

Die Rechtsprechung des BGH zum Miet- und WEG-Recht im 1. Halbjahr 2025

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

Im Anschluss an unseren letzten Bericht für das zweite Halbjahr 2024 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 2025 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. Mieterhöhungen
 - 1.3. Kündigungen
 - 1.4. Nebenkosten
 - 1.5. Ansprüche nach Beendigung des Mietverhältnisses
 - 1.6. Prozessuales
2. Gewerbliches Miet- und Pachtrecht, Leasingrecht
 - 2.1. Gewerbliches Mietrecht
 - 2.2. Sonstiges Mietrecht
 - 2.3. Pachtrecht
 - 2.4. Leasingrecht
3. Wohnungseigentumsrecht
 - 3.1. Bauliche Veränderungen
 - 3.2. Gelder und Kostenverteilung
 - 3.3. Verfahrensrecht
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

Eine Entscheidung ist ergangen zum **kollusiven Zusammenwirken** i.S.v. § 138 Abs. 1 BGB zwischen dem Vertreter des Vermieters (hier: dem Geschäftsführer einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung) und der Mieterin bei Abschluss eines Wohnraummietvertrages zum Nachteil des Vermieters sowie zur **unzulässigen Rechtsausübung (§ 242 BGB)** durch den Mieter bei von ihm erkanntem oder sich ihm aufdrängendem **Missbrauch der Vertretungsmacht**.³

Die betroffene Wohnung (fünf Zimmer, ca. 177 m²) in Berlin gehörte einer GmbH (Klägerin). Die Beklagte zu 1 und ihr Lebensgefährte (Beklagter zu 2) bewohnten diese Wohnung mit ihren minderjährigen Kindern mindestens seit Dezember 2017. Den schriftlichen Mietvertrag hatte die Beklagte zu 1 als alleinige Mieterin und seitens der Klägerin als Vermieterin deren damaliger alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer unterzeichnet. Danach sollte die Nettokaltmiete monatlich 600,00 €, die Bruttomiete monatlich 1.010,00 € betragen. Das Mietverhältnis sollte zum 21. Dezember 2017 beginnen, die Mietzahlungspflicht jedoch erst ab 01. September 2018

³ BGH, Urteil vom 26. März 2025 – [VIII ZR 152/23](#) – juris, Leitsatz = MDR 2025, 786 f. = NJW-RR 2025, 776 ff. = WuM 2025, 282 ff. = NZM 2025, 345 ff. = ZMR 2025, 678 ff. = ZIP 2025, 1098 ff.

einsetzen; die bis dahin geltende Befreiung werde als Gegenleistung für die im Vertrag enthaltene Verpflichtung, die Wohnung fachgerecht renovieren zu lassen, gewährt. Der Geschäftsführer wurde wegen des Vorwurfs einer Schädigung der Vermögensinteressen der Klägerin auf Betreiben der Gesellschafter abgelöst. Vertreten durch ihre neuen Geschäftsführer verlangte die Klägerin von der Beklagten zu 1 die Räumung und Herausgabe der Wohnung, weil der Mietvertrag durch kollusives Verhalten zustande gekommen und zudem wegen der niedrigen Miete sittenwidrig sei. Schließlich machte die Klägerin Räumung und Herausgabe der Wohnung sowie die Zahlung einer Nutzungsentschädigung für das Jahr 2018 gerichtlich geltend. Die Beklagten begehrten widerklagend von der Klägerin Ersatz der vorgerichtlichen Rechtsverfolgungskosten für die Zurückweisung des Räumungsverlangens.⁴

Indessen konnte ein Anspruch der Klägerin auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung gegen die Beklagten (§§ 546 Abs. 1, 2; 985 BGB) nicht bejaht werden. Die **Voraussetzungen des § 138 Abs. 1 BGB und auch diejenigen einer möglichen unzulässigen Rechtsausübung (§ 242 BGB)** waren nicht gegeben. Das Berufungsgericht hatte rechtsfehlerhaft für die Annahme eines kollusives Zusammenwirken eine Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis vom Missbrauch der Vertretungsmacht ausreichen lassen. Es fehlten auch tragfähige Feststellungen, um die Kenntnis bzw. grob fahrlässige Unkenntnis des Beklagten zu 2 der Beklagten zu 1 als alleiniger Vertragspartnerin der Klägerin zurechnen zu können. Für eine Nichtigkeit des Mietvertrages (§ 138 Abs. 1 BGB) fehlten Feststellungen, die den Schluss erlaubten, die Beklagte zu 1 als alleinige Vertragspartnerin der Klägerin habe mit der Eingehung des Mietverhältnisses über die streitgegenständliche Wohnung zu den im Mietvertrag enthaltenen Bedingungen im bewussten Zusammenwirken mit dem damaligen Geschäftsführer der Klägerin zu deren Nachteil handeln wollen.

