355 ff. ZPO.⁴²

Die Klägerin, ein landeseigenes Wohnungsunternehmen, verlangte als Vermieterin die Räumung und Herausgabe zweier Mietwohnungen. Die Beklagte zu 1 erhob Widerklage wegen Ansprüchen auf Geldentschädigung aus eigenem sowie abgetretenem Recht ihrer Söhne (Beklagte zu 2 und 3) wegen einer von der Klägerin veranlassten verdeckten Videoüberwachung der Wohnungseingangsbereiche durch eine Privatdetektivin. Vorangegangen waren Abmahnungen der Beklagten zu 1 durch die Klägerin wegen unberechtigter Untervermietung an mehrere Personen. Nach den Abmahnungen hatte die Klägerin eine Detektei beauftragt, die jeweils vom Treppenhaus aus den Eingangsbereich der Wohnungen mit versteckten Videokameras überwachte, die Aufnahmen speicherte und ein Protokoll darüber erstellte, wann welche Personen ein- und ausgegangen waren. Die Kameras waren gegenüber den Wohnungseingangstüren installiert und erfassen bei geöffneter Tür den Eingangsbereich innerhalb der Wohnungen. Schließlich erklärte die Klägerin wiederholt die außerordentliche, hilfsweise ordentliche Kündigung beider Mietverhältnisse wegen ungenehmigter Untervermietung. Nachdem die Beklagte zu 1 im Räumungsrechtsstreit ausgeführt hatte, die Methoden der Klägerin würden sie an „Stasi Praktiken“ erinnern, „wo die Nachbarn sich gegenseitig ausspionieren und gegeneinander aussagen mussten, wie die Klägerin es möglicherweise zu DDR-Zeiten“ praktizierte, kündigte die Klägerin das Mietverhältnis wiederum außerordentlich fristlos, hilfsweise ordentlich. In erster Instanz war die Klägerin erfolgreich, in zweiter Instanz wurden die Räumungsklagen und die Widerklage abgewiesen. Beide Parteien gingen dagegen in Revision.⁴³ Der Bundesgerichtshof hat bestätigt, dass der Klägerin der geltend gemachte Anspruch auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen

⁴² a.a.O., juris, Leitsatz 1c.

⁴³ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

Wohnungen (§§ 546 Abs. 1; 985 BGB) nicht zustand. **Eine unbefugte Gebrauchsüberlassung an Dritte begründete nicht die Kündigung der Mietverhältnisse.** Eine entsprechende Pflichtverletzung konnte der Entscheidung nicht zugrunde gelegt werden, weil sich die Klägerin allein auf die Erkenntnisse aus der von der Privatdetektivin durchgeführten verdeckten und gegen datenschutzrechtliche Bestimmungen verstoßenden Videoüberwachung der Wohnung Eingangsbereiche gestützt hatte. Diese **Erkenntnisse durften im Rechtsstreit nicht berücksichtigt werden, weil sie in rechtswidriger Weise erlangt wurden.** Dies hat Bundesgerichtshof im Einzelnen, insbesondere anhand der DSGVO und des BDSG, dargelegt.⁴⁴

c)

In einem Räumungs- und Herausgaberechtsstreit hatten sich die beklagten Mieter durch gerichtlichen **Vergleich zur Räumung und Herausgabe der Mietwohnung** an den Kläger verpflichtet und zugleich „soweit zulässig“ auf Vollstreckungsschutzanträge verzichtet. Gleichwohl stellten sie beim Amtsgericht **Antrag nach § 794a ZPO** (verbunden mit einem Antrag nach § 765a ZPO) auf Verlängerung der Räumungsfrist. Gegen die Zurückweisung dieses Antrags durch das Amtsgericht legten die Beklagten sofortige Beschwerde ein, die das Landgericht mit **Beschluss der Einzelrichterin** unter Zulassung der Rechtsbeschwerde zurückwies, weil die Beklagten im Vergleich wirksam auf Vollstreckungsschutz und damit auch auf die Bewilligung einer Räumungsfrist (§ 794a ZPO) verzichtet hätten. Der dagegen gerichteten Rechtsbeschwerde der Beklagten hat der Bundesgerichtshof stattgegeben ohne in der Sache selbst zu entscheiden.⁴⁵ Infolge der bindenden (§ 574 Abs. 3 Satz 2 ZPO) Zulassung der Rechtsbeschwerde durch das Beschwerdegericht war das Rechtsmittel statthaft. Es war auch im Übrigen zulässig.⁴⁶ Begründet war das Rechtsmittel, weil die **Einzelrichterin bei**

⁴⁴ a.a.O., juris, Rn. 11 ff. m.w.N.

⁴⁵ BGH, Beschluss vom 14. Mai 2024 – [VIII ZB 6/24](#) – juris, Rn. 1 ff.

⁴⁶ a.a.O., juris, Rn. 6 m.w.N.

der Zulassung der Rechtsbeschwerde die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache bejaht hatte, weshalb die Entscheidung über die Zulassung der Rechtsbeschwerde dem Kollegium oblag (§ 568 Satz 2 ZPO); daher war die Entscheidung objektiv willkürlich und verstieß gegen das **Verfassungsgebot des gesetzlichen Richters**. Dies führte zur Aufhebung des angefochtenen Beschlusses und Zurückverweisung an das Beschwerdegericht (Einzelrichter; § 577 Abs. 4 Satz 1 ZPO).⁴⁷

d)

Zu einer **Gehörsverletzung bei einem fehlerhaften „Protokollurteil“** hat der Bundesgerichtshof im Anschluss an seine Rechtsprechung entschieden.⁴⁸

Ausgangspunkt war eine Klage auf Räumung und Herausgabe einer Wohnung sowie auf Zahlung von Mietrückständen und auf Betriebskostennachzahlung. Die Beklagte legte Berufung ein und wandte sich gegen ihre erstinstanzliche Verurteilung zur Räumung und teilweise gegen die Zahlungsverurteilung. Die Gerichtsakte wurde im Berufungsverfahren elektronisch geführt. Das Landgericht wies die Berufung durch am Ende der Berufungsverhandlung verkündetes Urteil zurück. Das Berufungsurteil war als elektronisches Dokument von allen drei mitwirkenden Richtern signiert. Es enthielt lediglich das Rubrum (§ 313 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 ZPO) und die Entscheidungsformel (§ 313 Abs. 1 Nr. 4 ZPO) sowie unter „Gründe“ die Angabe, dass von einem Tatbestand und der Ausformulierung von Entscheidungsgründen gemäß §§ 540 Abs. 2; 313a Abs. 1 Satz 2 ZPO abgesehen werde, weil nach §§ 542; 543 Abs. 1 ZPO; 26 Nr. 8 EGZPO ein Rechtsmittel gegen das Urteil unzweifelhaft nicht zulässig sei und der wesentliche Inhalt der Entscheidungsgründe in das gerichtliche Verhandlungsprotokoll aufgenommen worden sei. Das Protokoll wurde allein von der Vorsitzenden Richterin elektronisch signiert. Es enthielt nur ein Kurzrubrum („L./ . H. ...“),

⁴⁷ a.a.O., juris, Rn. 7 f. m.w.N.

⁴⁸ BGH, Beschluss vom 14. Mai 2024 – [VIII ZR 15/24](#) – juris, Leitsatz.

die Berufungsanträge, kurze rechtliche Erwägungen, Hinweise des Gerichts zur mangelnden Begründetheit der Berufung sowie Prozessklärungen der Parteien. Ein Räumungsanspruch der Klägerin bestehe, weil die Zahlungsverzugskündigung wirksam sei, wozu weitere Ausführungen erfolgten. Nach dem Sitzungsprotokoll wurde nach teilweiser Klagerücknahme das „aus der Anlage ... ersichtliche Urteil durch Bezugnahme auf den zu entscheidenden Teil verkündet“ (vgl. § 160 Abs. 3 Nr. 7 ZPO). Die Gerichtsakte enthielt Protokoll und Urteil als gesonderte, nicht miteinander verbundene elektronische Dokumente. Die Beklagte erhielt vom Bundesgerichtshof Prozesskostenhilfe für ein beabsichtigtes Nichtzulassungsbeschwerdeverfahren; nach Zustellung des Bewilligungsbeschlusses an ihren zweitinstanzlichen Prozessbevollmächtigten legte die Beklagte durch ihre beigeordnete beim Bundesgerichtshof zugelassene Rechtsanwältin Nichtzulassungsbeschwerde ein und beantragte Wiedereinsetzung in die versäumte Beschwerdeeinlegungsfrist. Danach begründete sie die Beschwerde und beantragte Wiedereinsetzung in die versäumte Begründungsfrist. Die Anträge der Beklagten und deren Nichtzulassungsbeschwerde waren erfolgreich.⁴⁹

Der erforderliche Wert der mit der Revision geltend zu machenden Beschwerde der Beklagten war erreicht. Mangels tatbestandlicher Feststellungen im Berufungsurteil war der diesbezügliche Vortrag der Beklagten in ihrer Nichtzulassungsbeschwerde als richtig zu unterstellen. In Streit standen Zahlungsansprüche (3.452,99 €) und das Fortbestehen des unbefristeten Wohnraummietverhältnisses, wofür der dreieinhalbfache Jahresbetrag der Nettomiete (565,00 € monatlich), also 23.730,00 €, maßgeblich waren.⁵⁰

Zum Erfolg der Nichtzulassungsbeschwerde in der Sache führte die entscheidungserhebliche Gehörsverletzung, die darin lag, dass das Berufungsgericht offenkundig die **Voraussetzungen der §§ 313a Abs. 1; 540 Abs. 2 ZPO und damit die an ein Protokollurteil zu stellenden**

⁴⁹ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

⁵⁰ a.a.O., juris, Rn. 7 m.w.N.

Anforderungen (§ 540 Abs. 1 Satz 2 ZPO) verkannt hatte. **Es fehlte die Verbindung des Urteils mit einem vorher erstellten und sämtliche Darlegungen (§ 540 Abs. 1 ZPO) enthaltenden Sitzungsprotokoll**, wodurch das Berufungsurteil nicht erkennen ließ, dass sich das Berufungsgericht mit dem von der Nichtzulassungsbeschwerde angeführten Vorbringen der Beklagten in der Berufungserwiderung befasst hatte. Denn das Berufungsurteil enthielt weder eine Bezugnahme auf die tatsächlichen Feststellungen des amtsgerichtlichen Urteils noch ergänzende oder abweichende Feststellungen zum Streitstoff zweiter Instanz. Auch aus dem Protokoll ergab sich dazu nichts. Außerdem fehlte dem Berufungsurteil die erforderliche rechtliche Begründung (§§ 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, Satz 2 ZPO), auf die wegen der möglichen Anfechtung durch die Nichtzulassungsbeschwerde nicht verzichtet werden durfte. Die in das Sitzungsprotokoll aufgenommenen rechtlichen Erwägungen waren nicht zu berücksichtigen, weil sie weder Bestandteil des verkündeten Berufungsurteils geworden waren noch das Protokoll an sich die Anforderungen an ein eigenständiges Protokollurteil (§ 540 Abs. 1 Satz 2 ZPO) erfüllte. Das Berufungsurteil wurde deshalb aufgehoben und die Sache zurückverwiesen (§ 544 Abs. 9 ZPO).⁵¹

e)

Die Frage einer **Fristversäumnis** führte zu einer Leitsatzentscheidung, in der der Bundesgerichtshof im Anschluss an seine Rechtsprechung zu den **Anforderungen an die Ausgangskontrolle bei der Versendung fristgebundener Schriftsätze (hier: Antrag auf Verlängerung der Berufungsbegründungsfrist) über das besondere elektronische Anwaltspostfach (beA)** im Prozess einer gegen den ehemaligen Mieter auf Zahlung von Schadensersatz klagenden Vermieterin entschieden hat. Das Berufungsgericht hatte nach fristgerechter Berufungseinlegung durch die Klägerin deren erst am Tag nach Ablauf der Berufungsbegründungsfrist beim Berufungsgericht eingegangenen Antrag auf Fristverlängerung und darauffolgenden

⁵¹ a.a.O., juris, Rn. 8 ff. m.w.N.

Antrag auf Wiedereinsetzung in die versäumte Berufungsbegründungsfrist jeweils zurückgewiesen und dies mit Organisationsmängeln in der Kanzlei der Prozessbevollmächtigten der Klägerin begründet. Die dagegen gerichtete Rechtsbeschwerde war unzulässig. Gegen die Zurückweisung des Antrags auf Verlängerung der Berufungsbegründungsfrist war die Rechtsbeschwerde schon nicht statthaft, weil eine Anfechtung gegen einen Beschluss, durch den das Gesuch um eine Fristverlängerung zurückgewiesen wird, nicht stattfindet (§ 225 Abs. 3 ZPO). Gegen die Zurückweisung des Antrags auf Wiedereinsetzung ist die Rechtsbeschwerde zwar grundsätzlich statthaft (§§ 574 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1; 238 Abs. 2 Satz 1; 522 Abs. 1 Satz 4 ZPO), diese war hier aber unzulässig. Offen blieb, ob dies bereits daraus folgte, dass die Rechtsbeschwerde darauf gerichtet war, der Klägerin „wegen der Versäumung der Frist zur Beantragung der Verlängerung der Berufungsbegründungsfrist Wiedereinsetzung in den vorigen Stand zu gewähren“, wofür es keine gesetzliche Grundlage gibt (§ 233 Satz 1 ZPO). Unzulässig war die Rechtsbeschwerde jedenfalls, weil weder entscheidungserheblichen Fragen grundsätzlicher Bedeutung noch Gründe zur Rechtsfortbildung oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung bestanden (§ 574 Abs. 2 ZPO). Die Einhaltung der anhand der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zu bestimmenden Maßstäbe für eine Ausgangskontrolle in der Kanzlei des Prozessbevollmächtigten der Klägerin war weder vorgetragen noch glaubhaft gemacht, zumal schon Angaben zur Führung und Kontrolle eines Fristenkalenders fehlten.⁵² **Bei der Übermittlung fristgebundener Schriftsätze mittels des beA sind die bei Versendung per Telefax geltenden anwaltlichen Sorgfaltspflichten entsprechend anzuwenden.** Der Versandvorgang muss überprüft werden, weshalb der Rechtsanwalt in seiner Kanzlei das zuständige Personal anzuweisen hat, dass stets der Erhalt der automatisierten Eingangsbestätigung (§ 130a Abs. 5 Satz 2 ZPO) zu kontrollieren ist; die Kontrollpflichten

⁵² BGH, Beschluss vom 30. Januar 2024 – [VIII ZB 85/22](#) – juris, Leitsatz und Rn. 1 ff. m.w.N. = MDR 2024, 456 f. = NJW-RR 2024, 792 ff.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

erstrecken sich zudem unter anderem darauf, ob die Übermittlung vollständig war, an das richtige Gericht erfolgte und ob die richtige Datei übermittelt wurde.⁵³

f)

In einem durch Vergleich beendeten Rechtsstreit um die Räumung und Herausgabe einer Mietwohnung ging es noch um die Kostentragungspflicht. Der Kläger hatte sich auf vorgerichtliche Kündigungserklärungen und eine während des Prozesses durch per beA eingereichten Anwaltsschriftsatz erklärte Kündigung gestützt. Diesen Schriftsatz hatte das Amtsgericht nebst Prüfvermerk über EGVP an das beA des Beklagtenvertreters übermittelt. Nach dem schließlich geschlossenen Vergleich sollte das Gericht entsprechend § 91a ZPO über die Kosten des Rechtsstreits und des Vergleichs entscheiden. Das Amtsgericht hob die Kosten gegeneinander auf. Die dagegen gerichtete sofortige Beschwerde der Beklagten wies das Landgericht durch die mit drei Mitgliedern besetzte Kammer zurück und ließ die Rechtsbeschwerde zu wegen der **Frage, ob eine Kündigungserklärung, die in einem mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehenen Anwaltsschriftsatz erfolgt, per beA an das Gericht übermittelt und von diesem über EGVP an das beA des Prozessbevollmächtigten des Kündigungsadressaten versandt worden ist, dem Formerfordernis der §§ 568 Abs. 1; 126 Abs. 3; 126a BGB entspricht.**⁵⁴ Darüber war allerdings nicht zu entscheiden. Begründet war die Rechtsbeschwerde nämlich schon deshalb, weil das Beschwerdegericht das Gebot des gesetzlichen Richters verletzt hatte, weil es nicht durch den originär zuständigen Einzelrichter, sondern durch die Kammer entschieden hatte (Art. 101 Abs. 1 Satz 2 GG; § 568 Satz 1 und 2 ZPO). Der für eine Entscheidung der Kammer erforderliche **Übertragungsbeschluss fehlte; die Kammer konnte das Verfahren nicht selbst auf sich zur Entscheidung übertragen.** Für das weitere

⁵³ a.a.O., juris, Orientierungssatz.

⁵⁴ BGH, Beschluss vom 23. April 2024 – [VIII ZB 75/23](#) – juris, Rn. 1 ff. = MDR 2024, 857 = NJW-RR 2024, 800 f.

Verfahren wies der Bundesgerichtshof darauf hin, dass gegen eine Kostenentscheidung gemäß § 91a Abs. 1 Satz 1 ZPO die Rechtsbeschwerde nicht aus materiellrechtlichen Gründen zugelassen werden darf.⁵⁵

g)

Ein weiteres Rechtsbeschwerdeverfahren befasste sich mit der **Erstattungsfähigkeit der Kosten eines Unterbevollmächtigten** in einem Räumungsrechtsstreit.⁵⁶ Die klagende Wohnungsbaugesellschaft mit Sitz in Dresden ging nach erfolgter außerordentlicher fristloser Zahlungsverzugskündigung gerichtlich gegen die Mieterin der ebenfalls in Dresden gelegenen Mietwohnung vor. Mit ihrer Vertretung vor dem Amtsgericht Dresden beauftragte die Klägerin eine in Essen ansässige Rechtsanwaltskanzlei. Die Beklagte leistete Zahlungen auf die bestehenden Mietrückstände. Danach zeigte ein von der Klägerin beauftragter Unterbevollmächtigter aus Dresden beim Amtsgericht die Verhandlungsvertretung der Klägerin an. Die Klägerin erklärte vor Durchführung des Verhandlungstermins den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt; dem stimmte die Beklagte unter Übernahme der Kosten des Rechtsstreits zu, wandte sich allerdings im Kostenfestsetzungsverfahren gegen die Festsetzung der durch die Beauftragung des auswärtigen Bevollmächtigten entstandenen Mehrkosten (Kosten des Unterbevollmächtigten: 0,5 Verfahrensgebühr Nr. 3405 VV RVG, Auslagenpauschale, Umsatzsteuer).⁵⁷

Die Kosten waren nach § 91 Abs. 1 Satz 1 ZPO **erstattungsfähig**. Nach ständiger Rechtsprechung sind die Kosten eines Unterbevollmächtigten dann notwendige Kosten der Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung in diesem Sinne, wenn durch die Tätigkeit des Unterbevollmächtigten erstattungsfähigen Reisekosten des Hauptbevollmächtigten in vergleichbarer Höhe erspart werden, die bei der Wahrnehmung des Termins durch den

⁵⁵ a.a.O., juris, Leitsatz und Rn. 6 ff. m.w.N.

⁵⁶ BGH, Beschluss vom 09. Januar 2024 – [VIII ZB 8/23](#) – juris.

⁵⁷ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

Hauptbevollmächtigten entstanden wären. Die Klägerin hatte eine in Bochum ansässige **Verwalterin mit der Bearbeitung der streitgegenständlichen Sache, wie auch praktisch mit ihrer gesamten Verwaltung, beauftragt**. Deshalb waren die Reisekosten, die ihr durch die **Beauftragung eines am Bearbeitungsort ansässigen Rechtsanwalts** entstanden sind, nach denselben Grundsätzen zu erstatten, wie sonst im Fall der Beauftragung eines am Sitz des Unternehmens ansässigen Rechtsanwaltes. Die als Hauptbevollmächtigte beauftragte Kanzlei war für die Verwalterin für eine Vielzahl im ganzen Bundesgebiet zu führenden, ähnlich gelagerten Rechtsstreitigkeiten beauftragt und deshalb insoweit auf diese Fälle spezialisiert. Es war auch nicht maßgeblich, ob die Klägerin den Rechtsstreit in der Hauptsache lange vor Beauftragung des Unterbevollmächtigten hätte für erledigt erklären können. Die Prüfung des frühestmöglichen Zeitpunktes der Abgabe einer Erledigungserklärung durch die Klägerin war vor dem Hintergrund der damit verbundenen Klärung des Vorliegens einer sogenannten Schonfristzahlung (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB) nicht Aufgabe des Kostenfestsetzungsverfahrens.⁵⁸

h)

Zur **Bemessung des Gegenstandswertes** bezüglich des Anspruchs auf **Abgabe einer Erklärung, dass die Miete künftig herabgesetzt wird bei einer zwischen den Parteien vereinbarten Staffelmiete (§ 557a Abs. 1 BGB)** hat sich der Bundesgerichtshof in einer Leitsatzentscheidung geäußert.⁵⁹

Zugleich ging es um die Frage der **Wirksamkeit der Einlegung eines Rechtsmittels** durch Einreichung einer **mit einer einbettenden Signatur („enveloping signature“)** versehenen **Rechtsmittelschrift**.⁶⁰

⁵⁸ a.a.O., juris, Rn. 9 ff. m.w.N.

⁵⁹ BGH, Urteil vom 15. Mai 2024 – [VIII ZR 52/23](#) – juris, Leitsatz.

⁶⁰ a.a.O., juris, Leitsatz.

Im Streit stand die Erstattung vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten. Geklagt hatte aus abgetretenem Recht eine GmbH mit Registrierung gemäß § 10 RDG für Inkassodienstleistungen. Die Beklagte hatte an die Mieter (Zedenten) ab Januar 2019 eine Wohnung vermietet, die gemäß Berliner MietenbegrenzungsVO in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt lag. Nach der getroffenen Staffelmietvereinbarung sollte sich die monatliche Nettokaltmiete von anfänglich 620,00 € ab 2020 jährlich zum ersten Februar um jeweils 3% erhöhen, somit bis 31. Januar 2021 auf 638,00 €. Die nach §§ 556d ff. BGB zulässige Höchstmiete zu Beginn des Mietverhältnisses betrug 444,41 €. Die Abtretung des Rückzahlungsanspruchs zu viel gezahlter Miete war auf die vier nach der Rüge (§§ 556d ff. BGB) fälligen Monatsmieten beschränkt. Die Klägerin sprach die Rüge aus und verlangte unter Fristsetzung unter anderem Auskunft über die Höhe der durch den Vormieter gezahlten Miete, über vorangegangene Mieterhöhungen und durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen. Sie forderte Rückzahlung über den zulässigen Höchstbetrag hinaus gezahlter Miete, Herausgabe der anteiligen Mietkaution und die Erklärung, dass die künftig fällig werdende Miete auf den zulässigen Höchstbetrag herabgesetzt werde. Die Klage richtete sich im Revisionsverfahren noch auf Zahlung vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten in Höhe einer 1,6-fachen Geschäftsgebühr nebst Auslagenpauschale (§ 2 Abs. 1 RVG; Nr. 2300; 1008; 7002 VV RVG) sowie Umsatzsteuer und Zinsen.⁶¹

Der Bundesgerichtshof hat bestätigt, dass die Berufung durch Einreichung der Berufungsschrift mit einer in dieses Dokument einbettenden Signatur („envelopping signature“) über das EGVP wirksam war; die Signatur war nach dem seinerzeit geltenden § 5 Abs. 1 ERVV 2022 als zulässige qualifizierte elektronische Signatur (§ 130a Abs. 3 Satz 1 Alt. 1 ZPO) anzusehen.⁶² In materieller Hinsicht hat der Bundesgerichtshof allerdings die Berufungsentscheidung korrigiert; **die Beauftragung der Klägerin durch die**

⁶¹ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

⁶² a.a.O., juris, Rn. 24 ff. m.w.N.

Mieter mit der Geltendmachung der künftigen Herabsetzung der Miete auf den höchstzulässigen Betrag war nicht nur im Hinblick auf die in der laufenden Mietstaffel noch anfallenden Überschreibungsbeträge erforderlich. Der Gegenstandswert war deshalb nicht lediglich mit den bis zum Ende dieser Mietstaffel anfallenden Überschreibungsbeträgen zu bemessen. Für die Ersatzfähigkeit maßgeblich ist die Erforderlichkeit der Kosten zur Rechtsverfolgung aus ex-ante-Sicht des Geschädigten nach den Umständen des Einzelfalles.⁶³

i)

Der **Wert des Gegenstandes der anwaltlichen Tätigkeit** im Nichtzulassungsbeschwerdeverfahren der gesamtschuldnerisch zur Räumung und Herausgabe einer Wohnung in Anspruch genommenen früheren Mieter (Beklagte) richtet sich nach dem Wert, der die Grundlage für den Auftrag zur Einlegung der Nichtzulassungsbeschwerde bildete. Das **übertragene Mandat** hatte sich auf die **vollumfängliche Prüfung der Verteidigungsmöglichkeiten** der Beklagten bezogen, so dass der dem Rechtsanwalt erteilte Rechtsmittelauftrag unbeschränkt war. Demgegenüber war der für die Gerichtskosten maßgebende gerichtliche Streitwert im Nichtzulassungsbeschwerdeverfahren nach dem Antrag des Rechtsmittelführers zu bestimmen, also danach, inwieweit die Beklagten für den Fall der Zulassung des Rechtsmittels eine Abänderung der Entscheidung begehrt; dies betraf hier lediglich die Räumungsverurteilung (Streitwert bis 22.000,00 €).⁶⁴

⁶³ a.a.O., juris, Rn. 44 ff. m.w.N.

⁶⁴ BGH, Beschluss vom 04. Juni 2024 – [VIII ZR 292/22](#) – juris, Rn. 1 ff.

2. Gewerbliches und sonstiges Miet- und Pachtrecht, Leasingrecht

Zuständig hierfür ist der XII. Zivilsenat, für Leasingrecht der VIII. Zivilsenat.

2.1. Gewerbliches Mietrecht

In diesem Bereich ist über folgende Entscheidungen zu berichten.

a)

Der **Grundstückseigentümer, der den verstorbenen Nießbraucher nicht als Alleinerbe beerbt hat**, ist in Ansehung der **von dem Nießbraucher abgeschlossenen Mietverträge nicht schon deshalb nach Treu und Glauben an der Ausübung des außerordentlichen Kündigungsrechts gemäß § 1056 Abs. 2 BGB gehindert, weil ihm das dienende Grundstück von dem Nießbraucher mit dem Motiv der vorweggenommenen Erbfolge übertragen worden ist.**⁶⁵ Das betreffende Grundstück war mit einem Wohnhaus und einem Fabrikgebäude bebaut. Der danach verstorbene Nießbraucher hatte es an die Beklagte vermietet („Gewerbe- raummietvertrag“). Der Nießbrauch war beendet, der Mietvertrag gekündigt. Der Kläger verlangte Herausgabe. Der Kläger war der Bruder der Geschäftsführerin der Beklagten. Deren Eltern hatten erbrechtliche Vereinbarungen und Verfügungen, auch über den Nießbrauch, der dem Vater zustand, getroffen.⁶⁶

⁶⁵ BGH, Beschluss vom 12. Juni 2024 – [XII ZR 92/22](#) – juris, Leitsatz = MDR 2024, 1130 f. = NJW 2024, 2614 ff.