⁴ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

Ungeachtet der Frage, ob das Handeln des Beklagten zu 2, der weder selbst Mietvertragspartei war noch in Stellvertretung für die Beklagte zu 1 eine Willenserklärung abgegeben hatte, der Beklagten zu 1 zugerechnet werden konnte, waren auch insofern die tatsächlichen Voraussetzungen für die Annahme eines kollusives Zusammenwirkens nicht ausreichend festgestellt. Dass der seinerzeitige Geschäftsführer der Klägerin mit dem Mietvertragsabschluss seine Befugnis zur rechtsgeschäftlichen Vertretung der Klägerin (§ 35 Abs. 1 GmbHG) missbraucht und er auch interne Beschränkungen missachtet hatte, änderte nichts. Die getroffenen Feststellungen ließen nicht darauf schließen, dass die Beklagte zu 1 als Vertragspartnerin der Klägerin einen Missbrauch der Vertretungsmacht durch den seinerzeitigen Geschäftsführer erkannt hatte. Eine etwaige Kenntnis des Beklagten zu 2 war ihr auch nicht aufgrund einer entsprechenden Anwendung des § 166 BGB zuzurechnen. Es fehlten tatsächliche Feststellungen, dazu, ob die Beklagte zu 1 den Beklagten zu 2 als Verhandlungsführer oder Verhandlungsgehilfen eingesetzt oder sich bei den Vertragsverhandlungen oder der Vorbereitung des Vertrages seiner Hilfe bedient hatte. Auch für eine Vertretung ohne Vertretungsmacht oder ohne Auftrag fehlten Feststellungen darüber, dass sein Tätigwerden der Beklagten zu 1 von ihr wenigstens gebilligt worden wäre. Allein die festgestellte Höhe der Nettomiete und der anfänglichen vollständigen Befreiung von jeglicher Mietzahlung vor dem Hintergrund einer Renovierungspflicht reichte nicht dazu aus, dass sich der Beklagten zu 1 ohne weiteres ein interessen- und treuwidriges Verhalten des Geschäftsführers der Klägerin hätte aufdrängen müssen.⁵

⁵ a.a.O., juris, Rn. 14 ff.

1.2. Mieterhöhungen

Zur Feststellung der nachhaltigen **Einsparung von Endenergie bei einer energetischen Modernisierung der Mietsache (§ 555b Nr. 1 BGB)** hat der Bundesgerichtshof parallel liegende Leitsatzentscheidungen gefällt.⁶

Danach kann der Vermieter einer Wohnung eine Mieterhöhung gemäß § 559 Abs. 1 BGB aF i.V.m. § 555b Nr. 1 BGB (energetische Modernisierung) verlangen, wenn nach dem Abschluss der zu Modernisierungszwecken vorgenommenen Arbeiten zum (ex ante-)Zeitpunkt der Abgabe der Mieterhöhungserklärung eine (allein) durch die erfolgte bauliche Veränderung hervorgerufene messbare und dauerhafte Einsparung von Endenergie zu erwarten ist. Dies hat der Tatrichter unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten – gegebenenfalls mit sachverständiger Hilfe – zu beurteilen, wobei auch auf anerkannte Pauschalwerte zurückgegriffen werden kann.⁷

Die beklagte Vermieterin hatte jeweils die Modernisierung der Heizanlage angekündigt und nach Durchführung der Maßnahmen eine Grundmietenerhöhung gegenüber den Klägern (Wohnungsmietern) erklärt. Die Kläger begehrt die Feststellung, dass der Beklagten kein Anspruch auf Zahlung der erhöhten Miete zustehe und Erstattung aus ihrer Sicht zu viel gezahlter Miete.⁸

⁶ BGH, Versäumnisurteile vom 26. März 2025 – [VIII ZR 283/23](#) – juris, Leitsatz = MDR 2025, 852 f. = NJW 2025, 2023 ff. = WuM 2025, 422 ff. = NZM 2025, 521 ff.; vom 26. März 2025 – [VIII ZR 281/23](#) – juris, Leitsatz und vom 26. März 2025 – [VIII ZR 282/23](#) – juris, Leitsatz = ZMR 2025, 681 ff.

⁷ BGH, Urteil vom 26. März 2025 – [VIII ZR 283/23](#) – juris, Leitsatz.

⁸ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

Das Berufungsgericht hatte den Maßstab für die Ermittlung einer nachhaltigen Einsparung von Endenergie i.S.v. § 555b Nr. 1 BGB verkannt. Dies kann grundsätzlich nicht ausschließlich anhand des tatsächlichen Energieverbrauches im Gebäude beurteilt werden. Maßgeblich ist die Herbeiführung einer Endenergieeinsparung „durch“ die bauliche Veränderung, was der Bundesgerichtshof im Einzelnen erläutert hat. Für erforderliche weitere Feststellungen erfolgte die Aufhebung der Berufungsentscheidung und Zurückverweisung der Sache.⁹

1.3. Kündigungen

Mehrere Entscheidungen betrafen Kündigungen.

a)

Bei **Verzug des Mieters mit der Leistung einer als Mietsicherheit (§ 551 BGB) vereinbarten Bankbürgschaft** kann der Vermieter das Mietverhältnis **nicht nach § 569 Abs. 2a BGB fristlos kündigen**, weil eine Bankbürgschaft nicht in den Anwendungsbereich dieses Kündigungstatbestandes fällt.¹⁰

Der Beklagte hatte im Januar 2020 eine Wohnung der Klägerin nebst Tiefgaragenstellplatz für monatlich netto kalt 1.950,00 € zuzüglich Betriebskostenpauschale (250,00 €) angemietet. Nach dem Mietvertrag hatte der Beklagte bei Abschluss des Mietvertrages eine Kautions von 4400,00 € „spätestens zur Übergabe der Wohnung in Form einer unbefristeten, selbstschuldnerischen Bankbürgschaft“ zu erbringen. Dem Beklagten wurde die

⁹ a.a.O., juris, Rn. 16 ff. m.w.N.

¹⁰ BGH, Urteil vom 14. Mai 2025 – [VIII ZR 256/23](#) – juris, Leitsatz = MDR 2025, 988 f. = NJW 2025, 2147 ff. = WuM 2025, 426 ff. = NZM 2025, 345 ff. = Grundeigentum 2025, 651 ff. = WM 2025, 1251 ff.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

Wohnung überlassen. Er erbrachte entgegen entsprechender Ankündigung die Bankbürgschaft nicht, weshalb die Klägerin im Mai 2020 die außerordentliche fristlose, hilfsweise ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses wegen unterbliebener Leistung der Mietsicherheit erklärte. Es folgten weitere Kündigungserklärungen. In dem nachfolgenden Rechtsstreit hatte das Amtsgericht den Beklagten mit Teilurteil zur Räumung und Herausgabe der Wohnung nebst Tiefgaragenstellplatz verurteilt und die Widerklage des Beklagten auf Feststellung, dass der zwischen den Parteien bestehende Mietvertrag auf unbestimmte Zeit fortbestehe, abgewiesen. Das Urteil war ausschließlich auf die Kündigung wegen Nichterbringung der Bankbürgschaft gestützt. Die Berufung des Beklagten wurde zurückgewiesen, seine Revision hatte, soweit sie eröffnet war, Erfolg.¹¹

In der Berufungsinstanz hatte der Einzelrichter entschieden und ohne Verstoß gegen Art. 101 Abs. 1 Satz 2 GG die Revision zugelassen.¹² Nicht statthaft und deshalb als unzulässig zu verwerfen (§§ 542 Abs. 1; 543 Abs. 1 Nr. 1; 552 Abs. 1 ZPO) war die Revision des Beklagten, soweit sie gegen die Abweisung der auf Feststellung des Fortbestandes des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit gerichteten Widerklage gerichtet war. Das Berufungsgericht hatte die **Revision zulässigerweise und wirksam auf die wegen Verzugs des Beklagten mit Erstellung der Mietkautionsbürgschaft ausgesprochene fristlose Kündigung beschränkt**. Das ergab sich aus der gebotenen Auslegung der Entscheidungsgründe der Berufungsentscheidung. Sie betraf damit nur einen eindeutig abgrenzbaren selbständigen Teil des Streitstoffes, nicht aber die Widerklage des Beklagten, die das Berufungsgericht bereits als unzulässig angesehen hatte. Auch die vorsorglich eingelegte Nichtzulassungsbeschwerde drang insofern nicht durch, weil ein diesbezüglicher Revisionszulassungsgrund (§ 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO) nicht bestand.¹³

¹¹ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

¹² a.a.O., juris, Rn. 6 m.w.N.