⁶⁶ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

Die Nichtzulassungsbeschwerde war erfolgreich, weil das Berufungsgericht seinen Hinweisbeschluss zu früh – vor Eingang der Berufungsbegründung – erlassen hatte: Der nach § 522 Abs. 2 Satz 1 ZPO gebotene Hinweis auf die beabsichtigte Beschlusszurückweisung der Berufung kann im Hinblick auf den Anspruch des Berufungsklägers auf Gewährung rechtlichen Gehörs verfahrensordnungsgemäß erst nach dem Vorliegen der Berufungsgründe einschließlich etwaiger (zulässiger) geltend gemachter neuer Angriffs- und Verteidigungsmittel erteilt werden. Das war entscheidungserheblich, weil das Berufungsgericht auch eine rechtsgeschäftliche Bindung des Klägers an den vom nießbrauchberechtigten Vater abgeschlossenen Mietvertrag mit der Beklagten verneint und sich insoweit auf die Auslegung der getroffenen Übertragungsvereinbarung gestützt hatte, wozu indes der Kläger noch keine Stellung nehmen können. Eine solche hätte gegebenenfalls zu einer anderen Beurteilung führen können. Dies führte zur Aufhebung der Berufungsentscheidung und Zurückverweisung der Sache.⁶⁷

b)

Im Streit um die teilweise Rückzahlung von Mieten, die der klagende Mieter unter dem Gesichtspunkt der Mangelhaftigkeit der Mietsache unter Vorbehalt gezahlt hatte, hatte die Nichtzulassungsbeschwerde des Beklagten zu geringem Teil Erfolg. In dem vom Berufungsgericht ausgeurteilten Gesamtbetrag (613.886,84 € nebst Zinsen) war ein auf den Monat April 2016 entfallender Minderungsbetrag (5.222,72 €) enthalten, obwohl nach den getroffenen Feststellungen der diesbezügliche Mangel Ende März 2016 weggefallen war. Insoweit wurde die Berufungsentscheidung aufgehoben und die Sache zurückverwiesen, weil das Berufungsgericht dazu entscheidungserheblichen Sachvortrag der Beklagten nicht vollständig zur Kenntnis genommen und damit ihren Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 103 Abs. 1 GG) verletzt hatte, indem es trotz anderslautender Feststellungen des Landgerichtes das Fortbestehen des Mangels angenommen hatte. Da dies

⁶⁷ a.a.O., juris, Leitsatz und Rn. 7 f.

einen abgrenzbaren Teil des Streitstoffes betraf, war die Revision nur insoweit zuzulassen. Im Übrigen fehlte ein Revisionszulassungsgrund.⁶⁸

c)

Im Rechtsstreit über die Erfüllung einer mietvertraglich vereinbarten Betriebspflicht scheiterte die Nichtzulassungsbeschwerde der Beklagten daran, dass die **Nichtzulassungsbeschwerde nicht form- und fristgerecht (§ 544 Abs. 3 ZPO) eingelegt** wurde. Das Berufungsgericht hatte die Berufung mit Urteil vom 19. August 2022 zurückgewiesen und mit formlos übersandtem Beschluss vom selben Tage zudem die Gegenvorstellung der Beklagten gegen seinen Beschluss über die Nichtverlängerung der in der mündlichen Verhandlung bewilligten Schriftsatzfrist zurückgewiesen. Die Nichtzulassungsbeschwerde war ausdrücklich „gegen den Beschluss des Oberlandesgerichts ... vom 19. August 2022, zugestellt am 02. September 2022“ eingelegt, eine Abschrift dieses Beschlusses über die Zurückweisung der Gegenvorstellung war beigelegt. Der Bundesgerichtshof verlängerte mit Verfügung vom 19. September 2022 die Frist zur Begründung der Nichtzulassungsbeschwerde antragsgemäß und wies die Beklagte darauf hin, dass gegen den in der Beschwerdeschrift genannten und in beglaubigter Abschrift vorgelegten Beschluss die Nichtzulassungsbeschwerde nicht statthaft war sowie dass, sofern eine andere Entscheidung angegriffen werden sollte, eine Klarstellung innerhalb der Frist des § 544 Abs. 3 ZPO erforderlich wäre. Erst in ihrer am 15. November 2022 eingegangenen Nichtzulassungsbeschwerdebegründung beantragte die Beklagte, die Revision gegen das Urteil des OLG zuzulassen. Somit wurde die Nichtzulassungsbeschwerde gegen das Urteil nicht rechtzeitig formgerecht eingelegt (§ 549 Abs. 1 Satz 2 ZPO entsprechend). Das Fehlen der Bezeichnung des Berufungsurteils und der Erklärung, dass dagegen Nichtzulassungsbeschwerde eingelegt werde, konnte auch nicht im Wege der grundsätzlich möglichen Auslegung oder Umdeutung herausgelesen werden.⁶⁹

⁶⁸ BGH, Beschluss vom 05. Juni 2024 – [XII ZR 73/22](#) – juris, Rn. 1 ff.

⁶⁹ BGH, Beschluss vom 13. März 2024 – [XII ZR 89/22](#) – juris, Rn. 1 ff.

2.2. Sonstiges Mietrecht

Hier haben die **Folgen der Corona-Pandemie im Hinblick auf Beherbergungsverträge** den Bundesgerichtshof beschäftigt.

a)

Der VIII. Zivilsenat hat entschieden, dass einem Hotelbetrieb, der durch das Verbot einer Beherbergung von Personen zu touristischen Zwecken als Maßnahme zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie daran gehindert ist, dem Gast den Gebrauch des Hotelzimmers im vereinbarten Leistungszeitraum zu gewähren, die **geschuldete Leistung im Sinne von § 275 Abs. 1 BGB (rechtlich) unmöglich** ist.⁷⁰ Die Annahme einer Offensichtlichkeit im Sinne des § 323 Abs. 4 BGB erfordert grundsätzlich, dass der künftige Eintritt der Rücktrittsvoraussetzungen mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist (hier: Beschränkung einer touristischen Bearbeitung durch einen Hotelbetrieb während der COVID-19-Pandemie).⁷¹

Das der Überlassung eines Hotelzimmers an einen Gast entgegenstehende generelle Beherbergungsverbot für touristische Reisen als Maßnahme zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie ist kein in der Person des Gastes liegender Umstand i.S.v. § 537 Abs. 1 Satz 1 BGB.⁷²

Die Klägerin hatte im Oktober 2019 für eine touristische Reise für sich und Mitreisende drei Doppelzimmer in einem Hotel der Beklagten für einen Zeitraum gebucht, in dem ein später erlassenes Beherbergungsverbot wegen der COVID-19-Pandemie galt. Die Klägerin wählte den nicht stornierbaren

⁷⁰ BGH, Urteil vom 06. März 2024 – [VIII ZR 363/21](#) – juris, Leitsatz 1 = MDR 2024, 558 ff. = NJW 2024, 1568 ff. = NZM 2024, 383 ff. = ZIP 2024, 891 ff.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

⁷¹ a.a.O., juris, Leitsatz 2.

⁷² a.a.O., juris, Leitsatz 3.

Tarif und entrichtete das Beherbergungsentgelt im Voraus. Mit E-Mail vom Mai 2020 erklärte die Klägerin der Beklagten, sie „storniere“ die Buchung und bitte um Rückzahlung des Beherbergungsentgelts; dabei verwies sie auf einen kurz zuvor ergangenen Beschluss der Landesregierung über die Fortgeltung der Einschränkungen für das touristische Reisen. Die Beklagte wies das zurück, nachdem sie eine von der Klägerin unter Hinweis auf die Reisebeschränkung angefragte Verschiebung der Buchung um ein Jahr abgelehnt hatte. Die Beklagte wurde in allen Instanzen zur Rückzahlung verurteilt.⁷³

Der von der Klägerin erklärte **Rücktritt vom Beherbergungsvertrag war wirksam**, so dass sie die Rückzahlung des Beherbergungsentgelts nebst Nebenforderungen verlangen konnte (§§ 346 Abs. 1; 280 Abs. 1, 2; 286 Abs. 1; 288 Abs. 1 BGB). Das generelle Beherbergungsverbot für touristische Reisen war **unter den gegebenen Umständen einem dauernden Leistungshindernis gleichzustellen**, so dass die Vorschriften über die Unmöglichkeit der Leistung (§ 326 Abs. 5 BGB) eingriffen.⁷⁴

b)

Auch der XII. Zivilsenat hatte sich **zur Frage der Unmöglichkeit der von einem Beherbergungsbetrieb geschuldeten Leistung aufgrund eines im Vertragszeitraum geltenden Beherbergungsverbotes zu touristischen Zwecken als Schutzmaßnahme zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie zu äußern**.⁷⁵ **Eine Anpassung vertraglicher Verpflichtungen an die tatsächlichen Umstände kommt grundsätzlich dann nicht in Betracht, wenn das Gesetz in den Vorschriften über die Unmöglichkeit der Leistung die Folge der Vertragsstörung bestimmt.** Daher scheidet

⁷³ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

⁷⁴ a.a.O., juris, Rn. 13 ff. m.w.N.

⁷⁵ BGH, Urteil vom 24. Januar 2024 – [XII ZR 123/22](#) – juris, Leitsatz 1 = MDR 2024, 429 f. = NZM 2024, 329 ff. = ZIP 2024, 524 ff.

eine Anwendung des § 313 BGB aus, soweit der Tatbestand des § 275 Abs. 1 BGB erfüllt ist.⁷⁶

Auch hierbei ging es um die **Rückzahlung einer geleisteten Anzahlung für gebuchte Hotelzimmer**. Das klagende Reisebusunternehmen hatte für seine touristischen Saisoneroöffnungsfahrten Ende März 2020 in einem Hotel der Beklagten Übernachtungen nebst Verpflegungsleistungen gebucht. Die unterzeichnete Reservierungsbestätigung vom Oktober 2019 enthielt Stornierungsbedingungen. Auf vereinbarungsgemäße Anforderung der Beklagten überwies der Kläger an die Beklagte Anfang März 2020 8.426,40 € als Vorauszahlung. Mitte März 2020 wurden wegen der beginnenden COVID-19-Pandemie weitere Beschränkungen von sozialen Kontakten im öffentlichen Bereich beschlossen. Auf Weisung des Ministeriums erließ der zuständige Landkreis mit sofortiger Wirkung eine sofort vollziehbare Allgemeinverfügung, mit der es den Betreibern von Hotels untersagt wurde, „Personen zu touristischen Zwecken zu beherbergen“. Darauf erfolgte ein Telefongespräch zwischen den Parteien, wonach die Beklagte dem Kläger per E-Mail mitteilte, die Gruppenreise storniert und die Anzahlung auf ein „Gutschein“-Konto für einen Alternativtermin umgebucht zu haben. Der Kläger verlangte Rückzahlung seiner Vorauszahlung. Die Beklagte teilte ihm in der Folgezeit mit, den Vorgang an ihre Buchhaltung zur Rückzahlung weitergeleitet zu haben. Nachdem der Kläger sodann zunächst den vollen Betrag nebst Zinsen, Mahnkosten und vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten gerichtlich geltend machte, erkannte die Beklagte einen Teilbetrag an (1.343,20 €). Der Kläger verfolgte den restlichen Betrag weiter. Die Klage war bis auf die Mahnkosten erfolgreich.⁷⁷

Der Kläger konnte die Rückzahlung der geleisteten Anzahlung verlangen (§§ 275 Abs. 1; 326 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 4; 346 Abs. 1 BGB). Der Anspruch auf die Leistung war ausgeschlossen, weil deren Erbringung

⁷⁶ a.a.O., juris, Leitsatz 2.

⁷⁷ a.a.O., juris, Orientierungssatz und Rn. 1 ff.

für den Schuldner **rechtlich unmöglich (§ 275 Abs. 1 BGB)** war. Denn die gebuchte Beherbergung zu touristischen Zwecken war in der betreffenden Zeit durch die Allgemeinverfügung untersagt. Unerheblich war dabei, ob zugleich auch ein Verbot touristischer Busreisen bestand und der Kläger die Hotelzimmer schon aus diesem Grund im Rahmen der geplanten Busreisen nicht hätte nutzen können; denn weil es grundsätzlich keine Gebrauchspflicht eines Mieters gibt, schuldete der Kläger aus dem Beherbergungsvertrag weder die Durchführung der Busreisen noch die Nutzung der reservierten Hotelzimmer. Unabhängig davon, ob ein absolutes Fixgeschäft anzunehmen war, lag trotz der zeitlichen Befristung des Beherbergungsverbotens als Corona-Schutzmaßnahme kein Fall einer nur vorübergehenden Unmöglichkeit vor, die nicht von § 275 Abs. 1 BGB erfasst wäre, weil der Kläger die Hotelzimmer für konkrete Zeiträume gebucht hatte, in denen er sogenannte Saisoneroöffnungsfahrten durchführen wollte, zu denen verbindliche Anmeldungen vorlagen, weshalb dem Kläger eine Verschiebung für eine Zeit nach der Aufhebung des Beherbergungsverbots nicht zumutbar war. Ohnehin war die Dauer der Maßnahmen zur Pandemiebekämpfung seinerzeit nicht absehbar.⁷⁸ Die Beklagte hatte auch nicht schlüssig dargelegt, dass der Kläger bei dem Telefongespräch Mitte März 2020 die gebuchten Hotelaufenthalte einseitig storniert hätte. Insbesondere hatte sich das Berufungsgericht insoweit revisionsrechtlich einwandfrei mit dem Prozessstoff und den Beweisergebnissen umfassend und widerspruchsfrei auseinandergesetzt.⁷⁹ Dem Rückzahlungsanspruch des Klägers konnte auch nicht entgegengehalten werden, dass der Vertrag wegen Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 Abs. 1 BGB) anzupassen sei. Dies scheiterte daran, dass aufgrund spezieller gesetzlicher Regelungen (hier: §§ 275 Abs. 1; 326 Abs. 1 Satz 1 BGB) die wechselseitigen vertraglichen Leistungsverpflichtungen entfallen waren.⁸⁰

⁷⁸ a.a.O., juris, Rn. 15 ff. m.w.N.

⁷⁹ a.a.O., juris, Rn. 23 ff.

⁸⁰ a.a.O., juris, Rn. 29 ff. m.w.N.

c)

Eine Leitsatzentscheidung betrifft die **Anpassung eines Hotelaufnahmevertrages nach den Grundsätzen der Störung der Geschäftsgrundlage**, wenn die Zimmerbuchung aus Anlass des Besuches einer nach der Buchung abgesagten Großveranstaltung erfolgte (hier: **Absage der Hannover-Messe 2020 infolge von Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie**).⁸¹

Die – nachfolgend in Insolvenz gefallene – Insolvenzschuldnerin hatte mit der Betreiberin eines Hotels in Hannover (Beklagte) für 19. bis 24. April 2020 am 11. Juli 2019 einen Hotelaufnahmevertrag über acht Hotelzimmer für den geplanten Besuch der Hannovermesse geschlossen. Der Insolvenzverwalter klagte auf Rückerstattung der dafür geleisteten Vorauszahlung in voller Höhe des Übernachtungspreises (insgesamt 15.440,00 €). Nach dem Vertrag war eine kostenfreie Stornierung nach Bestätigung der Reservierung nicht mehr möglich und sollte die Beklagte bei Änderung der öffentlich bekannt gegebenen Messezeiten berechtigt sein, die vertraglich vereinbarte Rate an die geänderten Messezeiten angemessen anzupassen, wobei dem Kunden ein Rücktrittsrecht zustand. Nachdem Anfang März 2020 eine Verschiebung der Messe wegen der Ausbreitung des Corona-Virus bekannt wurde, bot die Beklagte der Insolvenzschuldnerin die Umbuchung der Reservierung gegen eine „Bearbeitungs- und Umbuchungsgebühr“ (15% des Gesamtpreises) an. Die Insolvenzschuldnerin wies darauf hin, dass zwischenzeitlich auch der Ersatztermin abgesagt worden war und erklärte den Rücktritt vom Vertrag. Sie forderte vergeblich die Erstattung des vorausgezählten Betrages. Danach wurde das Insolvenzverfahren über ihr Vermögen eröffnet. Die Klage auf Rückzahlung der Vorauszahlung hatte teilweise Erfolg.⁸²

⁸¹ BGH, Urteil vom 08. Mai 2024 – [XII ZR 7/23](#) – juris, Leitsatz.

⁸² a.a.O, juris, Rn. 1 ff.

Der Bundesgerichtshof hat auf der Linie seiner bisherigen Rechtsprechung bestätigt, dass der Kläger die Rückzahlung mindestens in Höhe des ausgeteilten Teilbetrages verlangen konnte. Auf den Hotelaufnahmevertrag war in seinem Schwerpunkt Mietrecht anzuwenden. Allerdings ergab sich ein Rückzahlungsanspruch trotz der Rücktrittserklärung nicht aus §§ 346 Abs. 1 i.V.m. 326 Abs. 5; 323 Abs. 4; 275 Abs. 1 BGB. Die **Voraussetzungen für den Rücktritt lagen nicht vor, weil die Leistungserbringung durch die Beklagte nicht unmöglich war.** Die Beklagte konnte die Beherbergungsleistung erbringen. Die Durchführung der Hannover-Messe war nicht dergestalt Vertragsinhalt geworden, dass sie Voraussetzung für die Vertragserfüllung durch die Beklagte geworden wäre. Eine Kenntnis der Beklagten, dass der Besuch der Messe Anlass der Zimmerbuchung war, reichte dafür nicht aus. Auch die für Messezeiten erhöhten Zimmerpreise der Beklagten und ihr Verlangen einer vollständigen Vorauszahlung genügten nicht, weil dies lediglich der Gesetzmäßigkeit von Angebot und Nachfrage folgte. Unmöglichkeit der Beherbergungsleistung folgte auch nicht aus den seinerzeitigen Coronaschutzbestimmungen, die nur die Beherbergung „zu touristischen“, nicht aber zu beruflichen Zwecken untersagten. In Betracht zu ziehen war aber eine **Anpassung des Hotelaufnahmevertrages wegen Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 Abs. 1 BGB).** Das führte zu einer Vertragsanpassung dahin, dass der Vertrag im Buchungszeitraum aufrechterhalten blieb, der Beklagten aber kein erhöhtes Beherbergungsentgelt zustand als die Hälfte des bereits vorausgezahlten Gesamtbetrages. Denn durch die Verschiebung der Hannover-Messe war die Geschäftsgrundlage entfallen. Der Buchungszweck war der Beklagten bekannt und ergab er sich auch aus den gesamten Umständen. An eine Verschiebung oder Absage der Messe infolge einer Pandemie und damit an eine Störung der sogenannten großen Geschäftsgrundlage hatten die Parteien bei Vertragsschluss nicht gedacht. Es war ohne weiteres davon auszugehen, dass die Parteien den einzig der Beherbergung von Messebesuchern dienenden Vertrag jedenfalls nicht mit diesem Inhalt geschlossen hätten, wenn sie die Entwicklung im Blick gehabt hätten. Zugleich war dem betroffenen

Vertragspartner unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zuzumuten. Daher war der Vertrag anzupassen, wobei dem Tatrichter ein weiter, revisionsrechtlich nur eingeschränkt überprüfbarer Ermessensspielraum zukam. Auf dieser Grundlage hat der Bundesgerichtshof die Beurteilung des Berufungsgerichts bestätigt. Das Verwendungsrisiko traf hier deshalb nicht allein den Mieter, zumal der erforderliche unmittelbare Bezug der Absage der Hannover-Messe zum Vertragsverhältnis der Parteien dadurch hergestellt wurde, dass die Beklagte in Messezeiten aufgrund gestiegener Nachfrage erhöhte Beherbergungsentgelte verlangte, wodurch sich die Absage der Messe auf die Preisgestaltung auswirkte. Da die Beklagte aus dem Umstand der messebedingt höheren Nachfrage besonderen Nutzen zog, hatte sie auch das mit diesem Umstand verbundene Risiko zumindest zum Teil mitzutragen (Prinzip der Risikonutznießung). Die – bedenkliche – Berücksichtigung rückzahlbarer staatlicher (Corona-)Liquiditätshilfen der Beklagten durch das Berufungsgericht stellte das gefundene Ergebnis nicht in Frage, zumal der dem Kläger zugesprochene Erstattungsbetrag (7.522,00 €) nicht einmal den Betrag erreichte, den das Berufungsgericht bei der von ihm eigentlich als angemessen erachteten Absenkung des Zimmerpreises von der Messe- auf die Standardrate errechnet hatte.⁸³

2.3. Pachtrecht

Teilweisen Erfolg hatte die Nichtzulassungsbeschwerde der beklagten Pächterin einer Kantine.⁸⁴ Der Kläger (Verpächter) hatte mit ihr einen **Pachtvertrag zum Zwecke der Bewirtschaftung der auf Selbstbedienung ausgerichteten Kantine** für die Zeit ab August 2017 geschlossen.

⁸³ a.a.O., juris, Rn. 9 ff. m.w.N.

⁸⁴ BGH, Beschluss vom 17. April 2024 – [XII ZR 56/23](#) – juris.

Nach dem (wieder beendeten) Pachtvertrag sollte die Kantine den Beschäftigten, Gästen und Besuchern des Verpächters („Personal“) sowie sonstigem Publikum („Drittnutzer“) zur Verfügung stehen. Die Beklagte war verpflichtet, bei der Ausgabe warmer Hauptgerichte an Drittnutzer einen Aufschlag auf den kalkulierten und dem „Personal“ berechneten Essenspreis zu erheben. Die Ermittlung der Höhe des Aufschlages war im Vertrag geregelt; dafür waren die jeweiligen Betriebskosten zu berücksichtigen. Die Mehreinnahmen durch den Aufschlag waren dem Kläger mitzuteilen und an diesen abzuführen. Der Kläger klagte auf Zahlung des Drittnutzerzuschlages. Gegen ihre Verurteilung ging die Beklagte mit ihrer Nichtzulassungsbeschwerde vor, die zur teilweisen Revisionszulassung, Aufhebung des Berufungsurteils und Zurückverweisung der Sache führte (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 2 ZPO).⁸⁵

Das Berufungsgericht hatte bezüglich eines Teiles der Klageforderung zu Unrecht das **Bestreiten der Beklagten hinsichtlich vom Kläger behaupteter Betriebskosten als unbeachtlich** angesehen und damit den Anspruch der Beklagten auf **rechtliches Gehör (Art. 103 Abs. 1 GG)** entscheidungserheblich verletzt. Die Beklagte hatte in den Vorinstanzen vorgetragen, die geltend gemachten Betriebskosten der Kantine seien mangels ordnungsgemäßer Abrechnung nicht nachvollziehbar. Unter anderem habe es für das Pachtobjekt keine separaten Erfassungsgeräte für Strom, Wasser und Heizkosten gegeben. Der Bundesgerichtshof hat darauf hingewiesen, dass an die **Nebenkostenabrechnung bei gewerblichen Miet- bzw. Pachtverhältnissen keine zu hohen formellen Anforderungen** zu stellen sind, die Abrechnung aber den **Anforderungen des § 259 BGB** entsprechen muss (geordnete Zusammenstellung der Gesamtkosten, Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, Berechnung des Anteils des Mieters bzw. Pächters, Angabe etwaiger Vorauszahlungen). Hier hatte die Beklagte konkret beanstandet, dass der Kläger die auf das

⁸⁵ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

Pachtobjekt entfallenden Kosten nicht nachvollziehbar aus den Gesamtkosten des riesigen Areals herausgerechnet habe. Den Anlagen zur Klageschrift ließ sich – wie von der Beklagten gerügt – nicht entnehmen, wie der Kläger die jeweiligen Verbräuche der Kantine errechnet hatte. Da die Behauptungen des Klägers zur Höhe der auf die Kantine entfallenden Betriebskosten im Einzelnen nicht nachvollziehbar waren, genügte insoweit das einfache Bestreiten der Beklagten (§ 138 Abs. 2 ZPO).⁸⁶

2.4. Leasingrecht

Ein Hinweisbeschluss (§ 552 Abs. 1 ZPO) betraf die Klage auf **Zahlung wegen bis Fahrzeugrückgabe gefahrener Mehrkilometer bei einem Kfz-Leasingvertrag mit Kilometerabrechnung**. Vertragsbeginn war September 2015. Der beklagte Leasingnehmer bezahlte die vereinbarten Leasingraten und übergab nach Ablauf der vereinbarten Vertragslaufzeit 2019 das Fahrzeug an die Leasinggeberin. Nach Fahrzeugrückgabe und in Rechnungsstellung der gefahrenen Mehrkilometer erklärte der Beklagte den Widerruf seiner auf den Abschluss des Leasingvertrages gerichteten Willenserklärung und verweigerte eine Zahlung. Die Leasinggeberin trat die Forderung an die Klägerin ab, die Zahlung des für die gefahrenen Mehrkilometer berechneten Betrages und von Inkassokosten jeweils nebst Zinsen geltend machte. Der Beklagte trat dem entgegen. Er erklärte hilfsweise die Aufrechnung mit einem Anspruch auf Erstattung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten für eine an die Klägerin gerichtete Aufforderung zur Abgabe einer strafbewehrten Unterlassungserklärung wegen eines von dieser angeblich angedrohten negativen „SCHUFA-Eintrags“. Die Klage war

⁸⁶ a.a.O., juris, Rn. 10 ff.

durchgehend hinsichtlich des für die gefahrenen Mehrkilometer angefallenen Betrages und eines Teiles der geltend gemachten Zinsforderung erfolgreich.⁸⁷

Ein Grund für die Revisionszulassung lag nicht vor. Es bestand auch kein Anlass den Rechtsstreit entsprechend § 148 ZPO auszusetzen im Hinblick auf das beim Gerichtshof der Europäischen Union anhängige Verfahren (C-617/21) zur Frage, ob ein Leasingvertrag mit Kilometerabrechnung einen Vertrag über Finanzdienstleistungen im Sinne der Finanzdienstleistungsfernabsatzrichtlinie ist oder ob es sich um einen Kreditvertrag im Sinne der Verbraucherkreditrichtlinie handelt.⁸⁸

Inhaltlich hatte die Revision keine Aussicht auf Erfolg. Sie war unzulässig, soweit der Beklagte die teilweise Abweisung der Klage aufgrund seiner hilfsweise erklärten Aufrechnung begehrte, weil zu diesem selbstständigen prozessualen Anspruch Ausführungen in der Revisionsbegründung fehlten (§ 551 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 ZPO). Im Übrigen war die Revision unbegründet. **Die Klägerin konnte aus abgetretenem Recht vom Beklagten Zahlung des für die gefahrenen Mehrkilometer berechneten Betrages (2.805,15 €) aus dem zwischen der Leasinggeberin und dem Beklagten geschlossenen Leasingvertrag in Verbindung mit § 398 BGB verlangen.** Der Widerruf des Beklagten war nicht wirksam. Diesem stand nach zwischenzeitlich ergangenen Entscheidungen **kein Widerrufsrecht ausgehend von der Verbraucherkreditrichtlinie** zu; diese ist auf Leasingverträge mit Kilometerabrechnung nicht anwendbar, wenn darin weder eine Erwerbsverpflichtung des Leasingnehmers noch eine von diesem zu übernehmende Restwertgarantie enthalten ist. Auch hatte er **kein fernabsatzrechtliches Widerrufsrecht** (§§ 312c; 312g Abs. 1 BGB a.F.; § 355 Abs. 1 BGB). Es war schon nicht hinreichend vorgetragen, dass der streitgegenständliche Leasingvertrag unter ausschließlicher Verwendung von

⁸⁷ BGH, Beschluss vom 09. Januar 2024 – [VIII ZR 101/22](#) – juris, Rn. 1 ff.

⁸⁸ a.a.O., juris, Rn. 16 ff. m.w.N.

Fernkommunikationsmitteln geschlossen wurde. Das Berufungsgericht war auch nicht gehalten, den Beklagten darauf hinzuweisen (§ 139 ZPO), er habe zu einem fehlenden persönlichen Kontakt zwischen ihm und der Leasinggeberin nicht hinreichend vorgetragen. Es ist nicht Aufgabe des Gerichts, einen Beklagten durch Fragen oder Hinweise zu neuem Verteidigungsvorbringen zu veranlassen, das in seinem bisherigen Vortrag nicht einmal andeutungsweise eine Grundlage hat. Bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung im Berufungsverfahren hatte sich der Beklagte allein auf ihm nach seiner Ansicht zustehende gesetzliche Widerrufsrechte nach §§ 8 VVG; 495 Abs. 1 BGB sowie der Verbraucherkreditrichtlinie, nicht aber auf ein fernabsatzrechtliches Widerrufsrecht berufen.⁸⁹

3. Wohnungseigentumsrecht

Zuständig ist der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird nachfolgend als GdWE bezeichnet.

a)

Für den **Erwerb eines Miteigentumsanteils an einem nicht vermieteten oder verpachteten Grundstück durch einen Minderjährigen** hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass dies **lediglich rechtlich vorteilhaft (§ 107 BGB)** ist.⁹⁰ Bestätigt hat der Bundesgerichtshof auch, dass dann, wenn ein Elternteil einen Miteigentumsanteil an einem ihm gehörenden – weder vermieteten noch verpachteten – Grundstück auf sein minderjähriges Kind übertragen will, die von den Eltern des Minderjährigen in dessen

⁸⁹ a.a.O, juris, Rn. 23 ff. m.w.N.

⁹⁰ BGH, Beschluss vom 18. April 2024 – [V ZB 51/23](#) – juris, Leitsatz 1 = NJW 2024, 1957 ff. = Grundeigentum 2024, 593 ff.

Namen erklärte **Auflassung nicht durch einen Ergänzungspfleger genehmigt werden muss.**⁹¹

Das Grundbuchamt machte hinsichtlich des beabsichtigten Erwerbs eines Miteigentumsanteils an einem nicht vermieteten oder verpachteten Grundstück durch minderjährige Kinder durch Zwischenverfügung die Eintragung der Rechtsänderung von der Genehmigung der Auflassung durch ein für jedes Kind zu bestellenden Ergänzungspfleger abhängig, was das Beschwerdegericht bestätigte.⁹² Nach den vom Bundesgerichtshof in den genannten Leitsätzen der Entscheidung vorgegebenen Grundsätzen war die Genehmigung der Auflassung durch einen zu bestellenden Ergänzungspfleger aber nicht notwendig. Die Übereignung eines Grundstücks an einen Minderjährigen ist bei der gebotenen isolierten Betrachtung der Auflassung grundsätzlich lediglich vorteilhaft. Anderes gilt, wenn das Grundstück vermietet oder verpachtet ist, was hier nicht gegeben war. Zwischen der Übertragung des Alleineigentums an einem Grundstück und der Übertragung eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück ist bei der Prüfung des § 107 BGB nicht zu differenzieren; **anderes gilt aber für den Erwerb einer Eigentumswohnung durch einen Minderjährigen**, weil die Mitgliedschaft in einer GdWE mit erheblichen persönlichen Verpflichtungen verbunden ist.⁹³

⁹¹ a.a.O., juris, Leitsatz 2.

⁹² a.a.O., juris, Rn. 1 f.

⁹³ a.a.O., juris, Rn. 4 ff. m.w.N.

b)

Geäußert hat sich der Bundesgerichtshof in einer Grundbuchsache zur **Sondereigentumsfähigkeit von Stellplätzen nach altem und neuem WEG-Recht**.⁹⁴

Weder der einzelne Stellplatz innerhalb einer Doppelstockgarage („Duplexparker“) noch der einzelne Stellplatz auf einem Parkpalettensystem („Palettenparker“) nach § 3 Abs. 2 Satz 2 WEG a.F. ist sondereigentumsfähig.⁹⁵ Nach der **Neuregelung für Stellplätze in § 3 Abs. 1 Satz 2 WEG** kann auch an den einzelnen Stellplätzen in Doppelstockgaragen Sondereigentum begründet werden. Stellplätze auf Parkpaletten sind jedenfalls dann sondereigentumsfähig, wenn ein bestimmter Palettenstellplatz zum alleinigen Gebrauch fest zugewiesen wird.⁹⁶

Betroffen waren Stellplätze in der zur Wohnanlage gehörenden Tiefgarage, die nach dem in der Teilungserklärung in Bezug genommenen Aufteilungsplan auf einem horizontal verschiebbaren Palettensystem eingerichtet waren. Entstanden war der Streit um die Sondereigentumsfähigkeit der Stellplätze vor dem Hintergrund von Sanierungsbedürftigkeit und einer Neuordnung. Die Beteiligten vereinbarten „klarstellend“ einen Nachtrag zur Teilungserklärung und erklärten die Vereinigung der „isolierten Miteigentumsanteile“ mit dem jeweiligen Wohnungseigentum des für den jeweiligen Stellplatz eingetragenen Teileigentümers. Sie schufen zusätzlich im Rahmen der Neuordnung neun Sondernutzungsrechte an Stellplätzen. Das Grundbuchamt wies den entsprechenden Eintragungsantrag zurück, was das Kammergericht bestätigte. Die dagegen gerichtete Rechtsbeschwerde der Beteiligten hatte Erfolg.⁹⁷

⁹⁴ BGH, Beschluss vom 07. März 2024 – [V ZB 46/23](#) – juris = MDR 2024, 628 f. = NJR-RR 2024, 759 ff. = WuM 2024, 286 ff. = NZM 2024, 424 ff. = Grundeigentum 2024, 605 ff. = DNotZ 2024, 426 ff.

⁹⁵ a.a.O., juris, Leitsatz 1.

⁹⁶ a.a.O., juris, Leitsatz 2.

⁹⁷ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

Anwendbar war das **alte Recht**, weil ein bei Inkrafttreten des neuen Rechts (ab 01. Dezember 2020) **abgeschlossener Sachverhalt** zu beurteilen war. Maßgeblich war der **Zeitpunkt der Teilungserklärung**, nicht derjenige des Eintragungsantrags der Änderung.⁹⁸ Da die Sache inhaltlich zu entscheiden war, wie den Leitsätzen zu entnehmen, wurde das Grundbuchamt unter Aufhebung der angefochtenen Beschlüsse angewiesen, die beantragte Eintragung nicht aus den in den Beschlüssen genannten Gründen abzulehnen.⁹⁹

c)

Zwei Entscheidungen betreffen die **Zulässigkeit baulicher Veränderungen des Gemeinschaftseigentums zur Barrierereduzierung**.

aa)

Zu **§§ 20 Abs. 1; 21 Abs. 1 Satz 2 WEG** hat der Bundesgerichtshof in Abgrenzung zu seiner bisherigen Rechtsprechung ausgesprochen, dass die Wohnungseigentümer nach dem seit dem 01. Dezember 2020 geltenden Wohnungseigentumsrecht eine **bauliche Veränderung** grundsätzlich auch dann beschließen können, wenn die Beschlussfassung die **Zuweisung einer ausschließlichen Nutzungsbefugnis an dem dafür vorgesehenen Gemeinschaftseigentum** zur Folge hat. Eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer bedarf es hierfür nicht mehr.¹⁰⁰

Eine bauliche Veränderung, die einem der in § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 bis 4 WEG aufgeführten Zwecke dient, ist regelmäßig angemessen. Die Angemessenheit ist nur ausnahmsweise aufgrund außergewöhnlicher baulicher Gegebenheiten oder eines außergewöhnlichen Begehrens zu

⁹⁸ a.a.O., juris, Rn. 9.

⁹⁹ a.a.O., juris, Rn. 10 ff. m.w.N.

¹⁰⁰ BGH, Urteil vom 09. Februar 2024 – [V ZR 244/22](#) – juris, Leitsatz 1 m.w.N. = MDR 2024, 355 f. = NJW 2024, 1030 ff. = WuM 2024, 165 ff. = NZM 2024, 241 ff. = ZMR 2024, 391 ff. = Grundeigentum 2024, 290 ff. = BauR 2024, 770 ff.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

verneinen, wenn die bauliche Veränderung bei der Gesamtheit der Wohnungseigentümer zu Nachteilen führt, die bei wertender Betrachtung außer Verhältnis zu ihrem Zweck stehen. Nachteile, die typischerweise aufgrund einer privilegierten baulichen Veränderung eintreten, begründen regelmäßig nicht deren Unangemessenheit.¹⁰¹ Die Darlegungs- und Beweislast für die tatsächlichen Umstände der Angemessenheit einer baulichen Veränderung i.S.d. § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 bis 4 WEG 1 bis 4 WEG trägt der die Ersetzung eines Grundlagenbeschlusses begehrende Eigentümer. Er muss zur Begründung des Anspruches darlegen, dass die bauliche Veränderung einem der gesetzlich privilegierten Zwecke dient. Beruft sich die Gemeinschaft auf die Unangemessenheit der Maßnahme, trifft sie eine sekundäre Darlegungslast für solche nachteilige Umstände, die sich nicht bereits aus dem Begehren selbst ergeben.¹⁰² Eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage ist bei einer Maßnahme, die der Verwirklichung eines Zwecks i.S.d. § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG dient, zumindest typischerweise nicht anzunehmen; der von dem Gesetzgeber im gesamtgesellschaftlichen Interesse erstrebten Privilegierung bestimmter Kategorien von Maßnahmen ist bei der Prüfung, ob eine grundlegende Umgestaltung vorliegt, im Sinne eines Regel-Ausnahme-Verhältnisses Rechnung zu tragen.¹⁰³ Eine unbillige Benachteiligung eines Wohnungseigentümers setzt voraus, dass die beabsichtigte Maßnahme bei wertender Betrachtung und in Abwägung mit den mit der baulichen Veränderung verfolgten Vorteilen einem verständigen Wohnungseigentümer in zumutbarer Weise nicht abverlangt werden dürfte.¹⁰⁴

Die Gebäude der Wohnungseigentumsanlage stammten aus den Jahren 1911/1912 und waren im Jugendstil errichtet. Sie standen unter Denkmalschutz und hatten den Fassadenpreis der Stadt München erhalten. Vorder- und Hinterhaus wurden nachträglich auf der Höhe des Hochparterres mit

¹⁰¹ a.a.O., juris, Leitsatz 2a.

¹⁰² a.a.O., juris, Leitsatz 2b.

¹⁰³ a.a.O., juris, Leitsatz 3.

¹⁰⁴ a.a.O., juris, Leitsatz 4 m.w.N.

einem Durchgang verbunden. Im Vorderhaus war ein Personenaufzug vorhanden. Die Fassade und das weniger als 1 m breite Treppenhaus des Hinterhauses waren im Vergleich zum Vorderhaus eher schlicht gehalten. Zwischen den Häusern befand sich ein Innenhof, in dem die Mülltonnen standen und von den Bewohnern Fahrräder, Motorräder und Kinderwagen abgestellt wurden. Die klagenden Eigentümer von Wohneinheiten im dritten und vierten Obergeschoss des Hinterhauses wollten einen Beschluss über die Errichtung eines Aufzuges für das Hinterhaus gerichtlich herbeiführen. In zweiter Instanz wurde entschieden, dass auf Verlangen der Kläger beschlossen sei, am Hinterhaus auf der zum Innenhof gelegenen Seite einen Personenaufzug zu errichten. Hiergegen wandte sich die Beklagte mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision.¹⁰⁵

Der Bundesgerichtshof hat nach Maßgabe der von ihm aufgestellten, vorstehend wiedergegebenen Leitsätze den vom Berufungsgericht bejahten Anspruch der Kläger auf eine Beschlussfassung über die Errichtung eines Personenaufzugs bejaht (§ 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 WEG) und dies im Einzelnen begründet.¹⁰⁶

bb)

Nach der zweiten Entscheidung vom selben Tag¹⁰⁷ ist der Beschluss der Wohnungseigentümer über die Durchführung oder Gestaltung einer **baulichen Veränderung**, die ein Wohnungseigentümer unter Berufung auf **§ 20 Abs. 2 Satz 1 WEG** verlangt (dort: § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 WEG), auf die Klage eines anderen Wohnungseigentümers **nur für ungültig zu erklären**, wenn die beschlossene Maßnahme entgegen § 20 Abs. 4 Halbsatz 1 WEG **die Wohnanlage grundlegend umgestaltet bzw. einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig**

¹⁰⁵ a.a.O., juris, Rn. 1 f.

¹⁰⁶ a.a.O., juris, Rn. 6 ff. m.w.N.

¹⁰⁷ BGH, Urteil vom 09. Februar 2024 – [V ZR 33/23](#) – juris = MDR 2024, 356 f. = NJW 2024, 1419 ff. = WuM 2024, 171 ff. = ZMR 2024, 497 ff. = NZM 2024, 337 ff. = Grundeigentum 2024, 295 ff. = ZWE 2024, 213 ff.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

benachteiligt oder der Beschluss an einem anderen **(allgemeinen) Beschlussmangel** leidet.¹⁰⁸ Ob die **Anspruchsvoraussetzungen des § 20 Abs. 2 WEG im Einzelnen** vorliegen und ob die bauliche Veränderung insbesondere **angemessen** ist, ist **bei einer Anfechtungsklage gegen einen dem Verlangen eines Eigentümers stattgebenden Beschluss ohne Bedeutung**. Auf diese Voraussetzungen kommt es nur an, wenn der Individualanspruch des Wohnungseigentümers abgelehnt worden ist und sich dieser mit einer Anfechtungsklage gegen den Negativbeschluss wendet und/oder den Anspruch mit der Beschlussersetzungsklage weiterverfolgt.¹⁰⁹ Eine **grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage** ist **bei einer Maßnahme, die der Verwirklichung eines Zweckes im Sinne des § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG dient, zumindest typischerweise nicht anzunehmen**; der vom Gesetzgeber im gesamtgesellschaftlichen Interesse erstrebten Privilegierung bestimmter Kategorien von Maßnahmen ist bei der Prüfung, ob eine grundlegende Umgestaltung vorliegt, im Sinn eines Regelausnahme-Verhältnisses Rechnung zu tragen.¹¹⁰

Kläger und Streithelferin der Beklagten waren Mitglieder der beklagten GdWE. Die Anlage bestand aus einem Gebäudekomplex mit drei Häusern. In jedem Haus befanden sich zwei Wohnungen jeweils im Erdgeschoss (Hochparterre), zwei weitere Wohnungen im ersten Obergeschoss. An der hinter den Häusern liegenden Gartenfläche waren Sondernutzungsrechte gebildet, die mit dem Sondereigentum an den Erdgeschosswohnungen verbunden waren. Auf den Gartenflächen durften nach der Teilungserklärung Terrassen in der Größe von maximal einem Drittel der Fläche des jeweiligen Sondernutzungsrechtes errichtet werden. Zu jeder Wohnung gehörte eine auf der Rückseite der Häuser befindliche Loggia. Von den Loggien der Erdgeschosswohnungen führte jeweils eine aus vier Stufen bestehende Treppe in den Garten. Die Streithelferin war Sondereigentümerin einer der

¹⁰⁸ a.a.O., juris, Leitsatz.

¹⁰⁹ a.a.O., juris, Leitsatz.

¹¹⁰ a.a.O., juris, Leitsatz.

Eckwohnungen. Auf deren Antrag beschlossen die Wohnungseigentümer, ihr als privilegierte Maßnahme (§ 20 Abs. 2 WEG) zu gestatten, auf der Rückseite des Gebäudes eine Rampe als barrierefreien Zugang sowie eine aufzuschüttende Terrasse zu errichten und das Doppelfenster im Wohnzimmer durch eine verschließbare Tür zu ersetzen; gegebenenfalls sollte ein Zugang zur Terrasse aus Bodenplatten errichtet werden. Die Kläger wandten sich gegen die Gestattung der baulichen Veränderung. Sie hatten in den Vorinstanzen Erfolg.¹¹¹

Die Streithelferin legte zulässigerweise Revision ein. Denn die Nebenintervention konnte bis zur rechtskräftigen Entscheidung des Rechtsstreits auch in Verbindung mit der Einlegung eines Rechtsmittels erfolgen (§ 66 Abs. 2 ZPO). Ein rechtliches Interesse der Streithelferin am Beitritt (§ 66 Abs. 1 ZPO) war für die Rechtsmittelbefugnis unerheblich. Außerdem ergab sich das rechtliche Interesse der Streithelferin aus der Rechtskrafterstreckung nach § 44 Abs. 3 WEG.¹¹²

Der Bundesgerichtshof korrigierte die Berufungsentscheidung. Der Prüfungsmaßstab der Anfechtungsklage war auf die Grenzen des § 20 Abs. 4 Halbsatz 1 WEG beschränkt. Den entsprechenden Meinungsstreit hat der Bundesgerichtshof im Sinne der Leitsätze entschieden.¹¹³ Zu beanstanden war allerdings die Annahme des Berufungsgerichts, die gestattete bauliche Veränderung führe zu einer grundlegenden Umgestaltung der Wohnanlage im Sinne von § 20 Abs. 4 Halbsatz 1 Alt. 1 WEG. Ob eine solche vorliegt, kann nur im Einzelfall unter Berücksichtigung aller Umstände entschieden werden. Die revisionsrechtlich eingeschränkte Überprüfung führte aber zu einer Beanstandung der tatrichterlichen Einschätzung: Nicht jede bauliche Veränderung, die nach § 22 Abs. 2 Satz 1 WEG a.F. die Eigenart der Wohnanlage ändert, führt auch zu einer grundlegenden Umgestaltung im Sinne

¹¹¹ a.a.O., juris, Rn. 1 f.

¹¹² a.a.O., juris, Rn. 5.

¹¹³ a.a.O., juris, Rn. 6 ff. m.w.N.

des neuen § 20 Abs. 4 Halbsatz 1 Alt. 1 WEG. Der Begriff der grundlegenden Umgestaltung ist enger zu verstehen als derjenige der Änderung der Eigenart. Da die von den Wohnungseigentümern beschlossene bauliche Veränderung ihrer Kategorie nach dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung diene (§ 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 WEG), hätte es einer Begründung bedurft, warum gleichwohl ausnahmsweise die beschlossenen Maßnahmen zu einer grundlegenden Umgestaltung der Wohnanlage führen. Daran fehlte es. Auch eine unbillige Benachteiligung eines Wohnungseigentümers (§ 20 Abs. 4 Halbsatz 1 Alt. 2 WEG) war nach den getroffenen Feststellungen nicht gegeben.¹¹⁴

d)

Zwei Entscheidungen sind zu Problemen in **Mehrhausanlagen** ergangen.

aa)

Klargestellt hat der Bundesgerichtshof, dass **wenn in der Gemeinschaftsordnung einer Mehrhausanlage vereinbart ist, dass die Wohnungseigentümer weitgehend so gestellt werden sollen, als handelte es sich um real geteilte Grundstücke bzw. als wären sie Alleineigentümer, und wenn den Wohnungseigentümern eine bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums gestattet ist, im Zweifel nicht jeder Verstoß gegen eine öffentlich-rechtliche Norm einen Beseitigungsanspruch nach § 1004 Abs. 1 BGB begründet, sondern der Norm Drittschutz zukommen muss.**¹¹⁵ Die Festsetzung in einem Bebauungsplan über die Grundfläche der Wochenendhäuser in einem Wochenendhausgebiet ist Teil der Gebietsfestsetzung und hat drittschützenden Charakter.¹¹⁶

¹¹⁴ a.a.O., juris, Rn. 13 ff. m.w.N.

¹¹⁵ BGH, Urteil vom 08. März 2024 – [V ZR 119/23](#) – juris, Leitsatz = MDR 2024, 765 f. = NJW 2024, 1817 ff. = WuM 2024, 355 ff. = NZM 2024, 516 ff. = Grundeigentum 2024, 601 ff.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

¹¹⁶ a.a.O., juris, Leitsatz.

Geklagt hatte die GdWE. Die Wohnungseigentumsanlage war eine **ehemals städtische Wochenendhaussiedlung**. Das Grundstück war dergestalt aufgeteilt, dass jeweils Sondernutzungsrechte an den mit Wochenendhäusern bebauten Parzellen gebildet und die Miteigentumsanteile an dem Grundstück mit dem Sondereigentum an den Räumen der einzelnen Häuser verbunden wurden. Nach der Teilungserklärung sollten mit bauordnungsrechtlicher Genehmigung errichtete Gebäude Bestandsschutz genießen und jeder Hauseigentümer grundsätzlich berechtigt sein, seinem Sondereigentum und Sondernutzungsrecht unterliegende Grundstücksteile unter Ausschluss der anderen Hauseigentümer so zu nutzen, wie wenn er Alleineigentümer wäre. (Bauliche) Veränderungen sollten sich nach dem öffentlichen Recht unter Berücksichtigung bestimmter Abstandsregelungen und Maßgaben der Gemeinschaftsordnung richten. Die Beklagten erhielten für eine Sanierung und den Umbau ihres zur Wohnungseigentumsanlage gehörenden Bestandsgebäudes eine Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren, wobei für eine Erhöhung der Traufhöhe eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans vorgesehen war. Die Grundfläche des zwischenzeitlich umgebauten Gebäudes entsprach derjenigen des ehemaligen Gebäudes; ein bisheriger Freisitz war zu einem Gebäudebestandteil geworden. Die klagende GdWE verlangte Rückbau des Gebäudes auf die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche zuzüglich eines überdachten Freisitzes oder verglasten Anbaus in bestimmtem Ausmaß.¹¹⁷

Die Klägerin war befugt, Ansprüche der Wohnungseigentümer wegen Beeinträchtigungen des Gemeinschaftseigentums aus § 1004 Abs. 1 BGB geltend zu machen (§ 9a Abs. 2 WEG). Es lag keine evident bestehende Beschränkung im Innenverhältnis der Vertretungsmacht im Prozess vor.¹¹⁸ Ein Beseitigungsanspruch (§ 1004 Abs. 1 BGB) konnte auf Grundlage der bislang getroffenen Feststellungen nicht verneint werden. Die durchgeführten Baumaßnahmen der Beklagten betrafen auch das

¹¹⁷ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

¹¹⁸ a.a.O., juris, Rn. 6.

Gemeinschaftseigentum. Für das Revisionsverfahren war mangels entsprechender Feststellungen zu unterstellen, dass der Umbau weder Bestandsschutz genoss, noch in dieser Form genehmigt worden war. Maßgeblich war, ob bereits die unterstellten Baurechtsverstöße eine Eigentumsbeeinträchtigung i.S.v. § 1004 Abs. 1 BGB begründeten oder ob dies nur bei Verletzung drittschützender Normen der Fall wäre. Der Bundesgerichtshof hat die insoweit einhellige Instanzrechtsprechung im Grundsatz bestätigt, dass dann, wenn die Wohnungseigentümer weitgehend so gestellt werden sollen, als handele es sich um real geteilte Grundstücke bzw. als wären sie Alleineigentümer, nicht jeder Verstoß gegen eine öffentlich-rechtliche Norm einen Beseitigungsanspruch begründet, sondern der Norm Drittschutz zukommen muss. **Entscheidend war hier, ob eine Baugenehmigung vorlag oder das Bauvorhaben genehmigungsfähig war;** dazu fehlten Feststellungen, was zur Aufhebung des Berufungsurteils und Zurückverweisung der Sache führte. Insbesondere war aufzuklären, ob das errichtete Gebäude von der erteilten Baugenehmigung gedeckt war.¹¹⁹

bb)

Nach der zweiten Entscheidung kann in einer **Mehrhausanlage**, in der nach der Gemeinschaftsordnung **weitgehend verselbstständigte Untergemeinschaften** gebildet sind, nur die **Gesamtgemeinschaft der Wohnungseigentümer die den einzelnen Erwerbern aus den jeweiligen Verträgen mit dem Veräußerer wegen Mängeln des Gemeinschaftseigentums zustehenden Rechte auf ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums durch Mehrheitsbeschluss zur alleinigen Durchsetzung an sich ziehen**. Das gilt auch dann, wenn die Mängel nur den einer Untergemeinschaft zugeordneten Teil der Anlage betreffen.¹²⁰ Die Kompetenz, durch **Beschluss über die**

¹¹⁹ a.a.O., juris, Rn. 7 ff. m.w.N.

¹²⁰ BGH, Urteil vom 23. Februar 2024 – [V ZR 132/23](#) – juris, Leitsatz = MDR 2024, 832 f. = NJW 2024, 2039 ff. = WuM 2024, 414 ff. = Grundeigentum 2024, 648 ff.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

gerichtliche Geltendmachung der vergemeinschafteten Ansprüche und die mit der Prozessführung im Zusammenhang stehenden Fragen (hier: Aufnahme von Vergleichsverhandlungen und Erhebung einer Sonderumlage zur Finanzierung der Prozesskosten) zu entscheiden, steht ebenfalls allein der **Gesamtgemeinschaft der Wohnungseigentümer** zu.¹²¹.

Die Klägerin war Mitglied der beklagten GdWE. Sie hatte das Grundstück als Bauträgerin nach Sanierung beider Häuser in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Nach der Gemeinschaftsordnung und der Teilungserklärung sollten die auf dem Grundstück stehenden Wohngebäude im Ergebnis immer so weit wie möglich getrennt und unabhängig voneinander behandelt werden (möglichst gesonderte Wirtschaftsgemeinschaften; hinsichtlich des jeweiligen Gebäudes möglichst getrennte Eigentümergemeinschaften). Die Gemeinschaftsordnung enthielt dazu nähere Regelungen. In einer außerordentlichen Eigentümerversammlung der Gesamtgemeinschaft wurde beschlossen, die Ausübung der auf die ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums gerichteten Erfüllungs- und Nacherfüllungsansprüche sowie die sonstigen primären Mängelrechte der Erwerber gegen die Klägerin als Bauträgerin an sich zu ziehen. Aufgrund dessen nahm die GdWE die Klägerin gerichtlich auf Zahlung von Vorschuss für die Beseitigung behaupteter Mängel am Gemeinschaftseigentum in Anspruch. Die Mängel bezogen sich ausschließlich auf eines der beiden Häuser. Hierüber wurde vor dem Landgericht Beweis erhoben. Währenddessen beschloss die Gesamtgemeinschaft in einer Eigentümerversammlung den Prozess vor dem Landgericht zunächst fortzuführen, das Ergebnis des gerichtlich beauftragten Gutachters abzuwarten und danach einen Vergleich mit der Klägerin anzustreben. Außerdem wurde eine einmalige Sonderumlage (6.000,00 €) zur Finanzierung der Prozesskosten anteilig nach den Miteigentumsanteilen der Wohnungseigentümer beschlossen. Die Klägerin

¹²¹ a.a.O., juris, Leitsatz.

wandte sich mit Beschlussmängelklage gegen die beiden letztgenannten Beschlüsse, weil der Gesamtgemeinschaft die Beschlusskompetenz fehle und die Beschlüsse nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprächen. Gegen ihr Unterliegen in zweiter Instanz wandte sich die Klägerin mit der zugelassenen Revision.¹²²

Der Beschluss der Gesamteigentümerversammlung über die Fortführung des Vorprozesses scheiterte nicht an mangelnder **Beschlusskompetenz der Gesamtgemeinschaft**. Diese hatte die auf Beseitigung von Baumängeln am Gemeinschaftseigentum gerichteten Rechte der Wohnungseigentümer durch den – nicht angefochtenen – früheren Beschluss in der außerordentlichen Eigentümerversammlung wirksam an sich gezogen. Infolgedessen war sie auch befugt, durch Beschluss über die mit der Prozessführung im Zusammenhang stehenden Folgeangelegenheiten zu entscheiden. Dass in Mehrhausanlagen durch Vereinbarung weitgehend selbstständige Untergemeinschaften gebildet werden können (§ 10 Abs. 1 Satz 2 WEG; st.Rspr.), besagt noch nicht, dass ausschließlich die auf diese Weise gebildeten Untergemeinschaften über sämtliche „ihrer“ Angelegenheiten entscheiden dürfen. Der Bundesgerichtshof hat **klargestellt, dass auch in einem solchen Fall die Gesamtgemeinschaft der Wohnungseigentümer die den einzelnen Erwerbern aus den jeweiligen Verträgen mit dem Veräußerer wegen Mängeln des Gemeinschaftseigentums zustehenden Rechte auf ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums durch Mehrheitsbeschluss zur alleinigen Durchsetzung an sich ziehen kann**. Denn die Vergemeinschaftung der auf Beseitigung von Herstellungsmängeln am Gemeinschaftseigentum gerichteten werkvertraglichen Erfüllungs- oder Nacherfüllungsansprüche bezieht sich regelmäßig auf die Individualrechte aller Eigentümer und nicht nur auf die der Mitglieder einzelner Untergemeinschaften. Mit der Vergemeinschaftung begründet die Gesamtgemeinschaft ihre alleinige Zuständigkeit und

¹²² a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

schließt ein selbstständiges Vorgehen der Erwerber aus (§ 18 Abs. 1 WEG). Infolgedessen kann allein die Gesamtgemeinschaft die Mängelrechte im Außenverhältnis geltend machen, die anders als die rechtliche unselbständige Untergemeinschaft partei- und rechtsfähig ist (§ 9a Abs. 1 Satz 1 WEG). Dies gilt auch dann, wenn die Mängel nur den einer Untergemeinschaft zugeordneten Teil der Anlage betreffen. Auch wenn die Klägerin mit drei Wohnungseigentümern nicht durch Bauträgerverträge, sondern durch Kaufverträge verbunden gewesen sein sollte, hätte das nichts geändert, weil sich für eine entsprechende Differenzierung im Gesetz keine Stütze findet.¹²³ Auch der **Beschluss über die Erhebung einer Sonderumlage zur Prozessfinanzierung** war rechtmäßig. **Insofern bestand Beschlusskompetenz der Gesamtgemeinschaft der Wohnungseigentümer.** Der **Beschluss über die Sonderumlage war hinreichend bestimmt**, zumal jeder Wohnungseigentümer anhand der in den Beschlusstext aufgenommenen Miteigentumsanteile seinen Anteil an der Sonderumlage unschwer ermitteln konnte.¹²⁴

e)

Wegen Nichterreichens des erforderlichen Wertes der mit der Revision geltend zu machenden Beschwer (mehr als 20.000,00 €; § 544 Abs. 2 Nr. 1 ZPO) unzulässig und erfolglos war die Nichtzulassungsbeschwerde der Mieterin (Beklagte zu 2) einer Teileigentumseinheit in der klagenden GdWE. Der Vermieter (Beklagter zu 1) war am Nichtzulassungsbeschwerdeverfahren nicht beteiligt. Die Beklagte zu 2 betrieb in den gemieteten Räumen einen „Escape-Room“. Die Klägerin hielt diese Nutzung für zweckwidrig und verlangte Unterlassung. Der Beklagte zu 1 wurde verurteilt, auf die Unterlassung der Nutzung seiner Teileigentumseinheit durch Dritte als Escape-Room hinzuwirken und eine künftige Überlassung an Dritte zu einem solchen Zweck zu unterlassen. Die Beklagte zu 2 wurde unter

¹²³ a.a.O., Rn. 9 ff. m.w.N.

¹²⁴ a.a.O., Rn. 19 ff. m.w.N.