¹³ a.a.O., juris, Rn. 15 ff.

Im eröffneten Umfang war die Revision begründet. Das Berufungsgericht hatte zu Unrecht die Voraussetzungen einer außerordentlichen fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses nach **§ 569 Abs. 2a BGB** bejaht. **Die zwischen den Parteien vereinbarte Mietsicherheit in Form einer Bankbürgschaft fiel nicht in den Anwendungsbereich dieser Vorschrift.** Der Bundesgerichtshof hat den diesbezüglichen Meinungsstreit nunmehr in diesem Sinne mit eingehender Begründung entschieden.¹⁴ Das führte zur Aufhebung der Berufungsentscheidung und Zurückverweisung der Sache, um über die weiteren erklärten Kündigungen noch zu entscheiden. Hinsichtlich der noch offenen Frage, ob die Nichtleistung der Bankbürgschaft als wichtiger Grund (§ 543 Abs. 1 BGB) oder schuldhafte nicht unerhebliche Vertragsverletzung des Beklagten (§ 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB) angesehen werden könnte, hat der Bundesgerichtshof darauf hingewiesen, dass insofern auch der Einwand des Beklagten zu berücksichtigen sein werde, dass es sich bei der Vertragsregelung über die Mietsicherheit (§ 4 Mietvertrag) um eine unwirksame Allgemeine Geschäftsbedingungen handle.¹⁵

b)

Erneut musste eine Entscheidung des Landgerichtes Berlin II korrigiert werden, in welcher das Berufungsgericht eine Räumungs- und Herausgabeklage aufgrund einer **hilfsweisen ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzuges** mit der Begründung abgewiesen hatte, dass die vom beklagten Mieter vorgenommene Schonfristzahlung (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB) nicht nur für die (vorrangig erklärte) außerordentliche fristlose Kündigung gelte, sondern auch für die hilfsweise ordentliche Kündigung (§ 573 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB). Der Bundesgerichtshof hat darauf hingewiesen, dass die **Schonfristzahlung lediglich Folgen für die fristlose Kündigung**, nicht aber für eine auf den zum

¹⁴ a.a.O., juris, Rn. 22 ff. m.w.N.

¹⁵ a.a.O., juris, Rn. 55 m.w.N.

Kündigungszeitpunkt bestehenden Mietrückstand gestützte ordentliche Kündigung haben kann. Er hat die Berufungsentscheidung aufgehoben und die Sache an eine andere Kammer des Berufungsgerichts zurückverwiesen.¹⁶

c)

Seine Rechtsprechung zu den **Anforderungen an den Mietervortrag bei der Geltendmachung gesundheitlicher Härte i.S.v. § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB** hat der Bundesgerichtshof bestätigt und verfeinert.¹⁷

Danach **kann – muss aber nicht stets** – der erforderliche hinreichende Sachvortrag des Mieters hierzu durch **Vorlage eines (ausführlichen) fachärztlichen Attestes** untermauert werden kann.¹⁸ **Im Einzelfall kann auch eine (ausführliche) Stellungnahme eines bezogen auf das geltend gemachte Beschwerdebild medizinisch qualifizierten Behandlers geeignet sein**, den Sachvortrag des Mieters zu untermauern, auch wenn diese nicht von einem Facharzt erstellt worden ist. Dabei kommt es auf die konkreten Umstände, insbesondere den konkreten Inhalt des (ausführlichen) Attestes an.¹⁹

Der Beklagte zu 1 war Mieter, die Beklagte zu 2 dessen Untermieterin einer Wohnung der Klägerin in Berlin. Die Klägerin sprach Ende April 2020 eine Eigenbedarfskündigung zum 31. Januar 2021 aus, welcher der Beklagte zu 1 unter Vorlage einer „Stellungnahme über Psychotherapie“ seines Behandlers, der sich als Psychoanalytiker (Schwerpunkte „Psychoanalyse“ und „Psychotherapie (HPG)“) bezeichnete, widersprach. Danach fänden seit Oktober 2020 regelmäßig wöchentlich einmal psychotherapeutische

¹⁶ BGH, Urteil vom 09. April 2025 – [VIII ZR 145/24](#) – juris, Rn. 1 ff., m.w.N.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

¹⁷ BGH, Urteil vom 16. April 2025 – [VIII ZR 270/22](#) – juris = MDR 2025, 850 = NJW-RR 2025, 716 ff. = NZM 2025, 470 ff.