Androhung eines Ordnungsgeldes verurteilt, die Nutzung der Räume als Escape-Room zu unterlassen. Die Berufungen der Beklagten waren erfolglos. Revision wurde nicht zugelassen, wogegen sich die Beklagte zu 2 wandte. Sie hatte aber eine Beschwer in der erforderlichen Höhe nicht dargelegt und glaubhaft gemacht. Diese musste nicht notwendigerweise dem Streitwert des gegen die Beklagte zu 2 gerichteten Unterlassungsantrags entsprechen (6.000,00 €), weil bei Verurteilung zur Unterlassung einer bestimmten Nutzung auf die daraus entstehenden Nachteile abzustellen ist. Die Beklagte zu 2 konnte sich im Nichtzulassungsbeschwerdeverfahren auch noch auf einen höheren Wert berufen. Sie hatte aber nicht glaubhaft gemacht, dass ihr durch die Unterlassungsverurteilung Nachteile mit entsprechendem Wert entstünden. Ihre Angaben boten auch keine Grundlage für eine Schätzung. Der Umstand, dass der aus der Nutzung erzielte Gewinn monatlich 2.000,00 € betrage, war nicht glaubhaft gemacht. Dazu genügten die eidesstattlichen Versicherungen der beiden Gesellschafter der Beklagten zu 2 nicht. Anhaltspunkte für die Ermittlung eines solchen (angeblich jeden Monat identischen) Betrages fehlten. Auch ein Vergleichszeitraum wurde nicht genannt. Somit fehlten nachvollziehbare Angaben. Auch war die Dauer des Mietverhältnisses nicht dargelegt.¹²⁵

f)

Über die **Wirksamkeit von während der Corona-Pandemie in einer sogenannten Vertreterversammlung gefassten Beschlüssen der GdWE** hat der Bundesgerichtshof entschieden. Derartige Beschlüsse sind nicht deshalb nichtig, weil die Wohnungseigentümer an der Eigentümerversammlung nur durch Erteilung einer Vollmacht an den Verwalter teilnehmen konnten.¹²⁶

¹²⁵ BGH, Beschluss vom 11. April 2024 – [V ZR 206/23](#) – juris, Rn. 1 ff. = Grundeigentum 2024, 601; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

¹²⁶ BGH, Urteil vom 08. März 2024 – [V ZR 80/23](#) – juris, Leitsatz = MDR 2024, 488 f. = NJW-RR 2024, 428 ff. = WuM 2024, 231 ff. = NZM 2024, 334 ff. = Grundeigentum 2024, 357 ff. = ZWE 2024, 217 ff. = ZIP 2024, 1611 ff.

Geklagt hatten Mitglieder der GdWE. Die Eigentümerversammlung sollte „schriftlich“ stattfinden, wozu die Eigentümer gebeten wurden, „die Vollmacht und das ausgefüllte Weisungsdokument“ der Verwalterin zuzusenden. Dem kamen von den 24 Wohnungseigentümern fünf Eigentümer nach, nicht aber die Kläger. In der Versammlung war nur die Verwalterin anwesend, die danach schriftlich darüber informierte, die Wohnungseigentümer seien aufgrund erteilter Vollmachten anwesend gewesen; außerdem übersandte sie ein Protokoll über die gefassten Beschlüsse. Die Kläger erhoben Beschlussmängelklage, und zwar zunächst gegen die übrigen Wohnungseigentümer, nach der mündlichen Verhandlung durch erklärten Parteiwechsel gegen die GdWE. Das Amtsgericht wies die Klage wegen Fristversäumnis ab, das Landgericht erkannte auf Nichtigklärung der Beschlüsse und ließ die Revision zu.¹²⁷

Es kam allein auf Nichtigkeitsgründe (§ 23 Abs. 4 WEG) an, weil die Klagefrist (§ 45 Satz 1 WEG) nicht gewahrt war. Denn die Klage war vor dem Parteiwechsel unzulässig (§ 44 Abs. 2 Satz 1 WEG).¹²⁸ Die Beschlüsse waren nicht nichtig. Zwar setzt eine Versammlung (§ 23 Abs. 1 Satz 1 WEG bzw. § 23 Abs. 1 WEG a.F.) grundsätzlich physisches Zusammentreffen der Wohnungseigentümer voraus. **Eine Eigentümerversammlung ohne Präsenz sieht das WEG nicht vor.** Außerhalb einer Versammlung kann das Stimmrecht **nur im sogenannten Umlaufverfahren (§ 23 Abs. 3 WEG)** ausgeübt werden. Bei der Eigentümerversammlung ist aber eine **Stellvertretung (§§ 164 ff. WEG) grundsätzlich möglich.** Auch eine Versammlung, an der die Eigentümer nur teilnehmen können, indem sie von dem allein anwesenden Verwalter vertreten werden, in der also nur eine Person anwesend ist, ist eine Versammlung, in der Beschlüsse gefasst und verkündet werden können.¹²⁹ **Die Einberufung und Abhaltung der Eigentümerversammlung entsprach nicht den Vorgaben des WEG.** Für die

¹²⁷ a.a.O., juris, Rn. 1.

¹²⁸ a.a.O., juris, Rn. 4.

¹²⁹ a.a.O., juris, Rn. 5 ff. m.w.N.

Durchführung einer Vertreterversammlung hätten sämtliche Wohnungseigentümer einwilligen und den Verwalter zur Teilnahme und Stimmabgabe bevollmächtigen müssen. Dazu waren die Eigentümer auch während der Corona-Pandemie nicht verpflichtet. Zum Zeitpunkt der Versammlung war deren Durchführung pandemiebedingt verboten, was aber nichts an den wohnungseigentumsrechtlichen Vorgaben für die Abhaltung einer Eigentümerversammlung änderte. Für die Durchführung von Eigentümerversammlungen hatte der Gesetzgeber keine von §§ 23 f. WEG abweichenden Regelungen getroffen. Die Verwalterin hatte §§ 23; 24 WEG bewusst außer Acht gelassen, indem sie die Versammlung ohne Teilnahmemöglichkeit aller Eigentümer oder freie Vertreterwahl plante und allein durchführte. Daraus folgte aber nicht die Nichtigkeit der gefassten Beschlüsse (§ 23 Abs. 4 Satz 2 WEG). In dem Verstoß gegen die Regelungen zur Art und Weise des Zustandekommens der Beschlüsse lag anders als bei einem inhaltlichen Beschlussmangel kein Eingriff in den unantastbaren Kernbereich des Wohnungseigentumsrechts vor. Die Rechtsprechung zur Nichtigkeit wegen der Verletzung unentziehbarer und unverzichtbarer Individualrechte betrifft den hier nicht gegebenen Fall dauerhafter Regelungen unter Eingriff in die Mitgliedschaftsrechte. Eine solche inhaltliche Schranke der Beschlussfassung war hier nicht betroffen, zumal das Teilnahme- und Mitwirkungsrecht verzichtbar ist. Die Formvorschriften über die Einberufung einer Eigentümerversammlung gehören nach ständiger Rechtsprechung nicht zu den zwingenden Bestimmungen und Grundsätzen des WEG. Der Verwalter befand sich während der Corona-Pandemie in einer **unauflösbaren Konfliktsituation** (Missachtung entweder des Wohnungseigentums- oder des Infektionsschutzrechts). Daher erfolgte die Durchführung als Vertreterversammlung aus Praktikabilitätsabwägungen. Auch das schützenswerte Vertrauen der Wohnungseigentümer spricht gegen die Nichtigkeit der Beschlüsse, da diese noch lange Zeit nach Beschlussfassung geltend gemacht werden könnten. Der Eigentümer, der sich gegen die

Beschlüsse wenden will, ist durch die **Möglichkeit der befristeten Beschlussanfechtung (§ 44 Abs. 1 WEG)** geschützt.¹³⁰

g)

Zwei Urteile sind zu den Voraussetzungen ergangen, unter denen die Wohnungseigentümer unter Geltung des im Jahr 2020 reformierten Wohnungseigentumsrechts für Erhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum eine **von der bisherigen Kostenverteilung abweichende Kostentragung zulasten einzelner Wohnungseigentümer** beschließen können.¹³¹

aa)

§ 16 Abs. 2 Satz 2 WEG begründet die **Kompetenz der Wohnungseigentümer, für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten der GdWE eine von dem gesetzlichen Verteilungsschlüssel oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung zu beschließen**. Das gilt auch dann, wenn dadurch der Kreis der Kostenschuldner verändert wird, indem Wohnungseigentümer von der Kostentragung gänzlich befreit oder umgekehrt erstmals mit Kosten belastet werden.¹³²

bb)

Wenn die Wohnungseigentümer eine Änderung der Kostenverteilung für eine einzelne Erhaltungsmaßnahme beschließen, muss nicht so gleich eine entsprechende Regelung für alle künftig gleich gelagerten Fälle beschlossen werden.¹³³

Der Kläger war Mitglied der beklagten GdWE. Ihm gehörte eine Dachgeschosswohnung. Seine Anfechtungsklage richtete sich gegen die

¹³⁰ a.a.O., juris, Rn. 10 ff. m.w.N.

¹³¹ BGH, Urteile vom 22. März 2024 – [V ZR 81/23](#) – juris und – [V ZR 87/23](#) – juris

¹³² BGH, Urteil vom 22. März 2024 – [V ZR 81/23](#) – juris, LS 1 = MDR 2024, 561 f. = NJW 2024, 1587 ff. = WuM 2024, 228 ff. = NZM 2024, 418 ff. = ZMR 2024, 679 ff. = Grundeigentum 2024, 455 ff. = ZWE 2024, 269 ff.

¹³³ BGH, Urteil vom 22. März 2024 – [V ZR 87/23](#) – juris, Leitsatz = MDR 2024, 562 f. = NJW-RR 2024, 762 ff. = WuM 2024, 293 ff. = NZM 2024, 421 ff. = ZMR 2024, 588 ff. = Grundeigentum 2024, 459 f. = ZWE 2024, 265 ff.

beschlossene Kostenverteilung bezüglich des Austausches der defekten Dachflächenfenster im Bereich seines Sondereigentums. Die Kosten der Arbeiten sollte der Kläger finanzieren. Er hatte in keiner Instanz Erfolg.¹³⁴

Hinsichtlich der Rüge gegen eine qualifizierte Protokollierung des Versammlungsprotokolls war die Revision unzulässig, weil sie insoweit vom Berufungsgericht nicht zugelassen worden war. Von einer eingeschränkten Revisionszulassung ist auszugehen, wenn sich die vom Berufungsgericht als zulassungsrelevant angesehene Frage nur für einen eindeutig abgrenzbaren selbstständigen Teil des Streitstoffes stellt. Die jeweils geltend gemachten Beschlussmängelgründe können abtrennbaren Teile des Streitstoffes darstellen, die gesonderter Revisionszulassung zugänglich sind. Das war hier der Fall.¹³⁵ Im Übrigen war die Revision unbegründet. Der Beschluss über die Verteilung der Erhaltungskosten der Dachflächenfenster war nicht zu beanstanden. Die Beschlusskompetenz dafür ergab sich aus § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG. **Die Wohnungseigentümer können für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine vom gesetzlichen Verteilungsschlüssel oder der Vereinbarung abweichende Verteilung beschließen**, und zwar auch dann, wenn dadurch der Kreis der Kostenschuldner verändert wird. Dass hier nur der Kläger die Instandsetzungskosten der allein im Bereich seines Sondereigentums befindlichen Fenster tragen sollte, stand der Beschlusskompetenz nicht entgegen. Die davon zu trennende Frage, ob der Beschluss ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, konnte ebenfalls bejaht werden. Die Wohnungseigentümer haben bei **Änderung des Umlageschlüssels** einen weiten Gestaltungsspielraum. **Dafür darf jeder Maßstab gewählt werden, der den Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Wohnungseigentümer angemessen ist** und insbesondere nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung einzelner führt. Das ist der Fall, wenn – wie hier – die beschlossene Kostenverteilung den **Gebrauch oder die Möglichkeit des Gebrauchs berücksichtigt**. Die

¹³⁴ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

¹³⁵ a.a.O., juris, OS 1 und Rn. 5 ff. m.w.N.

Wohnungseigentümer mussten nicht zugleich eine Regelung für die Behandlung künftiger gleich gelagerter Fälle treffen.¹³⁶

h)

Klargestellt hat der Bundesgerichtshof, dass **in einem Beschluss über die Erhebung einer Sonderumlage die auf den einzelnen Eigentümer entfallende Summe grundsätzlich betragsmäßig bestimmt sein muss**. Es reicht aber aus, wenn der geschuldete **Einzelbetrag objektiv eindeutig bestimmbar** ist und von den Wohnungseigentümern selbst ohne weiteres errechnet werden kann.¹³⁷

i)

Unterlassungs- bzw. Beseitigungsansprüche gegen Beeinträchtigungen des gemeinschaftlichen Eigentums waren Gegenstand einer Leitsatzentscheidung.¹³⁸

Auch in einer **verwalterlosen Zweiergemeinschaft** können jedenfalls auf Beeinträchtigungen des gemeinschaftlichen Eigentums bezogene Unterlassungs- oder Beseitigungsansprüche (hier: Unterlassung einer zweckwidrigen Nutzung) **nur von der GdWE und nicht im Wege der actio pro socio von einem einzelnen Wohnungseigentümer** geltend gemacht werden.¹³⁹ Die verwalterlose Zweiergemeinschaft wird bei der Geltendmachung von Unterlassungs- oder Beseitigungsansprüchen, die sich auf Beeinträchtigungen des gemeinschaftlichen Eigentums durch einen der Wohnungseigentümer beziehen, **von dem jeweils anderen Wohnungseigentümer**

¹³⁶ a.a.O., juris, OS 2 und Rn. 8 ff. m.w.N. und BGH, Urteil vom 22. März 2024 – [V ZR 81/23](#) – juris, LS 2 = MDR 2024, 561 ff. = NJW 2024, 1587 ff. = WuM 2024, 228 ff. = NZM 2024, 418 ff. = ZMR 2024, 679 ff. = Grundeigentum 2024, 455 ff. = ZWE 2024, 269 ff.

¹³⁷ BGH, Urteil vom 23. Februar 2024 – [V ZR 132/23](#) – juris, LS 2 = MDR 2024, 832 f. = NJW 2024, 2039 ff. = WuM 2024, 414 ff. = NZM 2024, 621 ff. = Grundeigentum 2024, 648 ff. = BauR 2024, 1372 ff.; diese Entscheidung haben wir vorstehend in dem Abschnitt über Mehrhausanlagen dargestellt; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

¹³⁸ BGH, Urteil vom 09. Februar 2024 – [V ZR 6/23](#) – juris = MDR 2024, 629 f. = NJW-RR 2024, 815 ff. = NZM 2024, 415 ff. = ZMR 2024, 767 ff. = Grundeigentum 2024, 553 ff. = ZWE 2024, 350 ff.

¹³⁹ a.a.O., juris, Leitsatz 1.

vertreten. Einer Vorbefassung der Eigentümerversammlung vor Klageerhebung bedarf es insoweit nicht.¹⁴⁰

Die GdWE bestand aus zwei Einheiten. Die Parteien waren deren einzige Mitglieder. Ein Verwalter war nicht bestellt. Die den Beklagten gehörenden Wohn- und Gewerberäume (Sonder- und Teileigentum i.V.m. 60/100 Miteigentumsanteilen) waren früher als Metzgerei mit Schlachthaus genutzt worden und standen seit Jahren leer. Die Beklagten wollten diese Räume einer Wohnnutzung zuführen, wogegen die Kläger gerichtlich vorgingen.¹⁴¹

Die Klage war unzulässig, weil die Kläger den Anspruch auf Einhaltung des Binnenrechts nach § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG und den gleichgerichteten Anspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB nicht geltend machen konnten. Die Auseinandersetzung über Beeinträchtigungen des gemeinschaftlichen Eigentums bzw. eine der Zweckbestimmung widersprechenden Nutzung einer Sondereigentumseinheit ist nicht zwischen einzelnen Wohnungseigentümern auszutragen, sondern fällt in die Prozessführungsbefugnis der GdWE. Dies gilt auch bei einer verwalterlosen Zweiergemeinschaft. Die Grundsätze der actio pro socio sind nicht anwendbar.¹⁴²

j)

Eine Entscheidung ist zu den **Pflichten des Verwalters bei Erhaltungsmaßnahmen** ergangen.¹⁴³

Danach gehört es dann, wenn eine GdWE mit einem Werkunternehmer einen Vertrag zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums geschlossen hat, zu den Pflichten des Verwalters, Erhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum wie ein Bauherr zu überwachen. Bei Zahlungen ist er

¹⁴⁰ a.a.O., juris, Leitsatz 2.

¹⁴¹ a.a.O., juris, Rn. 1 f.

¹⁴² a.a.O., juris, Rn. 5 ff. m.w.N.

¹⁴³ BGH, Urteil vom 26. Januar 2024 – [V ZR 162/22](#) – juris = MDR 2024, 428 f. = NJW-RR 2024, 499 ff. = WuM 2024, 235 ff. = NZM 2024, 293 ff. = ZMR 2024, 593 ff. = Grundeigentum 2024, 353 f. = ZWE 2024, 178 ff. = BauR 2024, 265 ff.

verpflichtet, **wie ein Bauherr im Interesse der Wohnungseigentümer sorgfältig zu prüfen**, ob bestimmte Leistungen erbracht und Abschlags- oder Schlusszahlungen gerechtfertigt sind.¹⁴⁴ Zahlt der Verwalter im Zuge der Vornahme von Erhaltungsmaßnahmen pflichtwidrig Abschläge, kann für die Ermittlung des Schadens der GdWE nicht allein auf die durch die Abschlagszahlungen hervorgerufene Minderung des Gemeinschaftsvermögens abgestellt werden. In den Vermögensvergleich einzubeziehen ist vielmehr auch, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang die Werkleistungen vertragsgerecht erbracht worden sind. Die **Beweislast** dafür, dass den gezahlten Abschlägen keine werthaltigen Leistungen gegenüberstehen, trifft die GdWE.¹⁴⁵

Eine **Haftung des Verwalters wegen pflichtwidriger Abschlagszahlungen** scheidet aus, solange eine vertragsgerechte Leistung noch im Wege der (Nach-)Erfüllung durch den Werkunternehmer herbeigeführt werden kann.¹⁴⁶ Ist dagegen die (Nach-)Erfüllung ausgeschlossen und das Vertragsverhältnis zwischen der GdWE und dem Werkunternehmer in ein Abrechnungsverhältnis übergegangen, haftet der Verwalter für die durch die pflichtwidrigen Abschlagszahlungen entstandenen Schäden **neben dem Werkunternehmer**. Der Verwalter ist in diesem Fall aber nur **Zug um Zug gegen Abtretung** der auf Geldzahlung gerichteten Ansprüche der GdWE gegen den Werkunternehmer zu Schadensersatz verpflichtet.¹⁴⁷

Die GdWE hatte gegen den Verwalter geklagt. Die Wohnungseigentümer hatten im Juli 2019 die Erneuerung der Dacheindeckung mit einem Gesamtvolumen von 116.497,85 € brutto beschlossen. Der beauftragte Werkunternehmer stellte eine Abschlagsrechnung für Material. Der Beklagte zahlte im Oktober 2019 aus Mitteln der Klägerin insgesamt 70.000,00 €. Nach Beginn der Arbeiten zahlte er ohne Abschlagsrechnungen im November 2019 in

¹⁴⁴ a.a.O., juris, Leitsatz 1.

¹⁴⁵ a.a.O., juris, Leitsatz 2a.

¹⁴⁶ a.a.O., juris, Leitsatz 2b.

¹⁴⁷ a.a.O., juris, Leitsatz 2c.

weiteren Teilzahlungen weitere 34.500,00 €. Bei einem Baufortschritt von etwa 85-90 % wurden die Arbeiten am Dach eingestellt. Nach einem von der Klägerin eingeholten Privatgutachten waren die Arbeiten mangelhaft und unbrauchbar; die Mängel seien nur durch Abriss der bisherigen Arbeiten zu beseitigen. In einem anderen Verfahren (offene Teilklage) nahm die Klägerin den Werkunternehmer auf Rückzahlung geleisteter Abschläge in Anspruch. Im vorliegenden Verfahren verlangte sie vom Beklagten 104.500,00 € nebst Zinsen, hilfsweise Zug um Zug gegen Abtretung ihrer Ansprüche gegen den Werkunternehmer, sowie Erstattung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten nebst Zinsen. Weiter hilfsweise beantragte sie Feststellung, dass der Beklagte alle Schäden aus der Auszahlung von 104.500,00 € im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben zu ersetzen habe.¹⁴⁸

Die zweitinstanzliche Klageabweisung hielt der Überprüfung durch den Bundesgerichtshof nicht stand. Mit der gegebenen Begründung konnte der Schadensersatzanspruch (§ 280 Abs. 1 BGB i.V.m. dem Verwaltervertrag) nicht verneint werden. Das Berufungsgericht hatte bei der Vorteilsausgleichung verkannt, dass die Darlegungs- und Beweislast beim Schädiger liegt. Daher hätte der Beklagte darlegen und beweisen müssen, ob und in welchem Umfang bei der Klägerin mit Rücksicht auf die erbrachten Leistungen des Werkunternehmers ein Vorteil verblieben sein konnte. Ungeachtet dessen hatte das Berufungsgericht zu Unrecht angenommen, der Vortrag der Klägerin, pflichtwidrigen Abschlagszahlungen stünden insgesamt unbrauchbare Werkleistungen gegenüber, die (auch) den Abriss des neuen Daches erforderten, sei nicht schlüssig und nicht hinreichend substantiiert. Daran änderte nichts, dass die Klägerin zur Untermauerung ihres Vortrages ein aus Sicht des Berufungsgerichts unzureichendes Privatgutachten eingereicht hatte. Dabei handelte es sich um substantiierten Parteivortrag, wobei die Klägerin durch Beauftragung eines Privatgutachters mehr veranlasst

¹⁴⁸ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

hatte, als prozessual von ihr verlangt werden konnte. Fehlende detaillierte Ausführungen zu den einzelnen Mängeln im Privatgutachten rechtfertigten nicht, den klägerischen Vortrag als unerheblich anzusehen. Auch ein Verweis auf ein rechtmäßiges Alternativverhalten (fehlender Kausalzusammenhang zwischen einer unterstellten Pflichtverletzung des Beklagten und einem unterstellt wegen der mangelhaften Werkleistungen eingetretenen Schaden der Klägerin) stand dem Klageerfolg nicht entgegen. Dies könnte für die Zurechnung eines Schadenserfolgs beachtlich sein, indessen lagen hier die Voraussetzungen rechtmäßigen Alternativverhaltens nicht vor. Bei unterstellt pflichtwidrig vorgenommenen Abschlagszahlungen wäre die unter dem Gesichtspunkt des rechtmäßigen Alternativverhaltens zu prüfende Handlungsalternative allein die Nichtvornahme der Zahlungen gewesen, wodurch der (unterstellte) Schaden nicht gleichermaßen entstanden, sondern verhindert worden wäre. Die Sache wurde deshalb unter Aufhebung der Berufungsentscheidung zurückverwiesen. Für das weitere Verfahren hat der Bundesgerichtshof Hinweise erteilt, deren Grundzüge in den Leitsätzen ersichtlich sind.¹⁴⁹

k)

Nach dem seit 01. Dezember 2020 geltenden Wohnungseigentumsrecht richtet sich der **Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf Erstellung der Jahresabrechnung nicht mehr gegen den Verwalter, sondern gegen die GdWE.**¹⁵⁰

Zugleich wurde prozessrechtlich ausgesprochen, dass für einen vom Kläger beabsichtigten **Parteiwechsel in der Berufungsinstanz**, grundsätzlich die **Zustimmung des ausscheidenden und auch die Zustimmung des neuen Beklagten erforderlich** ist, es sei denn die Verweigerung der Zustimmung ist rechtsmissbräuchlich.¹⁵¹ Hat ein Wohnungseigentümer vor

¹⁴⁹ a.a.O., juris, Rn. 4 ff. m.w.N.

¹⁵⁰ BGH, Urteil vom 19. April 2024 – [V ZR 167/23](#) – juris, Leitsatz 1 = MDR 2024, 1041 f. = NJW-RR 2024, 1017 ff. = NZM 2024, 721 ff. = Grundeigentum 2024, 802 f. .

¹⁵¹ a.a.O., juris, Leitsatz 2a.

dem 01. Dezember 2020 Klage auf Erstellung der Jahresabrechnung gegen den Verwalter erhoben und erklärt er im Hinblick auf die während des Berufungsverfahrens zum 01. Dezember 2020 **eingetretene Rechtsänderung** einen Parteiwechsel auf die GdWE, ist deren **Verweigerung der Zustimmung zu dem Parteiwechsel regelmäßig rechtsmissbräuchlich**.¹⁵²

Der klagende Wohnungseigentümer hatte im Jahr 2018 gegen die seinerzeitige Verwalterin der GdWE auf Erstellung und Übergabe der Gesamtjahresabrechnungen für seine Einheiten einschließlich der zugehörigen Warmwasser- und Heizkostenabrechnung des Abrechnungsjahres 2016 geklagt. In erster Instanz hatte er nur hinsichtlich der einzelnen Heizkostenabrechnungen Erfolg. Er legte Berufung ein und verfolgte seinen ursprünglichen Klageantrag weiter. Das Berufungsgericht wies in der mündlichen Berufungsverhandlung – nach Inkrafttreten der WEG-Reform – auf die nunmehr fehlende Passivlegitimation der Verwalterin hin. Der Kläger stellte daraufhin seinen Antrag um und erklärte, die Klage richte sich nun gegen die GdWE. Der aktuellen Verwalterin der GdWE wurde der entsprechende Schriftsatz zugestellt. Beide nunmehrigen Beklagten widersprachen dem Parteiwechsel. Der Kläger und die frühere Verwalterin erklärten den Rechtsstreit hinsichtlich der früheren Verwalterin übereinstimmend für erledigt. Das Berufungsgericht erließ **Zwischenurteil, dass die GdWE Beklagte sei**. Dagegen ging diese mit der zugelassenen Revision.¹⁵³ Der Bundesgerichtshof hat das Zwischenurteil **bestätigt**. Obwohl ein Rechtsmittel grundsätzlich nur gegen ein Endurteil möglich ist, war die dagegen gerichtete Revision ausnahmsweise zulässig, weil über die Zulässigkeit der Klage gesondert verhandelt wurde (§ 280 ZPO).¹⁵⁴ In der Sache selbst hat der Bundesgerichtshof entschieden, wie in den Leitsätzen wiedergegeben und dies im Einzelnen begründet.¹⁵⁵

¹⁵² a.a.O., juris, Leitsatz 2b.

¹⁵³ a.a.O., juris, Rn. 1 f.

¹⁵⁴ a.a.O., juris, Rn. 4 f.

¹⁵⁵ a.a.O., juris, Rn. 7 ff. m.w.N.

l)

Verfahrensrechtlich hat der Bundesgerichtshof klargestellt, dass wenn nach der Gemeinschaftsordnung ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums „der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer“ bedarf, eine **Klage auf Zustimmung zur Veräußerung stets gegen die GdWE zu richten** ist. Dies gilt auch dann, wenn die Vereinbarung vor dem 01. Dezember 2020 getroffen wurde.¹⁵⁶

Klägerin und Beklagte bildeten eine verwalterlose GdWE. Die Teilungserklärung enthielt die Regelung, wie im vorstehend wiedergegebenen Leitsatz der Entscheidung angegeben. Zu einer Veräußerung des Wohnungseigentums der Klägerin an eine Erwerberin verweigerte die Beklagte die Zustimmung, auf deren Erteilung die Klage gerichtet war.¹⁵⁷ Der Bundesgerichtshof hat die Klageabweisung bestätigt, weil die Beklagte für den geltend gemachten Zustimmungsanspruch nicht passivlegitimiert war. Der Bundesgerichtshof hat die umstrittene Frage, ob einem Zustimmungserfordernis zur Veräußerung des Wohnungseigentums alle Wohnungseigentümer individuell zustimmen müssen oder ein Mehrheitsbeschluss der übrigen Wohnungseigentümer ausreicht, dahingehend beantwortet, dass die Klage auf Zustimmung – wie im Fall einer erforderlichen Verwalterzustimmung – stets gegen die GdWE zu richten ist.¹⁵⁸

m)

Die **Wirksamkeit der öffentlichen Zustellung eines Versäumnisurteils** gegen den beklagten Wohnungseigentümer, den die GdWE auf **Zahlung im Zusammenhang mit Sonderumlagen und Jahresabrechnungen** (insgesamt 59.331,56 €) in Anspruch nahm, wurde in einem Nichtzulassungsverfahren behandelt. Die Klägerin hatte unter Vorlage einer

¹⁵⁶ BGH, Urteil vom 22. März 2024 – [V ZR 141/23](#) – juris, Leitsatz = MDR 2024, 833 f. = NJW 2024, 2173 ff. = WuM 2024, 352 ff. = NZM 2024, 553 ff. = Grundeigentum 2024, 650 ff.

¹⁵⁷ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

¹⁵⁸ a.a.O., juris, Rn. 5 ff. m.w.N.

negativen Einwohnermeldeamtsauskunft die öffentliche Zustellung der Klage beantragt. Der Aushang an der Gerichtstafel des Amtsgerichts erfolgte vom 21. Oktober bis 01. Dezember 2021. Das antragsgemäße Versäumnisurteil wurde durch Aushang vom 14. Dezember 2021 bis 21. Januar 2022 öffentlich zugestellt. Der am 10. März 2022 eingegangene Einspruch des Beklagten gegen das Versäumnisurteil wurde als unzulässig verworfen und die dagegen gerichtete Berufung des Beklagten zurückgewiesen. Die hiergegen gerichtete Nichtzulassungsbeschwerde war erfolgreich.¹⁵⁹

Der angefochtene Zurückweisungsbeschluss ließ die Grundlagen der Entscheidung des Berufungsgerichts gerade noch hinreichend erkennen.¹⁶⁰ Allerdings hatte das Berufungsgericht den Anspruch des Beklagten auf Gewährung rechtlichen Gehörs entscheidungserheblich verletzt, was zur Aufhebung der Berufungsentscheidung führte (§ 544 Abs. 9 ZPO). Denn die Voraussetzungen für die öffentliche Zustellung hatten nicht vorgelegen. Der Aufenthaltsort des Beklagten war nicht unbekannt i.S.v. § 185 Nr. 1 ZPO. Die Darlegungen der Klägerin reichten nicht für die Annahme aus, sie habe alle geeigneten und ihr zumutbaren Nachforschungen angestellt, um den Aufenthalt des Beklagten zu ermitteln und eine öffentliche Zustellung zu vermeiden. Aus dem einmaligen Fehlschlagen einer Zustellung lässt sich nicht schlussfolgern, dass der Beklagte unbekanntem Aufenthaltsort war. Außerdem hatte der frühere Rechtsanwalt des Beklagten danach dessen Meldeadresse in Tschechien bestätigt und (nur) auf berufsbedingte Auslandsaufenthalte verwiesen. Auch wäre es der Klägerin möglich und zumutbar gewesen, den Beklagten unmittelbar über die ihr bekannte E-Mail-Adresse zu kontaktieren und ihn aufzufordern, eine gegebenenfalls von der Meldeadresse in Tschechien abweichende Zustelladresse anzugeben oder einen Zustellungsbevollmächtigten im Inland zu benennen. Die Gehörsverletzung war entscheidungserheblich, weil eine unter Verstoß gegen § 185 ZPO

¹⁵⁹ BGH, Beschluss vom 22. Februar 2024 – [V ZR 117/23](#) – juris, Rn. 1 ff. = Grundeigentum 2024, 552 f.

¹⁶⁰ a.a.O., juris, Rn. 4 ff. m.w.N.

angeordnete öffentliche Zustellung die Zustellungsfiktion des § 188 ZPO nicht auslöst und daher keine Frist in Gang setzt.¹⁶¹

n)

Eine Kostenentscheidung nach übereinstimmender Erledigungserklärung betraf ein Verfahren des Wohnungseigentümers der beklagten GdWE, der sich gegen die **Zwangsversteigerung seines Wohnungseigentums** gewandt hatte, nachdem er zuvor **rechtskräftig zur Veräußerung seiner beiden Einheiten verurteilt** worden war. Der Kläger hatte nach Zustellung des die Zwangsversteigerung anordnenden Beschlusses seine Einheiten an eine schließlich als neue Eigentümerin ins Grundbuch eingetragene Dritte (Käuferin) verkauft. Die Zwangsversteigerungsvermerke wurden vor deren Auflassungsvormerkung in das Grundbuch eingetragen. In den Vorinstanzen wurde die Vollstreckung für unzulässig erklärt, weil der Vollstreckung des Entziehungsurteils nach Veräußerung des Wohnungseigentums der Einwand der Erfüllung entgegenstehe. Die Beklagte legte dagegen die zugelassene Revision ein. Nachdem die Käuferin das Wohnungseigentum an andere Mitglieder der GdWE weiterveräußert hatte, erklärten die Parteien das Verfahren in der Hauptsache übereinstimmend für erledigt. Der Bundesgerichtshof hatte aufgrund der wirksamen Erledigungserklärung nur noch nach billigem Ermessen über die Kosten zu entscheiden (§ 91a ZPO) und nicht mehr über **die umstrittene Frage, ob das Wohnungseigentum nach der in Vollstreckung eines Entziehungsurteils erfolgten Beschlagnahme im Verhältnis zu der GdWE nicht mehr wirksam freihändig veräußert werden kann**. Bei der gebotenen summarischen Prüfung konnte nicht davon ausgegangen werden, dass die Revision ohne Entscheidung dieser Frage Erfolg gehabt hätte und die Vollstreckungsabwehrklage abzuweisen gewesen wäre. Die Klage war nach den getroffenen Feststellungen zulässig und scheiterte nicht daran, dass es sich bei der Veräußerung des Wohnungseigentums an die Käuferin um ein Scheingeschäft

¹⁶¹ a.a.O., juris, Orientierungssätze und Rn. 7 ff. m.w.N.

gehandelt hätte oder diese als Strohfrau des Klägers anzusehen gewesen wäre. Da bestehender Aufklärungsbedarf zu einer Aufhebung und Zurückverweisung, nicht aber zu einer Klageabweisung durch den Bundesgerichtshof hätte führen können, wurden die Kosten des Verfahrens gegeneinander aufgehoben.¹⁶²

o)

Am erforderlichen Wert der Beschwer scheiterten drei Nichtzulassungsbeschwerden.

aa)

Nicht erreicht war der erforderliche Wert der Beschwer für die Zulässigkeit der Nichtzulassungsbeschwerde (§ 544 Abs. 2 Nr. 1 ZPO) im Falle des klagenden Eigentümers einer Teileigentumseinheit, zu der ein Kellerraum gehörte (Sondereigentum). In der Eigentümerversammlung hatten die Wohnungseigentümer den Vertragsschluss zum Gewerk „Erneuerung Sanitäranlagen, Abwasser- und Frischwasserleitungen/Regen-Entwässerung“ genehmigt und die Durchführung der Maßnahmen nach vorliegenden Plänen beschlossen. Gegen einen Teil der in der Versammlung gefassten Beschlüsse ging der Kläger erfolglos gerichtlich vor. Seine Nichtzulassungsbeschwerde scheiterte daran, dass er eine 20.000,00 € übersteigende **Beschwer** nicht wie geboten dargelegt und glaubhaft gemacht hatte, sondern sich diese **nach dem Anteil der auf ihn entfallenden Baukosten (4.993,52 €) zuzüglich der Wertminderung seines Sondereigentums durch die beabsichtigte Leitungsführung an der Decke seines Kellers** ergab. Dabei muss das Revisionsgericht im Verfahren der Nichtzulassungsbeschwerde gegebenenfalls eine Schätzung der Beschwer vornehmen, wobei als Grundlage der Schätzung nur solche Tatsachen dienen, die der Beschwerdeführer innerhalb der Begründungsfrist dargelegt und glaubhaft

¹⁶² BGH, Beschluss vom 11. Januar 2024 – [V ZR 163/22](#) – juris, Rn. 1 ff.

gemacht hat oder jedenfalls in Verbindung mit dem Berufungsurteil offenkundig sind.¹⁶³

bb)

Aus dem gleichen Grund scheiterte die Nichtzulassungsbeschwerde einer Wohnungseigentümerin, die größtenteils erfolglos Beschlussanfechtungsklage gegen mehrere in einer Eigentümerversammlung gefasste Beschlüsse geführt hatte. Sie hatte sich darauf berufen, **an der Eigentümerversammlung wegen unterbliebener Ladung nicht teilgenommen** zu haben. Ein **Erreichen des Mindestbeschwerdewerts hatte die Klägerin nicht dargelegt und glaubhaft gemacht**. Ihre Beschwer stimmte nicht mit dem vom Berufungsgericht festgesetzten Streitwert überein. Die Streitwertfestsetzung ließ die Grundlagen der Streitwertbestimmung nicht erkennen. Auch Schätzungsgrundlagen für die Bestimmung der Beschwer fehlten. Schließlich konnte auch der Grundsatz der Meistbegünstigung der Klägerin nicht zum Erfolg verhelfen, weil dadurch keine Erweiterung des Instanzenzuges herbeigeführt werden soll.¹⁶⁴

cc)

Unzulässig wegen **Nichterreichens des Mindestbeschwerdewertes** (§ 544 Abs. 2 Nr. 1 ZPO) war die Nichtzulassungsbeschwerde der beklagten GdWE gegen den Erfolg der Anfechtungsklage von Mitgliedern einer GdWE. Diese hatten sich **gegen die negative Beschlussfassung** über den Antrag gewandt, zur Vermeidung erhöhter Unterhaltungs- und Instandhaltungskosten sowie zur Verhinderung eines deutlichen Durchgangsverkehrs die Gewährung eines Nutzungsrechtes der Durchfahrt für die Bewohner der Nachbarimmobilie zu untersagen. In der Teilungserklärung waren Sondernutzungsrechte an 17 Stellplätzen begründet worden, die zum Teil hinter dem zur Anlage gehörenden Gebäude lagen und vom öffentlichen

¹⁶³ BGH, Beschluss vom 25. Januar 2024 – [V ZR 50/23](#) – juris, Rn. 1 ff. und Orientierungssätze = WuM 2024, 239 f.

¹⁶⁴ BGH, Beschluss vom 16. Mai 2024 – [V ZR 213/23](#) – juris, Rn. 1 ff. = WuM 2024, 567 f.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

Straßenraum her über eine durch das Gebäude verlaufende Zufahrt erreicht wurden. Die Nachbarimmobilie gehörte einer GbR, deren Gesellschafter der Verwalter der beklagten GdWE war. Für zehn auf dem hinteren Teil des Nachbargrundstück geplante Stellplätze war keine separate Zufahrt errichtet, sondern wurde die Zufahrt auf dem der beklagten GdWE gehörenden Grundstück genutzt.¹⁶⁵ Der maßgebliche **Wert des Interesses der Beklagten an der Abänderung der angegriffenen Entscheidung** reichte nicht aus. Dass die Beklagte geltend machte, sie müsse eine zu kleine Dimensionierung von fünf Stellplätzen auf dem WEG-Grundstück kompensieren indem Parkplätze auf dem Nachbargrundstück angemietet und genutzt würden, änderte nichts. Die Beschwer entsprach nicht dem Wert fünf mit durchschnittlichen Pkw nutzbarer Stellplätze in Höhe der in der örtlichen Stellplatzsatzung festgelegten Kosten für die Ablösung der Stellplatzpflicht (6.646,79 € pro Stellplatz). Weder war der Nichtzulassungsbeschwerde zu entnehmen, warum die Stellplätze nicht auf dem WEG-Grundstück hergestellt werden konnten, noch stellte die Anmietung von Stellplätzen auf dem Nachbargrundstück eine Kompensation für zu klein dimensionierte Sondernutzungsrechte dar, so dass es auf die Kompensationskosten nicht ankam. Eine Schätzung durch den Senat war mangels Anknüpfungstatsachen nicht möglich.¹⁶⁶

4. Maklerrecht, Nachbarrecht und Grundzüge des Immobilienrechts

Diese Rechtsgebiete sind verschiedenen Zivilsenaten des Bundesgerichtshofs zugeordnet.

¹⁶⁵ BGH, Beschluss vom 20. Juni 2024 – [V ZR 199/23](#) – juris, Rn. 1 ff.

¹⁶⁶ a.a.O., juris, Rn. 4 ff.

4.1. Maklerrecht

Für das Maklerrecht ist der I. Zivilsenat zuständig.

a)

Eine Leitsatzentscheidung behandelt den **Lohnanspruch des Maklers bei Tätigkeit für beide Parteien (§ 656c BGB)**.¹⁶⁷

Danach gestattet § 656c Abs. 1 Satz 1 BGB die **sukzessive Doppelbeauftragung des Maklers** in der Weise, dass zunächst mit einer Partei des Hauptvertrages eine Provision in Höhe der Hälfte der intendierten Gesamtprovision vereinbart wird und anschließend mit der anderen Partei eine Provision in Höhe der restlichen Hälfte.¹⁶⁸

Im Anwendungsbereich des § 656c BGB ist der Makler gegenüber dem Kunden nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) verpflichtet, über alle Umstände **Auskunft** zu erteilen, die für die Entstehung und das Fortbestehen des Provisionsanspruches von Bedeutung sind.¹⁶⁹ Dem Maklerkunden kann im Falle der von § 656c BGB regulierten Doppeltätigkeit des Maklers diesem gegenüber gemäß § 810 Fall 2 BGB ein **Anspruch auf Vorlage des mit dem anderen Maklerkunden abgeschlossenen Maklervertrages** zustehen.¹⁷⁰

Besteht zwischen dem mit der Klage geltend gemachten Anspruch und dem im Wege der Einrede erhobenen Gegenanspruch ein Abhängigkeitsverhältnis dergestalt, dass der Gegenanspruch der Überprüfung des mit der Klage

¹⁶⁷ BGH, Urteil vom 21. März 2024 – [I ZR 185/22](#) – juris = MDR 2024, 701 f. = NJW 2024, 1511 ff. = WuM 2024, 339 ff. = NZM 2024, 427 ff. = Grundeigentum 2024, 445 ff. = WM 2024, 1765 ff. = VersR 2024, 632 ff.

¹⁶⁸ a.a.O., juris, Leitsatz 1.

¹⁶⁹ a.a.O., juris, Leitsatz 2.

¹⁷⁰ a.a.O., juris, Leitsatz 3.

verfolgten Anspruchs dient, führt die Ausübung des Zurückbehaltungsrechts gemäß § 273 BGB ausnahmsweise nicht zu einer Verurteilung des Beklagten zur Leistung gegen Empfang der ihm gebührenden Leistung (Erfüllung Zug um Zug) gemäß § 274 BGB, sondern zur Abweisung der Zahlungsklage. So verhält es sich, wenn im Falle einer von § 656c BGB regulierten Doppeltätigkeit des Maklers der vom Makler auf Zahlung von Maklerprovision in Anspruch genommene Maklerkunde der Klage einen ihm gemäß § 810 Fall 2 BGB zustehenden Anspruch auf Vorlage des mit der anderen Partei des Kaufvertrages abgeschlossenen Maklervertrages entgegenhält.¹⁷¹

Der Verkäufer hatte dem klagenden Maklerunternehmen im Juli 2020 einen Verkaufsauftrag für eine Doppelhaushälfte erteilt. Die Klägerin erstellte ein Exposé. Darin fand sich ein Hinweis auf die jeweils von Verkäufer und Käufer zu zahlende Maklercourtage von 3,57 % des Verkaufspreises. Im Februar 2021 schlossen der Beklagte und die Klägerin einen Kaufinteressent-/Maklervertrag, worin die Provision für den Erwerb mit 3,57 % festgelegt war. Die zugehörigen AGB enthielten einen Hinweis auf die Zulässigkeit einer Doppelmaklertätigkeit. Danach erwarb der Beklagte von den Mitgliedern einer Erbengemeinschaft als Verkäufer die Immobilie zum Preis von 1,28 Mio. €. Die Klägerin stellte dem Beklagten eine Rechnung über 45.696,00 € für den Nachweis bzw. die Vermittlung der Gelegenheit zum Abschluss des Immobilienkaufvertrags. Der Beklagte verweigerte die Zahlung und forderte die Klägerin per E-Mail auf, nachzuweisen, dass alle Vorschriften nach §§ 656a ff. BGB erfüllt seien. Wiederholt forderte er eine Offenlegung des Maklervertrags mit der Verkäuferseite, die unterblieb. Allerdings teilte die Klägerin dem Beklagten das Datum des Abschlusses des Maklervertrags mit der Verkäuferseite, Provisionssatz, Rechnungsstellung und Geldeinlagerung mit, jedoch ohne Belege vorzulegen. Die Klage auf Zahlung der

¹⁷¹ a.a.O., juris, Leitsatz 4.

Maklerprovision nebst Zinsen war erst in zweiter Instanz erfolgreich. Die vom Bundesgerichtshof zugelassene Revision des Beklagten hatte Erfolg.¹⁷²

Die Klägerin machte geltend, intendierte Gesamtprovision seien 7,14 % des Verkaufspreises gewesen, wovon sie sich zunächst vom Verkäufer die Hälfte (3,57 % Provision) habe versprechen lassen. Dies stand der Wirksamkeit des mit dem Beklagten geschlossenen Maklervertrages nicht entgegen. **§ 656c Abs. 2 BGB i.V.m. § 656c Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB hindert eine solche sukzessive Doppelbeauftragung nicht.** Die sich stellenden Rechtsfragen hat der Bundesgerichtshof im Sinne der vorstehend wiedergegebenen Leitsätze entschieden. Infolgedessen war die Klage auf Zahlung der Maklerprovision als derzeit unbegründet abzuweisen, da erst durch die Erfüllung der geschuldeten Urkundenvorlage geprüft werden konnte, ob die Doppeltätigkeit der Klägerin den **Voraussetzungen des § 656c BGB** genüge. Das Fehlen dieser Voraussetzungen konnte wegen der angeordneten Nichtigkeitsfolge (§ 656c Abs. 2 Satz 1 BGB) den Provisionsanspruch zu Fall bringen.¹⁷³

b)

Zulässig und begründet war die **Rechtsbeschwerde** der klagenden Maklerin, die durch Teilklage Zahlung einer Maklerprovision von 10.000,00 € nebst Zinsen und Erstattung vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten geltend gemacht hatte und die sich gegen die **Verwerfung ihrer Berufung als unzulässig und die Ablehnung ihres Antrags auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand wegen Versäumung der Berufungsbegründungsfrist** gewandt hatte.¹⁷⁴

¹⁷² a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

¹⁷³ a.a.O., juris, Rn. 14 ff. m.w.N.

¹⁷⁴ BGH, Beschluss vom 25. Januar 2024 – [I ZB 51/23](#) – juris = NJW 2024, 903 f.

Die Klägerin legte gegen die erstinstanzliche Klageabweisung Berufung ein. Vor Fristablauf beantragte sie am 20. April 2023, 16:37 Uhr, per Telefax Verlängerung der Berufungsbegründungsfrist um einen Monat. Ebenfalls per Telefax führte sie gleichzeitig aus, eine Versendung des Fristverlängerungsantrags über das besondere elektronische Anwaltspostfach (beA) sei nicht möglich, weil „eine Störung von beA im Bundesgebiet Nordrhein-Westfalen“ seit 9:00 Uhr vorliege; sie fügte zur Glaubhaftmachung einen als „Störmeldung der BRAK“ bezeichneten zweiseitigen Ausdruck der Internetseite bea.expert bei. Darauf fand sich die Angabe einer Störung im Justizbereich im Land Nordrhein-Westfalen seit dem 19. April 2023, 14:12 Uhr, aber auch die Angabe, dass zum Stand 20. April 2023, 16:19 Uhr, keine beA-Störung gemeldet oder festgestellt sei. Auf den Hinweis des Berufungsgerichts, eine vorübergehende Unmöglichkeit der fristgemäßen Übermittlung des Antrags auf Verlängerung der Berufungsbegründungsfrist auf elektronischem Wege sei nicht im Einzelnen dargelegt und glaubhaft gemacht worden, erklärte die Klägerin und machte sie glaubhaft, dass der letzte Übermittlungsversuch des Fristverlängerungsantrags über das beA am 20. April 2023 um 16:18 Uhr erneut fehlerhaft gewesen sei, weshalb der Prozessbevollmächtigte den Fristverlängerungsantrag per Telefax habe übermitteln müssen. Schließlich begründete die Klägerin die Berufung mit per beA eingereichten Schriftsatz und beantragte vorsorglich Wiedereinsetzung in den vorigen Stand wegen schuldloser Versäumung der Berufungsbegründungsfrist. Das Berufungsgericht wies den Wiedereinsetzungsantrag zurück und verwarf die Berufung als unzulässig. Dies hatte vor dem Bundesgerichtshof keinen Bestand. Die Klägerin hatte rechtzeitig Wiedereinsetzung in die Berufungsbegründungsfrist beantragt und gleichzeitig die versäumte Prozesshandlung nachgeholt (§§ 134 Abs. 1 Satz 2; 236 Abs. 2 Satz 2 ZPO). Sie war ohne ihr zurechenbares (§ 85 Abs. 2 ZPO) Verschulden ihres Prozessbevollmächtigten an der Einhaltung der Berufungsbegründungsfrist verhindert (§ 233 ZPO) und durfte darauf vertrauen, dass ihr am 20. April 2023 per Telefax übermittelter Antrag auf Verlängerung der Berufungsbegründungsfrist nicht abgelehnt werde (§ 520 Abs. 2 Satz 3

ZPO). Die **Voraussetzungen für eine Ersatzeinreichung des Fristverlängerungsantrags (§ 130d Satz 2 und 3 ZPO)** waren erfüllt. Die Klägerin hatte ausreichend geschildert, dass ein solcher Ausnahmefall vorgelegen hatte, zumal es dazu auf die vorübergehende technische Unmöglichkeit im **Zeitpunkt der beabsichtigten Übermittlung** des elektronisch einzureichenden Dokuments ankommt. Auch hatte das Berufungsgericht die **Anforderungen an die Glaubhaftmachung** einer aus technischen Gründen beruhenden vorübergehenden Unmöglichkeit der Übermittlung eines Schriftsatzes als elektronisches Dokument überspannt, indem es eine anwaltliche Versicherung des Scheiterns einer solchen Übermittlung für zwingend erforderlich erachtet hatte, ohne den vorgelegten Ausdruck der Internetseite bea.expert zu berücksichtigen.¹⁷⁵ Danach war die Ungenauigkeit im Vortrag des Prozessbevollmächtigten, eine Übermittlung über beA sei aufgrund einer Störung nicht möglich, was ausweislich der auf der Internetseite beA.expert veröffentlichten Informationen nicht zutraf, weil es keine Störung des beA, sondern des EGVP im Justizbereich Nordrhein-Westfalen war, zur Begründung der Wiedereinsetzung unschädlich. Durch die Übersendung eines aktuellen Ausdrucks der Internetseite beA.expert mit einer entsprechenden Veröffentlichung der Meldung der BRAK wird glaubhaft gemacht, dass das EGVP nicht erreichbar war, der Zustand angedauert hat und nicht abzusehen war, wann die Störung behoben sein werde.¹⁷⁶

c)

Eine **Fristversäumnis im Berufungsverfahren** war in einer weiteren maklerrechtlichen Sache Gegenstand der Entscheidung des Bundesgerichtshofs. Der Bundesgerichtshof hat die **Maßgeblichkeit der Angaben im elektronischen Empfangsbekanntnis** und die **Pflicht des Rechtsanwalts** zu Vorkehrungen dafür, dass ein in einem von ihm abgegebenen elektronischen Empfangsbekanntnis eingetragenes Zustellungsdatum auch

¹⁷⁵ a.a.O., juris, Rn. 1 ff. m.w.N.

¹⁷⁶ a.a.O., juris, Orientierungssätze.

in seiner noch in Papierform geführten Handakte dokumentiert wird, betont.¹⁷⁷

In der Sache ging es um Schadensersatz wegen Verletzung einer Nebenpflicht aus einem Maklervertrag. Hinsichtlich des klageabweisenden Urteils hatte der Prozessbevollmächtigte der Klägerin ein elektronisches Empfangsbekenntnis (eEB) abgegeben und als Zustellungstag den 11. April 2023 angegeben. Die Berufung legte er aber erst am 12. Mai 2023 ein und begründete diese sogleich. Auf Hinweis des Berufungsgerichts nahm die Klägerin Stellung und beantragte vorsorglich Wiedereinsetzung in den vorigen Stand, weil die Verfügung, auf welche das Urteil versandt worden sei, zwar auf 11. April 2023 datiere, das Urteil nach den vorliegenden Unterlagen aber erst am 12. April 2023 per beA eingegangen sei. Die Fristüberwachung in der dortigen Kanzlei erfolge, indem kalendertäglich das Dokument am Eingangstag mit Dateinamen gescannt/gespeichert werde, der den Absender und das Datum der Erstellung des eingegangenen Schreibens wiedergebe, wobei gleichzeitig das Datum der Speicherung erfasst werde. Zugleich bat die Klägerin um Akteneinsicht zur Prüfung, ob ein eEB, das laut beA nicht gespeichert werden könne, für den 11. April 2023 vorliege. Das Berufungsgericht bewilligte Akteneinsicht und teilte mit, es befände sich ein Empfangsbekenntnis des Klägervertreters vom 11. April 2023 bei der Akte. Die Klägerin wiederholte ihren Antrag auf Wiedereinsetzung in die Berufungsfrist und beantragte ergänzend Wiedereinsetzung in die Wiedereinsetzungsfrist, weil erst jetzt für sie „belastbar“ klar geworden sei, dass tatsächlich eine Verfristung vorliege. In der dortigen Kanzlei würden generell per beA eingehende Schriftstücke am Tag der Kenntnisnahme ausgedruckt und im Sekretariat auf Fristen und Termine durchgesehen, die dann im System notiert würden. Danach würden die Schriftstücke dem Klägervertreter vorgelegt, der per Diktat die notwendige Weiterverarbeitung verfüge und unter Nennung des Posteingangsdatums anweise, Fristen und deren Eintrag

¹⁷⁷ BGH, Beschluss vom 29. Mai 2024 – [I ZB 84/23](#) – juris, Leitsatz und Rn. 14 ff. = MDR 2024, 1064 = NJW 2024, 2460 ff.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

nochmals zu überprüfen (4-Augen-Prinzip). Weshalb im entschiedenen Fall die zweite Sichtung versagt habe, sei nicht nachvollziehbar. Gegen die Verwerfung der Wiedereinsetzungsanträge und die Verwerfung ihrer Berufung ging die Klägerin mit der Rechtsbeschwerde vor. Sie hatte keinen Erfolg.¹⁷⁸ Der Bundesgerichtshof hat klargestellt, dass ein Rechtsanwalt Vorkehrungen dafür treffen muss, dass ein Zustellungsdatum, das in einem von ihm abgegebenen elektronischen Empfangsbekanntnis eingetragen ist, auch in seiner – noch in Papierform geführten – Handakte dokumentiert wird. An die Zustellung anknüpfende Fristen müssen anhand der Angaben im elektronischen Empfangsbekanntnis berechnet werden.¹⁷⁹

4.2. Nachbarrecht

Hierzu sind drei Entscheidungen ergangen.

a)

Das Fehlen eines gerichtlichen Hinweises auf die zu eng gefasste Antragstellung in einem Verfahren auf **Unterlassung einer Störung durch abfließendes Oberflächenwasser** führte zur Aufhebung der Berufungsentscheidung in einem Nichtzulassungsbeschwerdeverfahren vor dem III. Zivilsenat.¹⁸⁰

Geklagt hatten die Eigentümer eines Grundstücks, in dessen Nachbarschaft sich ein Stichweg befindet; für den Weg hatte die beklagte Gemeinde die **Straßenbaulast**. Klageziel war die **Unterlassung des Zuflusses von Oberflächenwasser von dem Weg auf das klägerische Grundstück**. Nach einem selbständigen Beweisverfahren hatte sich die Beklagte durch

¹⁷⁸ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

¹⁷⁹ a.a.O., juris, Rn. 14 ff.

¹⁸⁰ BGH, Beschluss vom 22. Februar 2024 – [III ZR 63/23](#) – juris.

gerichtlichen Vergleich verpflichtet, den Bereich zwischen der Ortsgrenze und der Grundstücksgrenze mit Verbundpflaster auszubauen und grundstückseitig eine sogenannte L-Scheibe, die über das Pflaster hinausragt, einzubauen, um den Zufluss von Wasser auf das Klägergrundstück „sicher zu vermeiden“. Die Maßnahmen wurden durchgeführt. Nach mehreren nachfolgenden Starkregenereignissen verlangten die Kläger von der Beklagten, die L-Scheibe zum Schutz vor von dem Weg ablaufendem Wasser auf der gesamten Grundstückslänge auszubauen. Die Beklagte verwies darauf, ihre Verpflichtung erfüllt zu haben. Die Kläger beantragten, die Beklagte zum Einbau einer L-Scheibe entlang der gesamten Grundstücksgrenze zu verpflichten. Die Klage war in den Vorinstanzen erfolglos, weil die Vornahme einer bestimmten Handlung zur Erfüllung eines Unterlassungsanspruchs in der Regel nicht verlangt werden könne.¹⁸¹

Der Bundesgerichtshof hat die Berufungsentscheidung aufgehoben und die Sache zurückverwiesen. Zum einen war ein Unterlassungsanspruch (§ 1004 Abs. 1 Satz 2 BGB) nicht ausgeschlossen und der gerichtliche Vergleich nicht abschließend. Zum anderen waren die Kläger gehörsverletzend (Art. 103 Abs. 1 GG) nicht rechtzeitig darauf hingewiesen worden, dass ihr **Antrag zur Erreichung des Klageziels nicht geeignet** war. Denn er **hätte allgemeiner gefasst werden müssen**, weil die Kläger nur einen Anspruch auf Unterlassung der rechtswidrigen Beeinträchtigung und zu deren Erreichung auf ein positives Tun der Beklagten hatten, nicht aber auf die von den Klägern genannte bestimmte Maßnahme. **Der Störer muss regelmäßig zwischen verschiedenen zur Abhilfe geeigneten Maßnahmen wählen können**, weshalb der Urteilsspruch grundsätzlich nur allgemein auf die Unterlassung von Störungen bestimmter Art gerichtet sein kann.¹⁸²

¹⁸¹ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

¹⁸² a.a.O., juris, Rn. 7 ff. m.w.N.

b)

Zur Umstellung des Antrags im Verfahren wegen **Klärung des Grenzverlaufs zwischen zwei Grundstücken** hat der Bundesgerichtshof ausgesprochen, dass die **Umstellung von einem Grenzscheidungsantrag (§ 920 BGB) auf einen Grenzfeststellungsantrag keine Klageerweiterung (§ 264 Nr. 2 ZPO)** darstellt, wenn der Kläger seinen Anträgen **jeweils denselben Grenzverlauf** zugrunde legt. Für eine solche Änderung des Klageantrags in der Berufungsinstanz bedarf es weder der Einlegung einer Anschlussberufung nach § 524 ZPO noch der Einhaltung der Voraussetzungen des § 533 ZPO.¹⁸³ Zugleich hat der Bundesgerichtshof bekräftigt, dass weder Verfahrensfehler in erster Instanz noch die Wahrung von Verfahrensgrundrechten die Möglichkeit zur Einlegung einer Anschlussberufung nach Ablauf der Anschlussberufungsfrist (§ 524 Abs. 2 Satz 2 ZPO) eröffnen.¹⁸⁴

Den Parteien gehörten mehrere aneinandergrenzende Grundstücke, die sie jeweils bewirtschafteten. An den gemeinsamen Grundstücksgrenzen fehlten verbindliche Grenzzeichen. Die im Rahmen einer Vermessung durch das Vermessungsamt ermittelten Grenzpunkte wichen von den Bewirtschaftungsgrenzen ab, was die Beklagten nicht akzeptierten. Der Kläger beantragte in erster Instanz die Feststellung des Grenzverlaufs entsprechend den Ermittlungen der gerichtlichen Sachverständigen. Das Gericht wies darauf hin, dass sich auf Grundlage des Sachverständigengutachtens kein exakter Grenzverlauf feststellen ließ, weshalb die Grenzscheidung (§ 920 BGB) beantragt werden müsse. Dem geänderten Klageantrag auf Grenzscheidung entlang der im Sachverständigengutachten festgestellten Grenzpunkte gab das Landgericht statt. Die Beklagten gingen dagegen in Berufung, deren Zurückweisung der Kläger beantragte. Nach Ablauf der Berufungserwiderungsfrist wies das Berufungsgericht darauf hin, der

¹⁸³ BGH, Urteil vom 23. Februar 2024 – [V ZR 111/23](#) – juris, Leitsatz 2 = MDR 2024, 732 f. = NJW-RR 2024, 797 f. = NZM 2024, 671 f.