¹⁸ a.a.O., juris, Leitsatz.

¹⁹ a.a.O., juris, Leitsatz.

Sitzungen mit dem Beklagten zu 1 statt, der an einer akuten Depression mit emotionaler Instabilität und Existenzängsten leide und deshalb zeitweise arbeitsunfähig sei. Das Krankheitsbild werde durch einen Umzug mit hoher Wahrscheinlichkeit verschlechtert.²⁰

Das Berufungsgericht hatte dem Räumungsanspruch zu Unrecht stattgegeben, weil es den Beklagtenvortrag für unsubstantiiert gehalten hatte. Der Beklagte zu 1 hatte indessen seiner Darlegungs- bzw. Substantiierungslast genügt. Dazu ist nicht in jedem Fall ein fachärztliches Attest erforderlich, wie in den Leitsätzen angegeben, und in der Entscheidung ausgeführt. Dass der Behandler medizinisch nicht qualifiziert wäre, hatte das Berufungsgericht nicht festgestellt. Außerdem hatte es zweitinstanzlichen Sachvortrag des Beklagten zu 1 zu Unrecht als verspätet zurückgewiesen (§§ 530; 296 Abs. 1 ZPO) und deshalb die gebotene Gesamtwürdigung unterlassen. Das führte zur Aufhebung der Berufungsentscheidung und Zurückverweisung der Sache.²¹

1.4. Nebenkosten

Im Anschluss an seine Rechtsprechung hat der Bundesgerichtshof in einem Hinweisbeschluss (§ 522a ZPO) einen Leitsatz aufgestellt **zum Adressaten der in der Bereitstellung von Strom und Gas liegenden Realofferten eines Versorgungsunternehmens** im Fall der **separaten Vermietung einzelner Zimmer einer Wohnung**, die lediglich über jeweils **einen Zähler** für Strom und Gas verfügt.²²

²⁰ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

²¹ a.a.O., juris, Rn. 10 ff. m.w.N.

²² BGH, Beschluss vom 11. Februar 2025 – [VIII ZR 300/23](#) – juris, Leitsatz = MDR 2025, 715 f. = NJW 2025, 1823 ff. = NZM 2025, 345 ff. = ZMR 2025, 742 ff. = Grundeigentum 2025, 485 ff. = WM 2025, 1337 ff.

Geklagt hatte das Versorgungsunternehmen auf Zahlung von Entgelt für die Belieferung mit Strom und Gas im Rahmen der Grundversorgung. Die Beklagte war Gesellschafterin einer GbR, der mehrere Wohnungen gehörten, in denen Zimmer jeweils einzeln mit gesonderten Mietverträgen über unterschiedliche Laufzeiten vermietet wurden und in denen die Mieter jeweils das Recht zur Nutzung der jeweiligen Gemeinschaftsräume wie Küche und Bad hatten. Zähler für Gas und Strom waren jeweils nur für die gesamte Wohnung, nicht für die einzelnen Zimmer vorhanden. Der Streit ging darum, ob die Versorgungsverträge (konkludent) mit der GbR oder mit den Mietern zustande gekommen waren.²³

Der Bundesgerichtshof hat darauf hingewiesen, dass der Fall anhand der bereits ergangenen Senatsrechtsprechung gelöst werden konnte. Danach ist durch Auslegung aus Sicht eines verständigen Dritten in der Position des möglichen Erklärungsempfängers zu ermitteln, an welchen von mehreren in Betracht kommenden Adressaten des schlüssig erklärten Vertragsangebotes des Versorgungsunternehmens sich die Realofferte richtet. Typischerweise ist das derjenige, der die tatsächliche Verfügungsgewalt über den Versorgungsanschluss am Übergabepunkt ausübt. Dem Energieversorger muss dazu die Identität des Inhabers der tatsächlichen Verfügungsgewalt nicht bekannt sein. **Wer einen Mietvertrag abschließt, hat mit Einräumung der Nutzungsbefugnis typischerweise auch die tatsächliche Sachherrschaft über die gemieteten Räume und die darin vorhandenen Versorgungsanschlüsse.** Das gilt auch bei gemeinschaftlichem Abschluss eines Mietvertrages durch mehrere Mieter. Dann richtet sich die Realofferte regelmäßig an sämtliche Mitmieter. Anderes gilt nur, wenn gegenläufige Anhaltspunkte vorhanden sind, die im Einzelfall unübersehbar in eine andere Richtung weisen oder wenn der Abnehmer der Versorgungsleistung anderweitig feststeht (beispielsweise Liefervereinbarung mit einer bestimmten Person). Solche **gegenläufigen Anhaltspunkte** können auch

²³ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

dann vorliegen, **wenn wie hier ein den konkreten Verbrauch der einzelnen Mietsache erfassender Zähler nicht vorhanden ist**; dann kommt als **Vertragspartner des Versorgungsunternehmens der Eigentümer der Wohnung** in Betracht, wie dies vorliegend der Fall war.²⁴

1.5.

Ansprüche nach Beendigung des Mietverhältnisses

Zum **Vorenthalten der Mietsache (§ 546a Abs. 1 BGB) nach Beendigung des Mietverhältnisses** hat der Bundesgerichtshof seine Rechtsprechung bestätigt, dass ein solches Vorenthalten dann vorliegt, **wenn – kumulativ – der Mieter die Mietsache nicht zurückgibt und das Unterlassen der Herausgabe dem Willen des Vermieters widerspricht**.²⁵ An einem Rückerlangungswillen des Vermieters fehlt es etwa, wenn er – trotz Kündigung des Mieters – vom Fortbestehen des Mietverhältnisses ausgeht.²⁶

Für einen **bereicherungsrechtlichen Nutzungsersatzanspruch des Vermieters**, der dann gegeben sein kann, wenn der (ehemalige) Mieter die Sache über die vereinbarte Laufzeit hinaus nutzt, kommt es maßgeblich auf die **tatsächlich gezogenen Nutzungen** an. Der bloße (unmittelbare oder mittelbare) **Besitz an der Wohnung reicht hierfür nicht aus**.²⁷

Außerdem hat sich der Bundesgerichtshof in dieser Entscheidung **zur Bemessung des Wertes der nach dieser Maßgabe herauszugebenden Nutzungen** geäußert, wenn der (ehemalige) Mieter die Wohnung nach

²⁴ a.a.O., juris, Rn. 13 ff. m.w.N.

²⁵ BGH, Urteil vom 18. Juni 2025 – [VIII ZR 291/23](#) – juris, Leitsatz 1 m.w.N. = WuM 2025, 494 ff.

²⁶ a.a.O., juris, Leitsatz 2 m.w.N.

²⁷ a.a.O., juris, Leitsatz 3 m.w.N.

Ablauf der vereinbarten Mietzeit nicht mehr als solche – also zum Wohnen –, sondern nur noch in der Form nutzt, dass er einige Möbelstücke dort belässt.²⁸

Der Kläger hatte 2016 eine Wohnung des Beklagten für monatlich 1.090,00 € netto angemietet. Das ordentliche Kündigungsrecht wurde im Mietvertrag wechselseitig für 60 Monate ausgeschlossen. Der Kläger sprach aber bereits 2017 eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses zum 31. August 2017 aus, was in einem Vorprozess rechtskräftig als wirksam erkannt wurde. Der Kläger nutzte die Wohnung ab Februar 2018 nicht mehr als solche, beließ aber noch eine Einbauküche und einige Möbelstücke darin. Für Februar bis einschließlich Mai, Juli und August 2018 leistete der Kläger unter Vorbehalt Zahlungen an den Beklagten von insgesamt 9.270,00 € (Nettomiete zuzüglich Betriebskostenvorauszahlung und Garagenmiete). Im September 2018 kündigte der Beklagte das Mietverhältnis außerordentlich wegen Zahlungsverzuges und verlangte die Rückgabe der Mietsache. Mitte Oktober 2018 gab der Kläger die zugehörigen Schlüssel an den Beklagten heraus. Der Kläger machte gerichtlich die Rückzahlung der unter Vorbehalt geleisteten Zahlungen sowie der geleisteten Kautions geltend. Der Beklagte behauptete Gegenansprüche wegen angeblicher Beschädigung der Mietsache und wegen der Nutzung der Wohnung durch den Kläger im Juni, September und Oktober 2018 und erklärte insoweit die Aufrechnung; den überschießenden Betrag machte der Beklagte widerklagend nebst einem behaupteten Nachzahlungsanspruch aus den Betriebskostenabrechnungen 2017 und 2018 geltend. Der Kläger hatte in den Vorinstanzen weitgehend Erfolg. Die vom Berufungsgericht im Hinblick auf die Auslegung von § 546a BGB und die bereicherungsrechtliche Bestimmung des

²⁸ a.a.O., juris, Leitsatz 4.