¹⁸⁴ a.a.O., juris, Leitsatz 1.

Hinweis des Landgerichts sei nicht zutreffend gewesen, das Klageziel könne nur mit einer Grenzfeststellungsklage (Feststellung des Eigentums an dem Grundstück in näher bezeichneten Grenzen) erreicht werden. Danach erneuerte der Kläger seinen ursprünglichen Klageantrag auf Feststellung des Grenzverlaufs nach den Ermittlungen der Sachverständigen. Das Berufungsgericht wies die Berufung zurück und entschied nach Maßgabe dieses Klageantrags. Dagegen gingen die Beklagten mit der zugelassenen Revision vor; sie beehrten Aufhebung und Abänderung des Berufungsurteils nach Maßgabe ihrer Berufungsanträge.¹⁸⁵

Zwar war die Frist zur Berufungserwiderung, bis zu deren Ablauf Anschlussberufung eingelegt werden kann (§ 524 Abs. 2 Satz 2 ZPO) zum Zeitpunkt des Eingangs des Schriftsatzes mit dem geänderten Klageantrag bereits abgelaufen. Eine Wiedereinsetzung in die Anschlussberufungsfrist kam von vornherein nicht in Betracht, und zwar selbst dann nicht, wenn der den Klageantrag ändernde Schriftsatz als konkludent eingelegte Anschlussberufung verbunden mit einem Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand auszulegen sein sollte. Auch führen weder Verfahrensfehler in erster Instanz noch die Wahrung von Verfahrensgrundrechten zur Möglichkeit der Einlegung einer Anschlussberufung nach Ablauf der Anschlussberufungsfrist.¹⁸⁶ Im Ergebnis richtig war die Berufungsentscheidung aber deshalb, weil die Einlegung einer Anschlussberufung hier nicht erforderlich war. Denn es lag **keine Klageänderung**, die eine Anschlussberufung erforderlich gemacht hätte. **Der Kläger wollte mit dem im Berufungsverfahren gestellten Grenzfeststellungsantrag nämlich nichts erreichen, was über seinen Antrag auf Zurückweisung der Berufung hinausging.** Seinen beiden Anträgen lag jeweils derselbe Grenzverlauf zugrunde.¹⁸⁷

¹⁸⁵ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

¹⁸⁶ a.a.O., juris, Rn. 4 ff. m.w.N.

¹⁸⁷ a.a.O., juris, Rn. 10 ff. m.w.N.

c)

Am Nichterreichen der mit der Revision geltend zu machenden Beschwer von über 20.000,00 € scheiterte die Nichtzulassungsbeschwerde einer klagenden Nachbarin, die die **Unterlassung des Abrisses einer auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze stehenden Mauer** und die Unterlassung von Erdarbeiten, die schädigende Einwirkungen auf die Mauer sowie die auf ihrem Grundstück stehende Hainbuche haben konnten, geltend gemacht hatte und weiter verfolgen wollte. Die Beklagten hatten mit Widerklage und Drittwiderklage die **Duldung der Nutzung eines 1,5 m breiten Streifens auf dem Klägergrundstück zum Zwecke des Abrisses der Mauer** geltend gemacht. Die Nichtzulassungsbeschwerde der Klägerin und der Drittwiderbeklagten waren wegen Nichterreichens der Mindestbeschwerde unzulässig; § 544 Abs. 2 Nr. 1 ZPO.¹⁸⁸ Da es um die Unterlassung einer Eigentumsstörung ging, war das **Interesse der Klägerin an der Unterlassung der Störung maßgeblich**. Die Klägerin konnte mit einem Interesse an der Unterlassung der bestehenden Störung von über 20.000,00 € schon deshalb nicht gehört werden, weil die Vorinstanzen den Streitwert für die Unterlassungsklage und die Widerklage auf nur 15.000,00 € festgesetzt hatten, wogegen sich die Klägerin nicht gewandt hatte. Ihr wirtschaftliches Interesse an der Abwehr des Duldungsanspruchs beurteilte sich nach der angegriffenen Verurteilung. Darlegungen zu weitergehenden Beeinträchtigungen fehlten.¹⁸⁹

¹⁸⁸ BGH, Beschluss vom 07. März 2024 – V ZR 113/ 23- juris, Rn. 1 ff.

¹⁸⁹ a.a.O., juris, Rn. 6 ff. m.w.N.

4.3. Grundzüge des Immobilienrechts

In diesem Bereich berichten wir über mehrere Entscheidungen.

a)

Zwei Entscheidungen betreffen die **Formnichtigkeit notarieller Immobilienkaufverträge**.

aa)

In dem einen Fall hatte der während des Berufungsverfahrens verstorbene Vater des Beklagten (Erblasser) mit notariellem Vertrag einen hälftigen Miteigentumsanteil an seinem Grundstück an eine GmbH, deren Geschäftsführer der Kläger war, verkauft. Als Kaufpreis waren 40.000,00 € vereinbart. Danach zahlte der Kläger an den Erblasser 70.000,00 € und 10.000,00 €. Der Kaufvertrag wurde vollzogen. Im Folgejahr schlossen Erblasser und Kläger einen notariellen Kaufvertrag über die weitere Miteigentumshälfte des Erblassers an dem Grundstück zum Kaufpreis von 40.000,00 €. Die GmbH übertrug ihren vom Erblasser erworbenen Miteigentumsanteil auf den Kläger. Der Kläger machte die Übertragung des zweiten Miteigentumsanteils auf sich gerichtlich geltend. Das Berufungsgericht hatte den zweiten notariellen Kaufvertrag für formunwirksam und damit nichtig gehalten, weil die vom Kläger behauptete Vorauszahlungsabrede hinsichtlich der Verrechnung der zuvor erfolgten Zahlungen mit dem Kaufpreis des zweiten Vertrages, die den Zahlungen zugrunde gelegen habe, formnichtig sei.¹⁹⁰

Der Bundesgerichtshof hat das korrigiert. Mit der Begründung des Berufungsgerichts konnte ein Anspruch des Klägers auf Übertragung des zweiten Miteigentumsanteils (§ 433 Abs. 1 Satz 1 BGB) nicht verneint werden, weil die getroffenen Feststellungen **keine Gesamtnichtigkeit des**

¹⁹⁰ BGH, Urteil vom 14. Juni 2024 – [V ZR 8/23](#) – juris, Rn. 1 ff. = ZIP 2024, 2091 ff.

notariellen Vertrages trugen. Mangels notarieller Beurkundung wäre eine Vorauszahlungsvereinbarung zwar nichtig (§§ 311b Abs. 1 Satz 1; 125 Satz 1 BGB). Daraus folgt aber noch keine Gesamtnichtigkeit des Kaufvertrages.¹⁹¹ Entscheidend war, dass die wegen des Formmangels einer Vorauszahlungsabrede zur Gesamtnichtigkeit führende **Vermutung des § 139 BGB bereits dann widerlegt ist, wenn der Käufer die im Voraus geleistete Zahlung auf den Kaufpreis zu beweisen vermag.**¹⁹² Die Widerlegung der Vermutung kommt nicht nur dann in Betracht, wenn der Verkäufer die Zahlung quittiert hat; entscheidend ist, dass der Käufer aus seiner Sicht zweifelsfrei nachweisen kann, vor Vertragsschluss auf die noch nicht bestehende Kaufpreisschuld gezahlt zu haben.¹⁹³ Dies war hier (noch) nicht festgestellt, wobei das Berufungsgericht klägerischem Vortrag verfahrensfehlerhaft nicht berücksichtigt hatte, was zur Aufhebung und Zurückverweisung führte.¹⁹⁴

bb)

Bestätigt wurde, dass die **Formnichtigkeit** eines mit einer **Schwarzgeldabrede** getroffenen Grundstückskaufvertrag durch Eintragung des Käufers ins Grundbuch **grundsätzlich geheilt werden kann.**¹⁹⁵

Wird der Kaufpreis bei der Beurkundung eines Grundstückskaufvertrages in der Absicht, Steuern zu hinterziehen, niedriger angegeben als mündlich vereinbart (sog. Schwarzgeldabrede), ist der **Vertrag in der Regel nicht nichtig**. Anders liegt es nur, wenn die Steuerhinterziehungsabsicht alleiniger oder hauptsächlicher Zweck des Rechtsgeschäfts ist; dies ist jedoch regelmäßig nicht der Fall, wenn der Leistungsaustausch, d. h. die Verpflichtung des Verkäufers zur Übertragung des Grundstücks und die

¹⁹¹ a.a.O., juris, Rn. 4 ff. m.w.N.

¹⁹² a.a.O., juris, Leitsatz und Rn. 7 ff. m.w.N.

¹⁹³ a.a.O., juris, Leitsatz.

¹⁹⁴ a.a.O., juris, Rn. 11 ff.

¹⁹⁵ BGH, Urteil vom 15. März 2024 – [V ZR 115/22](#) – juris = MDR 2024, 704 f. = NJW 2024, 2310 ff. = NZM 2024, 513 ff. = Grundeigentum 2024, 545 ff. = WM 2024, 995 ff. = BauR 2024, 1214 ff. = ZIP 2024, 1729 ff. = DNotZ 2024, 225 ff.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

Verpflichtung des Käufers zur Zahlung des Kaufpreises, ernstlich gewollt ist.¹⁹⁶ Die Erwägungen, die im Falle eines Verstoßes gegen § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 SchwarzArbG zur Nichtigkeit des Dienst- oder Werkvertrages führen, sind auf Schwarzgeldabreden im Rahmen von Grundstückskaufverträgen nicht übertragbar.¹⁹⁷

Gegenstand des notariellen Kaufvertrages war eine Wohnungs- und Teileigentumseinheit. Im Vertrag wurde zugleich die Auflassung erklärt. Beurkundeter Kaufpreis waren 120.000,00 €. Tatsächlich vereinbart war jedoch ein Preis von 150.000,00 €. Die Differenz von 30.000,00 € hatte die Klägerin (Käuferin) dem Beklagten (Verkäufer) bereits vor dem Beurkundungstermin bar bezahlt. Nach Zahlung des restlichen Kaufpreises erfolgte die Eintragung der Klägerin als Eigentümerin ins Grundbuch. Der Beklagte erstattete eine Selbstanzeige wegen seiner Mitwirkung bei der Verkürzung der Grunderwerbsteuer. Das Finanzamt setzte Grunderwerbsteuer für den gesamten Kaufpreis fest. Die Parteien verhandelten über die Wirksamkeit des Kaufvertrages und dessen Rückabwicklung. Die Klägerin beantragte und bewilligte auf Verlangen und zugunsten des Beklagten die Eintragung eines Widerspruchs gegen ihre Eintragung als Eigentümerin in das Grundbuch. Der Beklagte überwies daraufhin einen Betrag in Höhe von 120.000,00 € auf das Treuhandkonto eines Notars, der den Betrag an die Klägerin auszahlte, obwohl der Beklagte noch nicht wieder als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen war. Die Klägerin machte gerichtlich Zustimmung des Beklagten zur Löschung des Widerspruchs geltend sowie Feststellung des Annahmeverzug des Beklagten bezüglich der Rücknahme von 120.000,00 €. Der Beklagte erklärte, der Notar habe ihm gegen Abtretung etwaiger Ansprüche gegenüber der Klägerin 120.000,00 € gezahlt, worauf die Klägerin den Feststellungsantrag für erledigt erklärte und insoweit die Feststellung der Erledigung des Rechtsstreits beantragte. Zweitinstanzlich wurde der Beklagte zur Zustimmung zur Löschung des Widerspruchs verurteilt und im Übrigen

¹⁹⁶ a.a.O., juris, Leitsatz 1.

¹⁹⁷ a.a.O., juris, Leitsatz 2.

die Erledigung des Rechtsstreits festgestellt. Die Revision des Beklagten blieb ohne Erfolg.¹⁹⁸

Der Grundbuchberichtigungsanspruch der Klägerin ergab sich aus § 894 BGB. Die Vorschrift ist entsprechend für den eingetragenen wahren Berechtigten anwendbar, der die Löschung eines Widerspruchs erreichen möchte, dessen Eintragung der vermeintliche berechtigte (materiell) zu Unrecht erwirkt hat. Die Klägerin war mit Auflassung und Eintragung in das Grundbuch Eigentümerin geworden (§§ 873 Abs. 1; 925 Abs. 1 BGB) und damit wahre Berechtigte i.S.v. § 894 BGB. Anders wäre es nur, wenn der Kaufvertrag nichtig wäre und der Wirksamkeitsmangel auch die Auflassung als dingliches Erfüllungsgeschäft erfassen würde. Indes war der zwischen den Parteien geschlossene Kaufvertrag wirksam. Zwar war der beurkundete Kaufvertrag (Kaufpreis 120.000,00 €) nicht gewollt und als Scheingeschäft nichtig; § 117 Abs. 1 BGB. Der wirklich gewollte, lediglich mündlich geschlossene Vertrag (Kaufpreis 150.000,00 €) war zunächst formnichtig (§§ 117 Abs. 2; 311b Abs. 1 Satz 1; 125 Satz 1 BGB). Der **Formmangel wurde durch die im notariellen Vertrag erklärte Auflassung und die Eintragung der Klägerin in das Grundbuch geheilt** (§ 311b Abs. 1 Satz 2 BGB). Die Nichtigkeit des Kaufvertrages folgt nicht aus §§ 134; 138 Abs. 1 BGB, weil weder der Grundstückskaufvertrag selbst gegen ein gesetzliches Verbot oder die guten Sitten verstieß noch eine etwaige isolierte Nichtigkeit der Abrede über die Nichtbeurkundung eines Teiles des Kaufpreises zur Gesamtnichtigkeit des Vertrages nach § 139 BGB führte. Lediglich ein etwaiger Verstoß gegen ein gesetzliches Verbot würde der Heilung entgegenstehen; ein solcher lag aber nicht vor. Die Absicht (Grunderwerbs-)Steuern zu hinterziehen, führt für sich gesehen nicht zur Nichtigkeit des Kaufvertrages, es sei denn, die Steuerhinterziehungsabsicht wäre alleiniger oder hauptsächlicher Zweck des Rechtsgeschäfts gewesen. Das ist aber regelmäßig nicht anzunehmen, wenn der Leistungsaustausch ernstlich

¹⁹⁸ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

gewollt ist.¹⁹⁹ Klargestellt hat der Bundesgerichtshof, dass die zum Werkvertragsrecht ergangenen Entscheidungen des Bundesgerichtshofs auf Schwarzgeldabreden bei Grundstückskaufverträgen wegen der Zielrichtung der dortigen Verbotsnorm nicht übertragbar sind. Denn das dortige Verbotsgesetz (§ 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 SchwarzArbG), gegen das durch eine solche Abrede verstoßen wird, verbietet unmittelbar den Abschluss von Verträgen, die auf die Nichterfüllung steuerlicher Pflichten gerichtet sind. Eine solche Regelung existiert für Schwarzgeldabreden beim Abschluss eines Grundstückskaufvertrages nicht. Die Vereinbarung der Falschangabe des Kaufpreises schlägt nur dann auf den gesamten Vertrag durch, wenn die verbotene Steuerhinterziehung den von den Parteien beabsichtigten Hauptzweck des Vertrages bildet. Das war hier nicht der Fall. Der (allein) für die Klägerin entstandene Steuervorteil lag bei 1.500,00 € und blieb damit erheblich unter ihrem Erwerbsinteresse. Dass der Differenzbetrag bar vor Kaufvertragsabschluss bezahlt wurde, änderte nichts. Auch die Nichtigkeit der Schwarzgeldabrede als solcher führte nicht zur Gesamtnichtigkeit des Kaufvertrages (§ 139 BGB), weil hier davon auszugehen war, dass die Parteien den Kaufvertrag auch ohne die Schwarzgeldabrede geschlossen hätten. Da die Schwarzgeldabrede schon nicht zur Unwirksamkeit des Kaufvertrages führte, konnte dahinstehen, ob sie darüber hinaus zur Nichtigkeit der Auflassung geführt hätte, woran der Bundesgerichtshof Zweifel erkennen ließ.²⁰⁰ Die Klägerin war wirksam Eigentümerin geworden, so dass die Eintragung des dagegen gerichteten Widerspruchs im Grundbuch materiell zu Unrecht erfolgte. Die Klägerin konnte Löschung des Widerspruchs entsprechend § 894 BGB vom Beklagten verlangen. Auch hatte das Berufungsgericht zu Recht die Erledigung des Feststellungsantrags hinsichtlich des Annahmeverzuges des Beklagten erkannt. Durch die im Lauf des erstinstanzlichen Verfahrens erfolgte Zahlung des Notars an den Beklagten gegen Abtretung etwaiger Ansprüche gegen die Klägerin war der Zahlungsanspruch des Beklagten erloschen (§ 362 Abs. 1

¹⁹⁹ a.a.O., juris, Rn. 5 ff. m.w.N.; st. Rspr.

²⁰⁰ a.a.O., juris, Rn. 14 ff. m.w.N.

BGB). Damit war auch das vormals wegen des angekündigten Zug-um-zu-Antrags bestehende vollstreckungsrechtliche Interesse der Klägerin an der Feststellung des Annahmeverzugs entfallen.²⁰¹

b)

Als Wohnung verkaufte Räume im Souterrain eines Altbaus, die **bei Gefahrübergang erhebliche Wandfeuchtigkeit** aufweisen, sind regelmäßig weder für die nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung noch für die gewöhnliche Verwendung zum Wohnen geeignet und infolgedessen **mangelhaft**.²⁰²

Kaufgegenständlich waren zwei Eigentumswohnungen im Souterrain eines Altbaus. Die beklagten Verkäufer hatten diese ihrerseits 1999 erworben und bei allen Außenwänden eine horizontale Sperre durch chemische Injektion einbringen lassen. Nach einem Beschluss der Wohnungseigentümer waren die nach Durchführung von Sanierungsmaßnahmen entstehenden Feuchtigkeitsschäden in den Wohnungen von den jeweiligen Eigentümern zu tragen. Es trat weiterhin Feuchtigkeit auf, weshalb immer wieder Sanierungsarbeiten durchgeführt wurden. Nach einem von den Beklagten 2017 eingeholten Sanierungsangebot bestanden im Sockelbereich der Wohnungen Feuchtigkeitsschäden und eine Horizontalabdichtung sei nicht zu erkennen. Die Beklagten boten die Wohnungen in dieser Zeit zum Kauf an. Im Maklerexposé waren die Sanierung der Mauerwerksfeuchte und bestehende Mängel sowie die Kostenregelung erwähnt. Die Kosten seien bei der Preisfindung berücksichtigt. Im notariellen Kaufvertrag war eine Besichtigung mit einem Sachverständigen erwähnt und ausdrücklich keine Beschaffenheitsvereinbarung getroffen. Der Feuchtigkeitsschaden sei bekannt. Die klagenden Käufer verlangten wegen erforderlicher Arbeiten zur

²⁰¹ a.a.O., juris, Rn. 29 f.

²⁰² BGH, Urteil vom 21. Juni 2024 – [V ZR 79/23](#) – juris, Leitsatz = MDR 2024, 1105. = NJW 2024, 2823 ff. = WuM 2024, 524 ff. = Grundeigentum 2024, 847 ff.

Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden und der daraus resultierenden verspäteten Bezugsmöglichkeit Schadensersatz.²⁰³

Der Bundesgerichtshof hat die klageabweisende Vorentscheidung aufgehoben und die Sache zurückverwiesen. Zwar lag eine Beschaffenheitsvereinbarung (§ 434 Abs. 1 Satz 1 BGB a.F.; Art. 229 § 58 EGBGB) nicht vor. Doch konnte nicht ohne weiteres angenommen werden, die Souterrainwohnungen entsprächen trotz der erheblichen Wandfeuchtigkeit der üblichen und zu erwartenden Beschaffenheit einer – wie hier – im Jahr 1904 errichteten Liegenschaft. Vielmehr stellte die bei Gefahrübergang vorhandene Feuchtigkeit einen Sachmangel dar. Die Rechtsprechung zur Feuchtigkeit von Kellerräumen in Altbauten war hier nicht anwendbar. Die Parteien hatten eine andere Verwendung vereinbart. Es handelte sich schon nicht um Kellerräume, sondern um als Wohnungen verkaufte Räumlichkeiten. Der Käufer durfte daher erwarten, dass diese trocken sind. Die vertragsgemäße Verwendung stimmte mit der üblichen Verwendung (Wohnen) überein. Die Haftung der Beklagten konnte anhand der bisherigen Feststellungen nicht wegen des allgemeinen Haftungsausschlusses verneint werden, weil sich die Beklagten bei arglistigem Verschweigen darauf nicht berufen konnten (§ 444 BGB). Dass die Kläger unter Hinweis auf nicht abschätzbare Kosten für die Beseitigung des Feuchtigkeitsschadens einen niedrigeren Kaufpreis geboten hatten, änderte nichts, weil dies auch nur auf weitere, offen gelegte Feuchtigkeit bezogen gewesen sein konnte. Dies war weiter aufzuklären.²⁰⁴

c)

Wegen rechtserheblicher **Verletzung des Anspruchs auf Gewährung rechtlichen Gehörs** (Art. 103 Abs. 1 GG) erfolgreich war die Nichtzulassungsbeschwerde der auf Schadensersatz klagenden Käuferin eines Grundstücks. Das Grundstück war mit einem Wohngebäude bebaut. Der

²⁰³ a.a.O., juris, Rn..1 ff.

²⁰⁴ a.a.O., juris, Rn. 7 ff. m.w.N.

Verkauf erfolgte unter Ausschluss der Sachmängelhaftung. Vor Abschluss des notariellen Kaufvertrages im Jahr 2018 hatte der beklagte Verkäufer die entsprechende **Frage der Klägerin unzutreffend dahingehend beantwortet**, dass im Zug von Gesamtsanierungsmaßnahmen in den Jahren 1996/97 die Drainage um das ganze Haus neu erstellt und die Kellerwände mit einer Spezialwandfolie abgedichtet worden seien. In Wirklichkeit war lediglich eine Wand dünn mit einer Bitumenschicht bestrichen und davor eine Styroporplatte gestellt worden; eine Isolierung und eine Drainage waren nicht vorhanden.²⁰⁵

Das Berufungsgericht hatte in seinem Zurückweisungsbeschluss (§ 522 Abs. 2 ZPO) gehörsverletzend Vortrag der unterlegenen Klägerin zur Arglist des Beklagten nebst Beweisantritt zurückgewiesen und unberücksichtigt gelassen. Dem Beschluss ließ sich nicht entnehmen, auf welche Vorschrift der ZPO das Berufungsgericht die Nichtberücksichtigung des klägerischen Vorbringens und Nichterhebung des angebotenen Beweises stützte. Auch lag keine Nachlässigkeit der Klägerin i.S.v. § 531 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 ZPO vor, zumal sie dargelegt hatte, die Kenntnis der erst im Berufungsverfahren vorgetragene Umstände erst nach Abschluss des erstinstanzlichen Verfahrens erlangt zu haben. **Die Klägerin hätte auch nicht die schließlich als Zeugin benannte Nachbarin während des Verfahrens erster Instanz ansprechen und zu den Sanierungsarbeiten im Jahr 1996/97 befragen müssen:** Eine solche Pflicht ergab sich nicht aus ihrer Prozessförderungspflicht. Auch eine Zurückweisung nach §§ 530; 520 Abs. 2 Satz 1; 296 Abs. 1 ZPO kam nicht in Betracht, weil die Ausführungen der Klägerin zu dem Gespräch mit der Nachbarin grundsätzlich geeignet waren, die Verspätung zu entschuldigen (§ 296 Abs. 1 ZPO). Die Gehörsverletzung (Art. 103 Abs. 1 GG) war entscheidungserheblich, weil nicht

²⁰⁵ BGH, Beschluss vom 25. April 2024 – [V ZR 238/23](#) – juris, Rn. 1 ff.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

auszuschließen war, dass das Berufungsgericht nach der Vernehmung der Zeugin zu einer anderen Entscheidung gekommen wäre.²⁰⁶

d)

Gestützt auf die **Verjährung des Übereignungsanspruchs** der beklagten Grundstückskäuferin machte der Kläger (Verkäufer) im November 2021 gerichtlich die Zustimmung der Beklagten zur Löschung der Auflassungsvormerkung geltend. Im notariellen Kaufvertrag vom August 2004 hatten die Parteien die Auflassung erklärt und den Notar angewiesen, den Antrag auf Vollzug der Auflassung beim Grundbuchamt erst zu stellen, wenn der Kläger dem schriftlich zugestimmt oder wenn die Beklagte bestätigt hat oder wenn dem Notar in anderer Weise nachgewiesen ist, dass der geschuldete Kaufpreis bezahlt ist. Die Beklagte verzichtete auf ihr Recht, den Antrag auf Eigentumsumschreibung selbst zu stellen. Ein Teilbetrag des Kaufpreises sollte sofort auf das Anderkonto des Notars gezahlt werden, um die Lastenfreistellung des Grundstücks zu erreichen. Weiter war dem Kaufvertrag die Absicht des Klägers zu entnehmen, mit einem anderen Teil des Kaufpreises ein etwa gleich großes Anwesen in der Nähe (Ersatzobjekt) zu erwerben, wobei ihn die Beklagte unterstützen sollte; bei Erfolglosigkeit dieser Bemühungen bis September 2007 sollte ein Mietvertrag für das kaufgegenständliche Objekt geschlossen werden. Der nicht zu hinterlegende Kaufpreisteil sollte von der Beklagten binnen zehn Tagen nach schriftlicher Aufforderung durch den Kläger zu zahlen sein. Die Aufforderung sollte erst nach Vorliegen der Auszahlungsvoraussetzungen vom Anderkonto möglich sein. Der Kläger sollte der Beklagten die ganze oder teilweise Verwendung des Betrages zur Finanzierung des Erwerbs des Ersatzobjektes glaubhaft machen. Spätestens fällig werden sollte der Kaufpreisrest mit dem Ableben des Verkäufers. Zugleich trat der Verkäufer bereits bei Vertragsschluss den Anspruch auf Zahlung des Kaufpreisrests an seine Tochter ab. Der Teilbetrag des Kaufpreises auf das Anderkonto des Notars wurde einbezahlt und

²⁰⁶ a.a.O., juris, Rn. 4 ff.

zugunsten der Beklagten im September 2004 eine Auflassungsvormerkung in das Grundbuch eingetragen. Ein Ersatzgrundstück konnte der Kläger nicht erwerben. Der Kläger forderte die Beklagte nicht zur Zahlung des Restkaufpreises auf. Eine Eigentumsumschreibung erfolgte nicht.²⁰⁷

Der Anspruch der Beklagten gegen den Kläger auf Verschaffung des Eigentums am Grundstück und damit auch die Vormerkung waren nicht durch Erfüllung erloschen. Dass der Kläger nicht bereits alle zur Eigentumsverschaffung erforderlichen Handlungen vorgenommen hatte, weil die Beklagte die Umschreibung nicht ohne sein Zutun bewirken konnte, wirkte sich nicht aus, weil ein Erfüllungsanspruch solange fortbesteht, bis der geschuldete Leistungserfolg eingetreten ist (§ 362 Abs. 1 BGB). Dies war mangels Eintragung des Eigentumswechsels in das Grundbuch nicht der Fall. Erst mit diesem Eigentumswechsel erlischt auch eine zu dessen Sicherung eingetragene Vormerkung (§ 883 Abs. 1 BGB). Allerdings kann der Anspruch auf Beseitigung der Vormerkung (streng akzessorisches Sicherungsrecht) darauf gestützt werden, dass der durch die Vormerkung gesicherte Anspruch verjährt ist (§ 886 BGB). Allerdings war der Übereignungsanspruch der Beklagten nicht verjährt. Die Verjährungsfrist betrug zehn Jahre und begann mit der Entstehung des Anspruchs (§§ 196; 200 BGB). Zur Entstehung des Anspruchs in diesem Sinne gehört dessen Fälligkeit. Dies gilt auch für die synallagmatisch verknüpften vertraglichen Ansprüche auf Leistung und Gegenleistung bei einem Grundstücksvertrag.²⁰⁸ Daraus folgt der **Leitsatz** der Entscheidung, **nach dem die Verjährungsfrist für synallagmatisch verbundene Ansprüche aus einem Vertragsverhältnis erst mit der Fälligkeit des jeweiligen Anspruchs beginnt. Für den Anspruch des Käufers auf Eigentumsverschaffung an einem Grundstück, der nach den vertraglichen Bedingungen nicht sofort fällig ist, beginnt die Verjährungsfrist nicht schon mit Vertragsschluss, sondern erst mit**

²⁰⁷ BGH, Urteil vom 15. März 2024 – [V ZR 224/22](#) – juris, Rn. 1 ff. = MDR 2024, 705 f. = NJW 2024, 1960 ff. = Grundeigentum 2024, 548 ff. = WM 2024, 1625 ff. = ZIP 2024, 2039 ff. = BauR 2024, 1045 ff.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

²⁰⁸ a.a.O., juris, Rn. 6 ff. m.w.N.

der Fälligkeit. Erst dann ist der Eigentumsverschaffungsanspruch im Sinne von § 200 BGB entstanden.²⁰⁹ Zur Prüfung der Fälligkeit des Eigentumsverschaffungsanspruchs und des klägerischen Einwandes, die Beklagte müsse sich wegen treuwidrigen Verhaltens so behandeln lassen, als sei der Restkaufpreis bereits wenige Jahre nach Abschluss des Kaufvertrages fällig geworden (§ 242 BGB) wurde die Berufungsentscheidung aufgehoben und die Sache zurückverwiesen.²¹⁰

e)

Im Streit um die **Verpflichtung des beklagten Eigentümers bzw. der beklagten Nießbraucherin eines Grundstücks zur Duldung von Arbeiten zur Fassadenverkleidung der Giebelwand des Gebäudes auf dem Grundstück der Kläger** führte die zulässige Nichtzulassungsbeschwerde der Klägerinnen zur Aufhebung des Berufungsurteils. Das Berufungsgericht hat den Anspruch der Klägerinnen auf Gewährung rechtlichen Gehörs entscheidungserheblich verletzt. Es hätte nach Schluss der mündlichen Verhandlung gehaltenen Klägervortrag nebst Beweisangebot nicht außer Betracht lassen dürfen. Die jeweiligen Gebäude standen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze. Der Flachdachbungalow des Beklagtengrundstücks war an das Gebäude der Klägerinnen angebaut. An der Giebelwand des Klägergrundstücks befanden sich oberhalb des Bungalows auf das Beklagtengrundstück hinübereckende Entlüftungs- und Abwasserrohre zur Abführung von Dunst und Abwasser aus dem Restaurant auf dem Klägergrundstück. Die Beklagten hatten den Klageantrag anerkannt, aber nur Zug um Zug gegen Beseitigung der herübereckenden Rohre und führten schließlich entsprechende Widerklage. Die Klägerinnen hielten dem Verjährung des Beseitigungsanspruchs entgegen. Im Berufungsurteil wurden die Beklagten zur Duldung Zug um Zug gegen Beseitigung der Rohre verurteilt; außerdem hatte die Widerklage Erfolg. Die Klägerinnen bezweckten mit der beabsichtigten Revision die uneingeschränkte Verurteilung der Beklagten und die

²⁰⁹ a.a.O., juris, Leitsatz, Orientierungssatz und Rn. 12 ff. m.w.N.