„Nutzwerts“ einer Wohnung zugelassene Revision des Beklagten, mit welcher der Beklagte allein sein Klageabweisungsbegehren weiterverfolgte, soweit er zur Zahlung eines Betrages von mehr als 2505,00 € nebst Zinsen verurteilt wurde, blieb ohne Erfolg.²⁹

Die Revision war unbeschränkt zugelassen; eine Beschränkung auf einzelne Rechtsfragen oder Anspruchselemente ist unzulässig (ständ. Rspr.).³⁰ In der Sache hatte die Revision keinen Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat insoweit entschieden, wie den Leitsätzen zu entnehmen ist und dies im Einzelnen begründet. Zur Höhe der Nutzungsentschädigung hat er ausgeführt, dass **der Mieter, der die Sache über die vereinbarte Laufzeit hinaus nutzt, ohne rechtlichen Grund auf Kosten des Vermieters oder sonstigen Rechtsinhabers um den tatsächlich gezogenen Nutzwert bereichert ist, den er herauszugeben hat** (§§ 812 Abs. 1; 818 Abs. 1 BGB). Für einen solchen Bereicherungsanspruch reicht der bloße (unmittelbare oder mittelbare Besitz an der Wohnung) allerdings nicht aus, sondern kommt es maßgeblich auf die **tatsächlich gezogenen Nutzungen** an. Der Bundesgerichtshof hat die Bemessung des Nutzungsersatzanspruches durch das Berufungsgericht mit lediglich 120,00 € pro Monat gebilligt. **Der objektive Mietwert der Sache ist nur dann zugrunde zu legen, wenn der (ehemalige) Mieter die Mieträume nach Ablauf der vereinbarten Mietzeit zu dem Zweck weiter genutzt hat, den er bereits mit der ursprünglichen, zwischenzeitlich beendeten Anmietung des Objekts vertragsgemäß verfolgt hat.** Hier hatte dagegen der Kläger die Wohnung nicht mehr als solche, sondern nur noch durch Belassen einiger Möbelstücke und der Einbauküche genutzt. Nur insofern war er also bereichert. Auch ging es hier nicht um eine Fortsetzung der ursprünglichen Nutzung auf lediglich einer Teilfläche des ehemals gemieteten Objekts, sondern um eine **Nutzung anderer Art und Qualität.**³¹

²⁹ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

³⁰ a.a.O., juris, Rn. 13 ff. m.w.N.

³¹ a.a.O., juris, Rn. 18 ff. m.w.N.

1.6. Prozessuales

Prozessuale Fragen waren in den folgenden Entscheidungen von Relevanz.

a)

Im Streit um die von den Beklagten beantragte **Verlängerung einer Räumungsfrist**, nachdem sich die Beklagten in einem amtsgerichtlichen Vergleich gegenüber dem Kläger verpflichtet hatten, eine von ihnen bewohnte Wohnung zu einem bestimmten Zeitpunkt zu räumen und an den Kläger herauszugeben, wobei die Beklagten zugleich „soweit zulässig“ auf Vollstreckungsschutzanträge verzichtet hatten, hatte der Bundesgerichtshof auf die vom Beschwerdegericht zugelassene Rechtsbeschwerde der Beklagten **lediglich noch über die Kosten zu entscheiden**, weil die Parteien **Erledigungserklärungen** abgegeben hatten (§§ 91a Abs. 1 Satz 1 ZPO). Die Kosten wurden gegeneinander aufgehoben, weil der **Verfahrensausgang offen** bleiben konnte. Denn der Bundesgerichtshof hatte aufgrund der Erledigungserklärungen die zulassungsrelevante Rechtsfrage, ob ein rechtsgeschäftlicher Verzicht auf den Antrag auf Bewilligung oder Verlängerung einer Räumungsfrist (§ 794a ZPO) zulässig ist, in dem Verfahren nicht mehr zu entscheiden.³²

b)

Die Zwangsvollstreckung aus dem angegriffenen Urteil auf Räumung und Herausgabe einer Wohnung wurde bis zur Entscheidung über die eingelegte Nichtzulassungsbeschwerde der Beklagten eingestellt, solange die

³² BGH, Beschluss vom 28. Januar 2025 – [VIII ZB 39/24](#) – juris, Rn. 1 ff. = WuM 2025, 178 f.