²¹⁰ a.a.O., juris, Rn. 17 ff.

Abweisung der Widerklage.²¹¹ Maßgeblich war, ob der Beseitigungsanspruch der Beklagten (§ 1004 BGB) verjährt war. Den diesbezüglichen **Vortrag der Beklagten hätte das Berufungsgericht nicht unberücksichtigt lassen dürfen**. Anders als das Amtsgericht hatte das Berufungsgericht gemeint, die Beklagten hätten die klägerische Behauptung, die Leitungen seien 1976 bzw. 1995 installiert worden, mit Nichtwissen bestreiten dürfen (§ 138 Abs. 4 ZPO). Wegen dieser **Abweichung von der erstinstanzlichen Beurteilung** hätte das Berufungsgericht darauf **hinweisen** müssen (§ 139 Abs. 2 Satz 1 ZPO), dass es den Vortrag der Klägerinnen zum Eintritt der Verjährung für nicht ausreichend erachtete. Der erstmals in der mündlichen Verhandlung erteilte diesbezügliche Hinweis war nicht rechtzeitig, weshalb die Sache mangels eines beantragten Schriftsatznachlasses (§ 139 Abs. 5 ZPO) entweder im schriftlichen Verfahren entschieden oder vertagt werden musste, weil den Klägerinnen eine sofortige Erklärung zu dem Hinweis nicht zuzumuten war. Dem kam das Berufungsgericht nicht nach, so dass der nach der mündlichen Verhandlung gehaltene Vortrag auch dann zu berücksichtigen war, wenn er von einem in anderer Hinsicht gewährten Schriftsatznachlass nicht umfasst war.²¹² Unerheblich war, ob die Klägerinnen den Vortrag bereits in erster Instanz hätten halten können. Andernfalls liefe die gerichtliche Hinweispflicht auf eine von der ersten Instanz abweichende Beurteilung leer. Es kam deshalb nicht darauf an, dass die Verjährung und die Kenntnis der Beklagten von der Installation der Rohre aus Sicht des Berufungsgerichts einer der Hauptgesichtspunkte des erstinstanzlichen Verfahrens waren. Denn erst aus dem Hinweis in der mündlichen Verhandlung ergab sich für die Klägerinnen, dass ihr Vortrag und ihre angebotenen Beweise zum Eintritt der Verjährung aus Sicht des Berufungsgerichts unzureichend waren. Der schließlich gehaltene Vortrag war hinreichend substantiiert, was der Bundesgerichtshof näher dargestellt

²¹¹ BGH, Beschluss vom 06. Juni 2024 – [V ZR 201/23](#) – juris, Rn. 1 ff. = NJW-RR 2024, 1079 f. = NZM 2024, 767 f.

²¹² a.a.O., juris, Rn. 4 ff.

hat. Da die Gehörsverletzung entscheidungserheblich war, wurde die Berufungsentscheidung aufgehoben und die Sache zurückverwiesen.²¹³

f)

Eine Leitsatzentscheidung betrifft einen vereinbarten **Ausschluss der Heimfallvergütung bei einem Erbbaurecht**.²¹⁴

Vereinbart eine Gemeinde als Grundstückseigentümerin mit einem Privaten in einem Erbbaurechtsvertrag den Ausschluss der Heimfallvergütung, verstößt dies für sich genommen nicht gegen das Gebot angemessener Vertragsgestaltung aus § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB.²¹⁵ Der Ausschluss der Heimfallvergütung führt dazu, dass die Geltendmachung des Heimfallanspruchs einer **strengen Ausübungskontrolle** im Hinblick auf die Verhältnismäßigkeit des gemeindlichen Handelns unterliegt. Die Forderung nach der vergütungslosen Rückübertragung des Erbbaurechts kann sich insbesondere dann als unverhältnismäßig darstellen, wenn Heimfall nicht auf einer schwerwiegenden Vertragsverletzung des Erbbauberechtigten beruht, das Bauwerk ganz oder weitestgehend fertiggestellt ist, der Erbbauberechtigte erhebliche Investitionen getätigt hat und die Gemeinde absehbar in der Lage sein wird, das Bauwerk anderweitig zu nutzen oder zu verwerten.²¹⁶

Klägerin war eine baden-württembergische Stadt. Beklagter war ein gemeinnütziger Verein mit dem Zweck, Menschen islamischen Glaubens soziale, kulturelle und religiöse Dienste anzubieten. Nach der als Erbbaurechtsvertrag bezeichneten Vereinbarung sollte der Beklagte das betreffende Grundstück mit einer Moschee, einem Kulturhaus und nachfolgend einem Schülerwohnheim und Geschäften bebauen. Die Vereinbarung enthielt Regelungen im Einzelnen und ein Kaufangebot der Klägerin an den

²¹³ a.a.O., juris, Rn. 9 ff.

²¹⁴ BGH, Urteil vom 19. Januar 2024 – [V ZR 191/22](#) – juris = MDR 2024, 290 ff. = NJW-RR 2024, 506 ff. = NZM 2024, 201 ff. = DNotZ 2024, 263 ff.

²¹⁵ a.a.O., juris, Leitsatz 1.

²¹⁶ a.a.O., juris, Leitsatz 2.

Beklagten für das Grundstück, das bis Ende 2023 ausgeübt werden konnte und mit einer gleichlautenden Bauverpflichtung wie die Vereinbarung zum Erbbaurecht verbunden war. Das Erbbaurecht sollte für 60 Jahre bestehen mit Verlängerungsmöglichkeit um weitere 30 Jahre. Das Erbbaurecht wurde ins Grundbuch eingetragen. Der Beklagte teilte mit, die Frist für die Bauerstellung lasse sich nicht einhalten, nahm aber das Kaufangebot für das Grundstück an und zahlte den vereinbarten Kaufpreis. Wegen Verzögerung der Bauerstellung machte die Klägerin den Heimfall geltend und übte das Wiederkaufsrecht aus. Der Bau wurde auch weiterhin nicht fertiggestellt. Die Klage war unter anderem auf Rückübertragung des Erbbaurechts, hilfsweise dessen Aufhebung gerichtet, die Widerklage der Beklagten u.a. auf Übereignung des Grundstücks und Feststellung, dass der Beklagte nicht zur Zahlung von Erbbauzinsen verpflichtet sei.²¹⁷ Der Bundesgerichtshof hat das Bestehen eines auf Übertragung des Erbbaurechts gerichteten Heimfallanspruchs bestätigt. **Die vertragliche Heimfallregelung und auch die Vereinbarung des Wiederkaufsrechts waren wirksam.** Das **Gebot angemessener Vertragsgestaltung** war hier nicht verletzt. Dies hat der Bundesgerichtshof im Einzelnen begründet.²¹⁸

g)

In einem Fall mit Auslandsberührung hatte der Bundesgerichtshof über **Erwerb, Bestehen und Wirkung einer Vormerkung** und über die Frage zu entscheiden, welches nationale Sachrecht für materiell-rechtliche Vorfragen anzuwenden ist.²¹⁹

Zunächst hat der Bundesgerichtshof klargestellt, dass in Fällen mit Auslandsberührung **materiell-rechtliche Vorfragen einer gesetzlichen**

²¹⁷ a.a.O., juris, Rn. 1 f.

²¹⁸ a.a.O., juris, Rn. 6 ff. m.w.N.

²¹⁹ BGH, Urteil vom 08. März 2024 – [V ZR 176/22](#) – juris = MDR 2024, 769 f. = WM 2024, 1618 ff. = FamRZ 2024, 1230 ff.

Prozessstandschaft nach dem Sachrecht (lex causae) zu beurteilen sind, das **nach dem deutschen IPR** anzuwenden ist.²²⁰

Die Klägerin war philippinische Staatsangehörige und lebte seit 2004 gemeinsam mit ihrem deutschen Ehemann, den sie 2006 dort geheiratet hatte in Südafrika. Bei Eheschließung gehörte dem Ehemann der Klägerin eine Wohnung in München. Einen Ehevertrag oder eine Rechtswahl für das auf den Güterstand anzuwendende Recht gab es nicht. 2013 übertrug der Ehemann der Klägerin ohne deren Zustimmung das Eigentum an der Wohnung auf seinen Sohn aus früherer Ehe, der als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen wurde. Im Jahr 2014 bot der Sohn mit notarieller Urkunde seiner Ehefrau (Beklagte) unwiderruflich die unentgeltliche Übertragung des Eigentums an der Wohnung an; zur Annahme des Angebots bestimmte er eine Frist bis 31. Dezember 2016. Der Sohn bewilligte zur Sicherung des künftigen Anspruchs auf Übereignung des Wohnungseigentums eine Vormerkung, die 2014 in das Grundbuch eingetragen wurde. Im Oktober 2016 wurde ein Widerspruch gegen die Eigentümerstellung des Sohnes in das Grundbuch eingetragen. Kurz danach verlängerte der Sohn die Frist zur Annahme seines Angebots bis 31. Dezember 2026. Die Klägerin verlangte von der Beklagten die Zustimmung zur Berichtigung des Grundbuchs dahingehend, dass die Vormerkung gelöscht wird, weil nach südafrikanischem Güterrecht mit der Eheschließung die Klägerin Gesamthandseigentümerin der Wohnung geworden und die Übertragung des Wohnungseigentums auf den Sohn ohne ihre Zustimmung unwirksam gewesen sei. Die Klage war in den Vorinstanzen erfolglos. Der Bundesgerichtshof ließ die Revision zu, die zur Aufhebung der Berufungsentscheidung und Zurückverweisung der Sache führte.²²¹

²²⁰ a.a.O., juris, Leitsatz 2.

²²¹ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

Die **internationale Zuständigkeit** der deutschen Gerichte war jedenfalls aufgrund des Wohnsitzes der Beklagten in Deutschland gegeben.²²²

Die Klage war zulässig. Insbesondere war die Klägerin prozessführungsbe-
fugt. Diese Verfahrensfrage beurteilte sich nach deutschem Prozessrecht
als demjenigen des erkennenden Gerichts. **Die für die Prozessführungs-
befugnis erforderliche Verfügungsbefugnis war aber nicht nach deut-
schem Prozessrecht, sondern nach demjenigen Sachrecht zu beurtei-
len, das nach dem deutschen IPR anwendbar war.** Dieses war mangels
Rechtswahl das für die allgemeinen Wirkungen der vor dem 29. Januar
2019 geschlossenen Ehe maßgebliche südafrikanische Recht (gewöhnli-
cher Aufenthalt der Ehegatten zum Zeitpunkt der Eheschließung, Art. 15
EGBGB; Art. 229 § 47 Abs. 2 Nr. 2 EGBGB; Art. 69 Abs. 3 EuGüVO a.F.).
Das deutsche IPR enthielt eine Gesamtverweisung i.S.v. Art. 4 Abs. 1
Satz 1 EGBGB a.F., so dass **auch das südafrikanische Kollisionsrecht
anwendbar** war, was das Berufungsgericht übersehen hatte, sich mangels
Zurückverweisung durch das südafrikanische Recht aber nicht auswirkte.²²³

Der geltend gemachte **Grundbuchberichtigungsanspruch ergab sich
nicht aus § 894 BGB**, weil das Grundbuch hinsichtlich der für die Beklagte
eingetragenen Vormerkung nicht unrichtig war, sondern die Vormerkung
entstanden war und weiterhin bestand. Die Beklagte hatte im Jahr 2014 die
Vormerkung jedenfalls gutgläubig erworben. Erwerb und Fortbestand
der Vormerkung unterlagen dem deutschen Sachrecht (§§ 885 Abs. 1 Satz
1 Alt. 2; 892 Abs. 1 Satz 1 BGB analog; Art. 43 Abs. 1 EGBGB). Auch war
der gesicherte **künftige Anspruch vormerkungsfähig (§ 883 Abs. 1 Satz
2 Alt. 1 BGB)**. Die Beklagte war im Hinblick auf das Eigentum ihres Ehe-
manns gutgläubig; insbesondere war im Zeitpunkt der Eintragung der Vor-
merkung noch kein Widerspruch im Grundbuch eingetragen. Auch ein et-
waiger Verstoß gegen ehedüterrechtliche absolute Verfügungsbe-

²²² a.a.O., juris, Rn. 6

²²³ a.a.O., juris, Rn. 8 ff. m.w.N.

schränkungen nach dem anwendbaren südafrikanischen Güterrecht stand dem gutgläubigen Erwerb nicht entgegen. Auf die offengelassene Frage, ob das Fehlen eines Verkehrsgeschäftes einen gutgläubigen Erwerb der Vormerkung ausschloss, kam es nicht an, weil es sich nicht um eine vorweggenommene Erbfolge handelte, da der Ehemann der Beklagten sein Schenkungsangebot nicht daran geknüpft hatte (§ 2301 BGB), dass die Beklagte ihn überlebe. Die Vormerkung bestand auch weiter fort und war trotz ihrer strengen Akzessorietät nicht mit Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist erloschen.²²⁴ **Wie der Bundesgerichtshof nunmehr entschieden hat, entfaltet eine Vormerkung, die einen sich aus einem befristeten Vertragsangebot ergebenden künftigen Anspruch sichert, bei rechtzeitiger Verlängerung der ursprünglichen Annahmefrist Sicherungswirkung bis zum Ablauf der verlängerten Annahmefrist.**²²⁵ Zur Aufhebung des Berufungsurteils und Zurückverweisung der Sache führte allerdings, dass das Berufungsgericht einen **Anspruch aus § 816 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. Abs. 1 Satz 1 BGB** nicht geprüft hatte, der sich auch dann ergeben kann, wenn eine Vormerkung aufgrund einer Bewilligung im Sinne von § 885 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB gutgläubig erworben wird. Dies war – nach der vom Bundesgerichtshof anerkannten prozessrechtlichen Auffassung – **ebenfalls Streitgegenstand** des Prozesses, der nicht auf einen Grundbuchberichtigungsanspruch (§ 894 BGB) begrenzt war.²²⁶

h)

In Fortentwicklung seiner Rechtsprechung hat der Landwirtschaftssenat des Bundesgerichtshofs ausgesprochen, dass auch **bei einem freihändigen Verkauf eines landwirtschaftlichen Grundstücks ohne Durchführung eines Ausschreibungsverfahrens** in der Regel vom Vorliegen eines **groben Missverhältnisses i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG** auszugehen ist, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Marktwert des Grundstücks um

²²⁴ a.a.O., juris, Rn. 20 ff. m.w.N.

²²⁵ a.a.O., juris, Leitsatz 1 und Rn. 35 ff. m.w.N.

²²⁶ a.a.O., juris, Rn. 41 ff. m.w.N.

mehr als die Hälfte überschreitet.²²⁷ Wie in derselben Entscheidung bestätigt wurde, setzt der in § 9 Abs. 4 GrdstVG vorgesehene **Ausschluss einer Versagung der Genehmigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG** voraus, dass der Erwerber imstande ist, das außerlandwirtschaftliche Vorhaben durchzuführen, wozu gehört, dass es nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften gegenwärtig oder wenigstens in Kürze zulässig ist.²²⁸

Nach den weiteren, zu § 9 Abs. 6 GrdstVG aufgestellten Leitsätzen der Entscheidung gehört die **Energiegewinnung durch Photovoltaik** ebenso wie die Energiegewinnung durch Windenergie zum Ausbau einer die Umwelt schonenden Energieversorgung und damit **zu den i.S.v. § 9 Abs. 6 GrdstVG zu berücksichtigenden allgemeinen volkswirtschaftlichen Belangen**.²²⁹ Allerdings entspricht ein dem Bau und Betrieb einer genehmigungspflichtigen Photovoltaik-Freiflächenanlage dienender Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks nur dann volkswirtschaftlichen Belangen i.S.v. § 9 Abs. 6 GrdstVG, wenn die Anlage nach den einschlägigen Vorschriften auch errichtet werden darf. Dazu bedarf es einer **Prognose über die Erteilung einer Anlagengenehmigung**.²³⁰

Ausgangspunkt der Entscheidung war der Verkauf eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks in Hessen, auf dem die Erwerberin eine Photovoltaik-Freiflächenanlage errichten wollte. Die von der Genehmigungsbehörde verweigerte Genehmigung des Kaufvertrages, wollte die Erwerberin durch gerichtliche Entscheidung herbeiführen. Sie blieb in allen Instanzen ohne Erfolg.²³¹ Die Voraussetzungen für die Versagung der Genehmigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG) waren gegeben, weil der Gegenwert in grobem Missverhältnis zum Wert des Grundstückes stand. Dabei genügte die bloße

²²⁷ BGH, Beschluss vom 12. April 2024 – [BLw 2/22](#) – juris, Leitsatz 1a, m.w.N. = DNotZ 2024, 709 ff. = RdL 2024, 285 f. = DVBl. 2024, 709 ff.

²²⁸ a.a.O., juris, Leitsatz 1b, m.w.N.

²²⁹ a.a.O., juris, Leitsatz 2a, m.w.N.

²³⁰ a.a.O., juris, Leitsatz 2b.

²³¹ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

Behauptung der Vertragsparteien, das Grundstück solle der landwirtschaftlichen Nutzung entnommen werden, nicht, um die Genehmigungsversagung zu vermeiden; denn der Planungsstand erlaubte nicht mit der erforderlichen Sicherheit die Annahme, dass die Errichtung einer Photovoltaikanlage in Kürze umsetzbar sei. Das deshalb maßgebliche Vorliegen eines groben Missverhältnisses scheiterte nicht daran, dass allgemeinen volkswirtschaftlichen Belangen Rechnung getragen werden musste, weil die geplante Errichtung einer Photovoltaikanlage zwar solchen Belangen diene, aber auch für die Energiegewinnung durch Photovoltaik vor dem Hintergrund des beschleunigten Ausbaus erneuerbarer Energien kein besonderes großzügiger Maßstab anzulegen war. Nach der vom Bundesgerichtshof näher dargestellten bestehenden Rechtsprechung lag ein grobes Missverhältnis zwischen Kaufpreis und Grundstücksverkehrswert vor und war ein Landwirt vorhanden, der zum Erwerb des Grundstücks zu einem Preis in etwa der Höhe des Marktwertes bereit war. Daher wurde die Genehmigung zu Recht versagt.²³²

i)

Nach der Entscheidung in einer **Grundbuchsache** ist **§ 878 BGB auf die sich aus dem Genehmigungserfordernis auf Grund einer Rechtsverordnung nach § 250 Abs. 1 Satz 1, 3 BauGB ergebende Verfügungsbeschränkung des teilenden Grundstückseigentümers entsprechend anwendbar.**²³³ Zugleich wurde klargestellt, dass bei rechtsfehlerfreier Zurückweisung des Eintragungsantrags und wenn der zurückweisende **Beschluss lediglich aufgrund neuer Tatsachen aufgehoben** wird, die **nicht fristgebundene Grundbuchbeschwerde wie ein neuer Antrag zu behandeln** ist. Infolgedessen ist eine nach Stellung des Antrags auf Vollzug einer Teilungserklärung in Kraft getretene Umwandlungsverordnung i.S.v. § 250 Abs. 1 Satz 1, 3 BauGB zu beachten, wenn eine Beschwerde gegen

²³² a.a.O., juris, Rn. 4 ff.

²³³ BGH, Beschluss vom 21. März 2024 – [V ZB 10/23](#) – juris, Leitsatz 1 = MDR 2024, 838 f. = NJW 2024, 1875 ff. = WuM 2024, 481 ff. = NZM 2024, 550 ff. = Grundeigentum 2024, 752 ff. = ZWE 2024, 311 ff. = DVBl. 2024, 1028 ff.

die Zurückweisung des Antrags nur deshalb erfolgreich ist, weil die Abgeschlossenheitsbescheinigung erstmals im Beschwerdeverfahren beigebracht wird. Das Grundbuchamt darf dann gemäß § 250 Abs. 5 Satz 1 BauGB die Eintragung nur bei Nachweis einer Genehmigung vornehmen.²³⁴

Die Beteiligte betrieb die Teilung (§ 8 WEG) ihres bebauten Grundstücks, das im Geltungsbereich der am 07. Oktober 2021 in Kraft getretenen Berliner UmwandlungsVO auf Grundlage von § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB lag. Die Beteiligte hatte im September 2020 beim Bezirksamt die Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragt. Das Bezirksamt beanstandete im Januar 2021 Unstimmigkeiten der Aufteilungspläne. Im Juni 2021 erklärte die Beteiligte die Teilung in Wohnungseigentum und beantragte am 06. Juli 2021 durch notarielles Schreiben den Vollzug der Teilung im Grundbuch. Das Grundbuchamt wies mit Zwischenverfügung vom 07. Juli 2021 auf das Fehlen der Abgeschlossenheitsbescheinigung hin und setzte eine zweimonatige Frist. Im September 2021 beantragte die Beteiligte wegen erheblicher Verzögerungen beim Bezirksamt und für sie unvorhergesehener Beanstandungen erfolglos eine Verlängerung dieser Frist. Das Grundbuchamt wies den Eintragungsantrag im Oktober 2021 zurück. Nach nachfolgender Vorlage der im September 2022 erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigung hob das Kammergericht den Zurückweisungsbeschluss auf und wies das Grundbuchamt an, im Wege der Zwischenverfügung eine Genehmigung nach § 250 BauGB anzufordern. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgte die Beteiligte den Antrag auf Vollzug der Teilungserklärung durch Eintragung in das Grundbuch weiter.²³⁵

Der Bundesgerichtshof hat bestätigt, dass die Eintragung der Teilung des Grundstückes eine Genehmigung nach § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB

²³⁴ a.a.O., juris, Leitsatz 2.

²³⁵ a.a.O., Rn. 1 ff.

voraussetzte. Die gebotene entsprechende Anwendung von § 878 BGB, nach dem eine von dem Berechtigten abgegebene Erklärung (§§ 873; 875 oder 877 BGB) nicht dadurch unwirksam wird, dass der Berechtigte in der Verfügung beschränkt wird, nachdem die Erklärung für ihn bindend geworden und der Antrag auf Eintragung bei dem Grundbuchamt gestellt worden ist, führte zu keinem anderen Ergebnis, wozu der Bundesgerichtshof die wiedergegebenen Leitsätze aufgestellt hat.²³⁶

j)

Die **Frage, ob die Mutter der minderjährigen Beteiligten hinsichtlich einer Eigentumsübertragung von der Vertretung ausgeschlossen ist**, beschäftigte den Bundesgerichtshof in einer Grundbuchsache. Der bisherige Eigentümer hatte sein Grundstück mit notariell beurkundeter Vereinbarung unentgeltlich auf seine beiden minderjährigen Enkelinnen übertragen. Die Enkelinnen wurden dabei von ihrer Mutter vertreten. In einer Zwischenverfügung zum Verfahren über die Eintragung im Grundbuch beanstandete das Grundbuchamt, dass für die Eintragung des Eigentumsübergangs die Mutter von der Vertretung ausgeschlossen sei. Der Bundesgerichtshof hat auf seine zwischenzeitlich ergangene Entscheidung verwiesen, wonach der **Erwerb eines Miteigentumsanteils an einem nicht vermieteten oder verpachteten Grundstück durch einen Minderjährigen lediglich rechtlich vorteilhaft (§ 107 BGB)** ist, was zur Folge hatte, dass die Mutter der Enkelinnen nicht gemäß §§ 1629 Abs. 2; 1824 Abs. 1 Nr. 1 BGB von der Vertretung ihrer Kinder ausgeschlossen war und es der Genehmigung durch einen Ergänzungspfleger (vgl. § 1809 Abs. 1 BGB) deshalb nicht bedarf.²³⁷

²³⁶ a.a.O., juris, Rn. 5 ff. m.w.N.

²³⁷ BGH, Beschluss vom 20. Juni 2024 – [V ZB 1/24](#) – juris, Orientierungssätze und Rn. 1 ff. = ZNotP 2024, 273 f.

k)

Zur **Rechtsschutzmöglichkeit** hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass eine **Zwischenverfügung des Grundbuchamtes, mit der eine Fristverlängerung abgelehnt wird**, mit der **Beschwerde** angegriffen werden und daher **nach Zulassung auch Rechtsbeschwerde** erhoben werden kann.²³⁸

Die **Angemessenheit einer Frist zur Hebung eines Eintragungshindernisses** richtet sich nicht danach, ob nach Antragstellung der Verlust einer Rechtsposition wegen nachträglicher Verfügungsbeschränkungen droht, sondern danach, wie lange der Zeitraum zur Hebung des Hindernisses nach Grundbuchaktenlage unter Berücksichtigung des Erledigungsinteresses und der Aufgaben des Grundbuchamtes zu bemessen ist.²³⁹

Zugrunde lag ein von der Beteiligten angestrebtes Verfahren auf Vollzug der Teilung eines Grundstücks in Wohnungseigentum im Grundbuch. Das Grundbuchamt wies mit Zwischenverfügung vom 09. Dezember 2021 unter Setzung einer Frist von einem Monat unter anderem auf das Fehlen einer Genehmigung nach § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB hin. Die Beteiligte beantragte im Januar 2022 beim Bezirksamt die fehlende Genehmigung und beim Grundbuchamt Fristverlängerung um zwei Monate. Das Bezirksamt wies den Antrag zurück, wogegen die Beteiligte Widerspruch einlegte. Das Grundbuchamt verlängerte die gesetzte Frist antragsgemäß bis Mai 2022. Schließlich teilte die Beteiligte dem Grundbuchamt mit, eine Klage vor dem Verwaltungsgericht gegen die zwischenzeitliche Zurückweisung des Widerspruchs zu beabsichtigen und beantragte weitere Fristverlängerung bis August 2022, was das Grundbuchamt im Juni 2022 ablehnte. Gegen die Ablehnung der weiteren Fristverlängerung legte die Beteiligte Beschwerde ein

²³⁸ BGH, Beschluss vom 21. März 2024 – [V ZB 17/23](#) – juris, Leitsatz 1 = MDR 2024, 768 f. = NJW 2024, 2042 ff. = NZM 2024, 547 ff. = WM 2024, 1627 ff. = FGPrax 2024, 149 ff.

²³⁹ a.a.O., juris, Leitsatz 2.

und beantragte hilfsweise eine Fristverlängerung bis einen Monat nach Ende des Beschwerdeverfahrens. Das Beschwerdegericht wies den Antrag zurück, wogegen die Beteiligte mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde vorging.²⁴⁰

Die Rechtsbeschwerde war infolge der Zulassung statthaft und auch im Übrigen zulässig (§ 78 Abs. 1, 3 GBO i.V.m. § 71 FamFG). Allerdings war die Rechtsbeschwerde unbegründet. Die Ablehnung der weiteren Fristverlängerung durch das Grundbuchamt war nicht zu beanstanden. Das Fehlen der Genehmigung nach § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB war ein behebbares Hindernis. Die Angemessenheit der Frist zur Behebung dieses Hindernisses war nach Sinn und Zweck von § 18 GBO zu beurteilen und unterlag tatrichterlicher Würdigung. Dabei war zu beachten, dass das Grundbuchamt Anträge in angemessener Zeit zu erledigen hat und noch nicht vollziehbare Anträge und Unterlagen nicht zwischenlagern soll. Deshalb kommt es für die Länge der Frist auf die erforderliche Zeit für die Hebung des Hindernisses nach Grundbuchaktenlage an. Dabei hatte das Grundbuchamt nicht zu prüfen, ob die Erteilung der Genehmigung durch das Bezirksamt zu Unrecht versagt worden war. Zugleich musste die Durchführung eines gegebenenfalls mehrere Instanzen umfassenden Verwaltungsstreitverfahrens keinesfalls abgewartet werden. Insofern stand das Fehlen der Genehmigung vielmehr einem nicht behebbaren Hindernis gleich, so dass eine weitere Fristsetzung oder Fristverlängerung nicht in Betracht kam. Auch aus einer entsprechend § 878 BGB erworbenen Rechtsposition folgte keine Notwendigkeit einer weiteren Fristverlängerung.²⁴¹

I)

Zwei Entscheidungen betrafen Notarsachen.

²⁴⁰ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

²⁴¹ a.a.O., juris, Orientierungssätze und Rn. 6 ff. m.w.N.

aa)

Nach einer Leitsatzentscheidung steht der Anwendung des **Bewertungsprivilegs des § 48 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GNotKG** eine Verpachtung des übergebenen land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs durch den Erwerber jedenfalls dann nicht entgegen, wenn das **Pachtverhältnis mit einem nahen Familienangehörigen** (hier: Ehemann) begründet wird und der Erwerber den Betrieb mit dem Pächter in Arbeitsteilung gemeinschaftlich bewirtschaftet.²⁴²

Der Notar hatte den Übergabevertrag der Mutter der Kostenschuldnerin an diese beurkundet. Gegenstand war eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Grund, die an den Ehemann der Kostenschuldnerin verpachtet war. Der Ehemann hatte der Kostenschuldnerin umfassende Vollmacht für sämtliche landwirtschaftlichen Geschäfte erteilt. Die Kostenschuldnerin machte hinsichtlich der Notarkosten vor dem Bundesgerichtshof erfolgreich die landwirtschaftliche Privilegierung (§ 48 Abs. 1 GNotGK) geltend.²⁴³

bb)

Um die **Rechtsanwaltsvergütung des Vertreters der Antragsgegnerin nach Teilzurückweisung einer Beschwerde des Antragstellers gegen den Vorbescheid eines Notars** ging es in einem Rechtsbeschwerdeverfahren. Fraglich war, ob die **Verfahrensgebühren nach Nr. 3200 oder Nr. 3500 VV RVG** angefallen waren. Die aufgrund Zulassung durch das OLG zulässige Rechtsbeschwerde war erfolgreich. Die angefochtene Entscheidung war unter Verletzung des Verfassungsgebots des gesetzlichen Richters (Art. 101 Abs. 1 Satz 2 GG) ergangen, weil der Einzelrichter entschieden hatte, obwohl er einen Zulassungsgrund für die Rechtsbeschwerde § 574 Abs. 2 ZPO; hier: Grundsatzbedeutung) bejahte, was zwingend die

²⁴² BGH, Beschluss vom 22. Februar 2024 – [V ZB 65/22](#) – juris, Leitsatz = MDR 2024, 600 ff. = NJW 2024, 1423 f. = WM 2024, 1616 ff. = JurBüro 2024, 192 ff. = FamRZ 2024, 803 f. = FGPrax 2024, 134 ff. = ZEV 2024, 623 ff.

²⁴³ a.a.O., juris, Rn. 1 ff. m.w.N.

Übertragung an das Kollegium erfordert hätte. Der Verstoß war nach ständiger Rechtsprechung von Amts wegen zu berücksichtigen. Deshalb musste der Bundesgerichtshof **nicht in der Sache entscheiden**, sondern es erfolgte Zurückverweisung an den Einzelrichter, der zunächst unter Berücksichtigung der Rechtsbeschwerdebegründung und dort zitierter Rechtsprechung zu überprüfen hat, ob die Voraussetzungen für eine Übertragung an den Senat (§ 568 Satz 2 ZPO) vorliegen.²⁴⁴

m)

Im Bereich der Zwangsvollstreckung und Zwangsversteigerung ist über eine Entscheidung zu berichten.

Nach dieser entfällt die **Rechtsbeeinträchtigung des anwesenden Schuldners** durch den Zuschlag eines im Bruchteilseigentum stehenden Grundstücks in der Zwangsversteigerung ohne die erforderliche Einzelausbietung sämtlicher Miteigentumsanteile gemäß § 84 Abs. 1 Alt. 1 ZVG nur dann, wenn im Einzelfall aufgrund konkreter Umstände sicher feststeht, dass bei Einzelausgeboten kein höherer Versteigerungserlös erzielt worden wäre als bei der durchgeführten Gesamtausbietung. Allein der Umstand, dass einzelne Miteigentumsanteile in der Regel schwerer veräußerlich sind als das Gesamtgrundstück, entbindet nicht von dem gesetzlich vorgesehenen Erfordernis einer Einzelausbietung.²⁴⁵

Nach dem **Schluss der Versteigerung** (§ 73 Abs. 2 ZVG) kann ein die Einstellung oder Aufhebung des Zwangsvollstreckungsverfahrens ablehnender Beschluss nicht mehr selbständig, sondern **nur noch mit der sofortigen Beschwerde gegen den Zuschlagsbeschluss** angefochten werden. Ein bereits anhängiges Rechtsmittel gegen den ablehnenden Beschluss wird mit der Zuschlagserteilung gegenstandslos.²⁴⁶

²⁴⁴ BGH, Beschluss vom 07. März 2024 – [V ZB 73/23](#) – juris, Rn. 1 m.w.N.

²⁴⁵ BGH, Beschluss vom 06. Juni 2024 – [V ZB 31/23](#) – juris, Leitsatz 1 = MDR 2024, 1134 f. = WM 2024, 1534 ff.

²⁴⁶ a.a.O., juris, Leitsatz 2.

Die Zwangsvollstreckung wurde aus einer Grundsuld betrieben. Der Schuldner hatte am Tag vor dem Versteigerungstermin Vollstreckungsschutzantrag (§ 765a ZPO) gestellt. Im Versteigerungstermin wurden die beiden Miteigentumsanteile des Grundstücks nur gemeinsam ausgebaut und das geringste Gebot festgestellt. Der Vollstreckungsschutzantrag wurde abgelehnt.²⁴⁷ Der Zuschlag war zu Unrecht erteilt worden, er war zu versagen. Die **Zuschlagsbeschwerde hatte bereits wegen der unterbliebenen Einzelwertausbietung der Miteigentumsanteile Erfolg**; der Zuschlagsbeschluss wurde aufgehoben. In der Folge drang die Rechtsbeschwerde des Schuldners gegen die Ablehnung seines Vollstreckungsschutzantrages nicht durch, weil diesem angesichts der Entscheidung über den Zuschlag keine eigenständige Bedeutung (mehr) zukam.²⁴⁸

n)

Fragen des Streitwertes betreffen die folgenden Entscheidungen:

aa)

Erfolglos war die **gegen die Streitwertfestsetzung gerichtete Gegenvorstellung des klagenden Grundstückskäufers** im Streit um ein Wiederkaufsrecht, Löschung von Auflassungsvormerkungen sowie widerklagend geltend gemachte Auflassung und lastenfreie Grundstücksübertragung.

Der Kläger hatte 2003 von der Beklagten ein mit einem Sport- und Erholungszentrum (SEZ) bebauten, mehrere Hektar umfassendes Grundstück in Berlin für 1,00 € erworben und sich dabei unter anderem zum Betrieb eines Hallenbades bzw. bei Vermietung oder Verpachtung Übertragung der Nutzungsbindung auf seine Vertragspartner verpflichtet. Im Falle eines Pflichtenverstoßes sollte ein Wiederkaufsrecht greifen. 2015 vermietete der

²⁴⁷ a.a.O., juris, Rn. 1 f.

²⁴⁸ a.a.O., juris, Rn. 4 ff.

Kläger das SEZ. 2016 übte die Beklagte das Wiederkaufsrecht aus. Der Kläger verlangte von ihr den Verzicht auf das Wiederkaufsrecht und die Löschung der dieses sichernden Auflassungsvormerkung, außerdem beantragte er die Feststellung, dass die Beklagte wegen eines 2015 mit einer anderen Gesellschaft geschlossenen Kaufvertrages nicht mehr Inhaber des etwaigen Wiederkaufsrechtes sei. Die Beklagte führte Widerklage auf Auflassung des Grundstücks und lastenfreie Eigentumsumschreibung Zug um Zug gegen Zahlung von 1,00 €, Löschung eingetragener Grundschulden, Herausgabe von Grundschuldbrief und Herausgabe des Grundstücks. In den Vorinstanzen hatten Klage und Widerklage wechselnd Erfolg. Gegen den Erfolg der Widerklage und sein Unterliegen in der Berufungsinstanz erhob der Kläger erfolglos Nichtzulassungsbeschwerde. Der Streitwert wurde in allen Instanzen auf 30 Mio. € festgesetzt. Der Kläger wollte die **Abänderung dieser Streitwertfestsetzungen durch den Bundesgerichtshof auch für die Vorinstanzen** erreichen. Dem ist der Bundesgerichtshof **nicht nachgekommen**. Für das Nichtzulassungsbeschwerdeverfahren bestimmte sich der **Streitwert hinsichtlich der Verurteilung zur Auflassung nach dem Verkehrswert des Grundstücks ohne Abzug darauf ruhender Belastungen und ohne Berücksichtigung der Zug-um-Zug-Leistung** (§§ 47 Abs. 3; 48 Abs. 1 GKG i.V.m. § 6 ZPO). Zum maßgeblichen Verkehrswert des Grundstücks (30 Mio. €) hatten die Vorinstanzen Ausführungen gemacht, wobei der Kläger selbst zuvor sogar einen höheren Grundstückswert angegeben und die Streitwertfestsetzungen in den Instanzen nicht angegriffen hatte. Auch hatte der Kläger sich in der Nichtzulassungsbeschwerdebegründung nicht zum Gegenstandswert geäußert, woran er sich festhalten lassen musste. Unter den gegebenen Umständen griff auch der Hinweis auf die bei einem synallagmatischen Austauschverhältnis bestehende **Vermutung, dass Leistung und Gegenleistung gleichwertig seien** (Grundstückswert dann nicht mehr als 1,00 €) nicht ein; denn es lag **kein Normalfall eines Grundstückskaufvertrages** vor. Auf den Wert der abgewiesenen Klage und die Werte der auf die Widerklage neben der Verurteilung zur Auflassung erfolgten weiteren Verurteilung zur

Herausgabe und Lastenfreistellung kam es nach § 39 Abs. 2 GKG im Nichtzulassungsbeschwerdeverfahren nicht an. Zu einer Änderung des Streitwerts für die Vorinstanzen von Amts wegen gemäß § 63 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 GKG war der Bundesgerichtshof ohnehin nicht befugt, weil die Einlegung einer Nichtzulassungsbeschwerde nicht zum Anfall der „Hauptsache“ führt.²⁴⁹

bb)

Beanstandungsfrei war die **Wertfestsetzung** des Berufungsgerichts auf 500,00 € und die sich daraus ergebende Höhe der Beschwer der auf Widerklage verurteilten Kläger zur **Unterlassung der Nutzung des Wegegrundstückes** der Beklagten, sofern dies nicht zum Besuch dienstbarkeitsberechtigter Dritter oder um deren Grundstück aufzusuchen geschieht. Das Berufungsgericht hatte deshalb die Berufung als unzulässig angesehen (§ 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO). Für die dagegen gerichtete Rechtsbeschwerde fehlte bereits ein Zulassungsgrund (§ 574 Abs. 2 ZPO), weil die allein gerügte Verletzung der Gewährung rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG) und wirkungsvollen Rechtsschutzes (Art. 2 Abs. 1 GG i.V.m. dem Rechtsstaatsprinzip) nicht vorlag. Das Berufungsgericht hatte zutreffend zugrunde gelegt, dass bei der vorliegenden Klage auf Unterlassung einer Eigentumsstörung (vermögensrechtliche Streitigkeiten) sich die Beschwer der klagenden Partei nach ihrem **Interesse an der Unterlassung der Störung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten (§ 3 ZPO)** bzw. der beklagten Partei an deren **Interesse zur Fortsetzung der Nutzung** bemisst. Aus dem Vorbringen der Kläger ergab sich kein Anhalt für ein die Beschwer der Kläger 600,00 € übersteigendes Interesse an der Nutzung des Weges.²⁵⁰

o)

Der Wert der mit der Revision geltend zu machenden Beschwer (§ 544 Abs. 2 Nr. 1 ZPO) war in mehreren Fällen entscheidend.

²⁴⁹ BGH, Beschluss vom 05. Februar 2024 – [V ZR 129/22](#) – juris, Rn. 1 ff.

²⁵⁰ BGH, Beschluss vom 15. Februar 2024 – [V ZB 54/23](#) – juris, Rn. 1 ff.

aa)

Den Parteien gehörten hintereinander liegende Grundstücke. Geklagt hatte die Eigentümerin von Grundstücken, von denen eines aus einer schmalen Verkehrsfläche bestand und auf dem zu Gunsten des Grundstücks der Beklagten eine Grunddienstbarkeit (Wegerecht in der Breite von mindestens einem Meter) lastete. Die Beklagten Grundstücke verfügten über keine eigene Anbindung an die öffentliche Straße und Kanalisation. Auf dem belasteten Klägergrundstück befand sich ein ca. 3,5 m breiter Weg, der sich auf das weitere Grundstück der Klägerin erstreckte und mit einem Zaun versehen war. Der Weg mündete in das Beklagten Grundstück und wurde dafür als Zufahrt genutzt. Die Klägerin wollte ihre Grundstücke einfrieden und dazu den Zaun versetzen, wodurch der Weg nur noch auf ihrem belasteten Grundstück verlief und lediglich noch 1,6 m breit wäre. Die Beklagte hinderte ein von der Klägerin beauftragtes Unternehmen daran, den Zaun zu versetzen. Die Klägerin verlangte von der Beklagten vergeblich Duldung der Einfriedung und Zahlung unnütz aufgewendeter Kosten nebst Zinsen.²⁵¹

Die Nichtzulassungsbeschwerde der Klägerin scheiterte am Nichterreichen der erforderlichen Beschwer. Die Klägerin hatte ihr Interesse an der Duldung der Einfriedung in der Nichtzulassungsbeschwerde mit 34.000,00 € bewertet, drang damit aber nicht durch, weil der Wert ihrer Beschwer dem Streitwert der Duldungsklage entsprach, den die Vorinstanzen aufgrund der Angaben in der Klageschrift auf 4.000,00 € festgesetzt hatten. Eine andere Festsetzung hatte die Klägerin erst nach Abschluss des Berufungsverfahrens verlangt. Ein von der Klägerin angeführtes Sachverständigengutachten über die Wertminderung ihres Grundstücks durch das Notwegrecht führte nicht weiter, weil das Bestehen eines Notwegrechts der Beklagten (§ 917 BGB) nur Vorfrage der Duldungspflicht war und von der Rechtskraft der Entscheidung nicht erfasst wurde.²⁵²

²⁵¹ BGH, Beschluss vom 07. März 2024 – [V ZR 96/23](#) – juris, Rn. 1 ff.

²⁵² a.a.O., juris, Rn. 4 ff.

bb)

Die Nichtzulassungsbeschwerde der zur Duldung der Nutzung ihres Grundstücks als Zufahrt und Zugang (Notwegrecht) durch die klagende Eigentümerin des Nachbargrundstücks verurteilten Grundstückseigentümerin scheiterte am Nichterreichen der erforderlichen Mindestbeschwerde. Die maßgebliche Wertminderung, die das Beklagtengrundstück durch die Pflicht zur Duldung des Notwegrechts (ohne Berücksichtigung der Notwegrente) erleidet, war nicht dargelegt und glaubhaft gemacht. Das Berufungsgericht hatte seiner Streitwertentscheidung eine Wertminderung von bis zu 16.000,00 € zugrunde gelegt und sich dabei auf ein zur Bemessung der Notwegrente eingeholtes schriftliches Sachverständigengutachten gestützt, in dem die Minderung des Verkehrswerts der Grundstücke durch den Notweg auf 15.000,00 € geschätzt worden war. Eine von der Beklagten vorgelegte Stellungnahme eines Architekten reichte zur Glaubhaftmachung einer höheren Wertminderung nicht aus; der Architekt hatte sich ausdrücklich allein auf eine 40-jährige Berufserfahrung gestützt, während jegliche Anknüpfungstatsachen für die gezogenen Schlussfolgerungen und eine Auseinandersetzung mit dem Gerichtsgutachten fehlten.²⁵³

cc)

Im Streit um Zahlung von 3.386,54 € nebst Anwaltskosten und Zinsen neben der Überlassung einer Wohnung (sogenanntes „Frankfurter Zimmer“) im Haus des Beklagten, reichte das Interesse der die Nichtzulassungsbeschwerde führenden Klägerin nicht aus, um die erforderliche Beschwerde (§ 544 Abs. 2 Nr. 1 ZPO) zu erreichen. Die Klägerin konnte nicht damit gehört werden, allein das wirtschaftliche Interesse an der Überlassung der Wohnung betrage ausgehend vom Mietspiegel 37.434,12 €. Denn sie hatte den Gesamtstreitwert in der Klageschrift mit lediglich 8.386,54 € angegeben und der entsprechenden Festsetzung in den Vorinstanzen nicht

²⁵³ BGH, Beschluss vom 13. Juni 2024 – [V ZR 174/23](#) – juris, Rn. 1 ff.

widersprochen und zu keiner Zeit eine andere Festsetzung verlangt. Damit hatte sie selbst ihr Interesse an der Überlassung der Wohnung mit 5.000,00 € bewertet. Entgegen der im Nichtzulassungsbeschwerdeverfahren vertretenen Auffassung der Klägerin war Gegenstand des auf Überlassung der Wohnung gerichteten Antrags nicht der Bestand des Wohnrechts, weil dies nur eine rechtliche Vorfrage dieses Anspruchs betraf, die von einer Rechtskraft der begehrten Entscheidung nicht erfasst wird.²⁵⁴

dd)

Die Klägerin hatte von dem Beklagten, ihrem Vater, aufgrund notariellen Kaufvertrages ein Hausgrundstück für 300.000,00 € erworben. Eine auf dem Hausdach montierte Photovoltaikanlage war nicht mitverkauft. Die Klägerin klagte erfolgreich auf Beseitigung der Anlage nebst zugehörigen Einrichtungen. Die Nichtzulassungsbeschwerde des Beklagten scheiterte am Nichterreichen der mit der Revision geltend zu machenden Beschwer von mehr als 20.000,00 € (§ 544 Abs. 2 Nr. 1 ZPO), die der Beklagte nicht dargelegt und glaubhaft gemacht hatte. Sein maßgebliches Interesse war anhand der Kosten einer drohenden Ersatzvornahme bei Zwangsvollstreckung aus dem Urteil (§ 887 ZPO) bestimmt. Mittelbare wirtschaftliche Folgen hatten außer Betracht zu bleiben. Die Rückbaukosten waren mit lediglich 12.500,00 € angegeben; eine Schätzungsgrundlage für etwaig zu berücksichtigende weitere Kosten fehlte.²⁵⁵ Geht es um die Beseitigung eines Bauwerks und übersteigt das Interesse des zur Beseitigung verurteilten Beklagten am Erhalt des Bauwerks die grundsätzlich maßgeblichen Kosten einer Ersatzvornahme des Abrisses, ist die Beschwer des Beklagten regelmäßig nach dem höheren Interesse am Erhalt des Bauwerks zu bemessen, das sich grundsätzlich nach den für den Bau aufgewendeten Kosten bestimmt.²⁵⁶ Keiner Entscheidung bedurfte die Frage, ob das Interesse des zur Beseitigung einer Photovoltaikanlage verurteilten Beklagten bei der

²⁵⁴ BGH, Beschluss vom 15. Februar 2024 – [V ZR 144/23](#) – juris, Rn. 1 ff.

²⁵⁵ BGH, Beschluss vom 16. Mai 2024 – [V ZR 183/23](#) – juris, Rn. 1 ff. und Orientierungssatz 1.

²⁵⁶ a.a.O., juris, Orientierungssatz 2 und Rn. 5 m.w.N.

Erzielung der Einspeisevergütung nach EEG bzw. der Selbstnutzung des erzeugten Stroms dessen Beschwer mitbestimmt, weil es sich dabei um den naturgemäßen Zweck einer Photovoltaikanlage handelt, oder ob diese Vorteile zu den mittelbaren wirtschaftlichen Folgen des Urteils zählen; darauf kam es mangels Glaubhaftmachung einer Berechnung der Einspeisevergütung bzw. des erzeugten Stroms nicht an.²⁵⁷

ee)

Erreicht war die erforderliche Beschwer bei der **Geltendmachung eines Auflassungsanspruchs aufgrund eines nach Ausübung eines dinglichen Vorkaufsrechts zustande gekommenen Kaufvertrages**. Dass die Parteien **auch eine notarielle Scheidungsfolgenvereinbarung** getroffen hatten, machte die Sache nicht zu einer sonstigen Familiensache (§ 266 Abs. 1 Nr. 3 FamFG), da der geltend gemachte Auflassungsanspruch allein aus dem davon getrennt geschlossenen Kaufvertrag beruhte. Die Revision wurde zugelassen, da der Bundesgerichtshof die Zulassungsfrage, ob das für einen Familienangehörigen bestellte dingliche Vorkaufsrecht Vorrang vor dem Mietervorkaufsrecht hat, erst nach der Berufungsentscheidung geklärt hat.²⁵⁸

ff)

Im Streit um die **Löschung** einer zu Lasten mehrerer im Eigentum der Klägerin stehender Grundstücke eingetragenen **Grunddienstbarkeit (Bebauungsverbot)** war der Wert der mit der beabsichtigten Revision zu beseitigenden Beschwer (§ 544 Abs 2 Nr. 1 ZPO) ebenfalls nicht erreicht. Der zweitinstanzlich verurteilte Beklagte hatte eine 20.000,00 € übersteigende Beschwer nicht dargelegt und glaubhaft gemacht. Maßgebend war die **Wertbeeinträchtigung des herrschenden Grundstücks durch den Verlust der Grunddienstbarkeit**. Dies ist nicht identisch mit der

²⁵⁷ a.a.O., juris, Orientierungssatz 3 und Rn. 6.

²⁵⁸ BGH, Beschluss vom 13. Juni 2024 – [V ZR 48/23](#) – juris, Rn. 1 f.; vgl. dazu auch unseren [Newsletter](#) Die Rechtsprechung des BGH zum Miet- und WEG-Recht im 1. Halbjahr 2023, unter 1. 1.1. b) (S. 5 ff.).

Wertminderung des mit der Grunddienstbarkeit belasteten Grundstücks. Nicht ausreichend waren Angaben des mehrere Jahre zuvor den Grundstückskauf des Beklagten vermittelnden Maklers, und zwar umso mehr, als sich der Wertverlust nur unter der Voraussetzung einer Bebauung des herrschenden Grundstücks aufgrund des Wegfalls eines unverbaubaren Burgblicks ergeben gekonnt hätte. Schon die Bebaubarkeit der Grundstücke war nicht dargelegt und glaubhaft gemacht.²⁵⁹

5. Miet- und wohnungseigentumsrechtliche Bezüge zum öffentlichen Recht

Diese Materie fällt primär in die Zuständigkeit der Sozial- oder Verwaltungsgerichte.

6. Miet- und wohnungseigentumsrechtliche Besonderheiten des Verfahrens- und Vollstreckungsrechts

Im Hinblick auf ein laufendes Rechtsbeschwerdeverfahren hat der Bundesgerichtshof die **Zwangsvollstreckung aus einem gerichtlichen Räumungsvergleich** bis zur Entscheidung über die Rechtsbeschwerde durch **einstweilige Anordnung** (§§ 570 Abs. 3 Halbsatz 1; 575 Abs. 5 ZPO) mit der Maßgabe eingestellt, dass die Zwangsvollstreckung unzulässig bleibt, wenn die Rechtsbeschwerdeführer (Mieter) in der Folgezeit die Zahlung der vertraglich vereinbarten Monatsmiete zuzüglich Nebenkostenvoraus-

²⁵⁹ BGH, Beschluss vom 06. Juni 2024 – [V ZR 65/23](#) – juris, Rn. 1 ff.

zahlung gemäß den Bedingungen des Mietvertrages an den Rechtsbeschwerdegegner (Vermieter) vornehmen.²⁶⁰

Die Rechtsbeschwerdeführer haben sich im amtsgerichtlichen Vergleich gegenüber dem Rechtsbeschwerdegegner verpflichtet, die von ihnen bewohnte Wohnung bis Ende 2023 zu räumen und herauszugeben. Zugleich hatten sie „soweit zulässig“ auf Vollstreckungsschutzanträge verzichtet. Vor Ablauf der Räumungsfrist beantragten sie Verlängerung der Räumungsfrist bis Ende April 2024 (§ 794a ZPO), was Amtsgericht und Beschwerdegericht ablehnten. Das Beschwerdegericht entschied durch Beschluss der Einzelrichterin und ließ die Rechtsbeschwerde zu.²⁶¹ Den Rechtsbeschwerdeführern würde durch die Vollstreckung des Räumungsvergleichs ein unwiederbringlicher Nachteil entstehen (nicht rückgängig machbarer Verlust der Mietwohnung), der denjenigen der Rechtsbeschwerdegegner aufgrund des geltend gemachten Eigenbedarfs überwog. Das Rechtsbeschwerdegericht kann im Wege der einstweiligen Anordnung auch die Vollziehung einer Entscheidung der ersten Instanz aussetzen, wenn hierdurch dem Rechtsbeschwerdeführer größere Nachteile drohen als dem Gegner, die Rechtsbeschwerde zulässig erscheint und die Rechtsmittel des Rechtsbeschwerdeführers nicht von vornherein ohne Erfolgsaussicht sind. Die Erfolgsaussicht der Rechtsbeschwerde ergab sich bereits daraus, weil nach gefestigter Rechtsprechung die Entscheidung über die Zulassung der Rechtsbeschwerde nicht durch die Einzelrichterin, sondern durch das Kollegium hätte erfolgen müssen (§ 568 Satz 2 ZPO). Auch inhaltlich konnte eine Erfolgsaussicht nicht verneint werden, weil die entscheidende Frage der Wirksamkeit des in einem Räumungsvergleich erklärten Verzichts des

²⁶⁰ BGH, Beschluss vom 06. Februar 2024 – VIII ZB 6/24 – juris Orientierungssätze, Orientierungssätze und Rn. 1 ff. = WuM 2024, 216; die das Rechtsbeschwerdeverfahren abschließende Entscheidung (Aufhebung und Zurückverweisung) haben wir vorstehend unter Ziff. 1.6. d) dargestellt.

²⁶¹ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

Mieters auf Räumungsschutzanträge (§ 794a Abs. 1, 2 ZPO) umstritten und höchstrichterlich ungeklärt ist.²⁶²

Karlsruhe, den 21. November 2024



Dr. Mennemeyer
Rechtsanwalt

²⁶² a.a.O., juris, Rn. 4 ff. m.w.N.; vgl. dazu auch unseren Newsletter Die Rechtsprechung des BGH zum Miet- und WEG-Recht im [2. Halbjahr 2023](#), unter 6. d) (S. 129 f.)