Beklagte ab Mai 2025 die Zahlung der zuletzt vertraglich vereinbarten Monatsmiete zuzüglich Nebenkostenvorauszahlungen mietvertragsgerecht an die klagenden Vermieter vornimmt.³³

Die Beklagte war Mieterin der betroffenen Wohnung seit dem Jahr 1993. Aufgrund Eigenbedarfskündigung wurde sie in den Vorinstanzen zur Räumung und Herausgabe der Wohnung verurteilt. Ein Vollstreckungsschutzantrag (§ 712 ZPO) wurde vom Berufungsgericht zurückgewiesen. Das Berufungsgericht hatte die Eigenbedarfskündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) für wirksam gehalten. Auch einen Härteeinwand der Beklagten (§§ 574 ff. BGB) wegen des hohen Alters und der behaupteten und durch ärztliche Atteste untermauerte gesundheitlichen Situation der Beklagten hatte das Berufungsgericht nicht für durchgreifend erachtet. Die gesundheitliche Situation hat es nicht für entscheidungserheblich gehalten, weil der Sachvortrag der Beklagten zu ihrer fehlenden Umzugsfähigkeit widersprüchlich gewesen sei (einerseits habe sie behauptet, aus der Wohnung nicht ausziehen zu können, andererseits sei erstinstanzlich festgestellt, sie habe ohnehin vor, in zwei bis vier Jahren in ein Heim für betreutes Wohnen (nicht Pflegeheim) umzuziehen und wolle einen Umzug zweimal innerhalb weniger Jahre vermeiden). Der Bundesgerichtshof hat die **Zwangsvollstreckung einstweilen eingestellt (§ 719 Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 544 Abs. 7 Satz 2 ZPO)**, weil der Beklagten durch die Vollstreckung des Räumungstitels ein **unwiederbringlicher Nachteil** entstehen würde, indem ihr dadurch ein **nicht rückgängig machbarer Verlust der Mietwohnung** drohe. Den erforderlichen **Vollstreckungsschutzantrag (§ 712 ZPO) in der Berufungsinstanz** habe sie gestellt gehabt. Der Nichtzulassungsbeschwerde fehle es im gegenwärtigen Verfahrensstadium nicht an der für eine Einstellung der Zwangsvollstreckung erforderlichen Erfolgsaussicht.³⁴

³³ BGH, Beschluss vom 08. April 2025 – [VIII ZR 17/25](#) – juris, Tenor = NJW-RR 2025, 644 f. = Grundeigentum 2025, 441.

³⁴ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

2. Gewerbliches Miet- und Pachtrecht, Leasingrecht

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

2.1. Gewerbliches Mietrecht

Im gewerblichen Mietrecht konnte sich der Bundesgerichtshof zu verschiedenen Fragestellungen äußern.

a)

Erfolgreich war die Nichtzulassungsbeschwerde der auf **Zahlung rückständiger Miete** in Anspruch genommenen Mieterin einer Gaststätte, weil das Berufungsgericht ihren **Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 103 Abs. 1 GG) entscheidungserheblich verletzt** hatte.³⁵

Nachdem die Beklagte im Urkundenprozess durch Vorbehaltsurteil verurteilt worden war, hatte das Landgericht das Urteil im Nachverfahren für vorbehaltlos erklärt. Dagegen ging die Beklagte mit der Berufung vor und machte geltend, es sei mündlich eine Mietreduzierung vereinbart worden. Zum Beweis bezog sie sich auf das Zeugnis ihrer Mutter. Das Berufungsgericht hat diese **Zeugin nicht vernommen, weil sie aus gesundheitlichen Gründen nicht erreichbar sei**. Der Beweis wurde als nicht erbracht angesehen.³⁶ Dies hatte vor dem Bundesgerichtshof keinen Bestand. Die Voraussetzungen des § 356 ZPO, um von der Benutzung des Beweismittels absehen zu können, waren nicht gegeben. Es lag schon **kein Hindernis**

³⁵ BGH, Beschluss vom 15. Januar 2025 – [XII ZR 5/23](#) – juris = Grundeigentum 2025, 344 f.

³⁶ a.a.O., juris, Rn. 1 f.

i.S.v. § 356 ZPO vor. Das Berufungsgericht hatte nicht sämtliche ihm zur Verfügung stehenden Möglichkeiten für die Durchführung der Zeugenvernehmung ausgeschöpft. Die Zeugin war zwar ärztlich bescheinigt nicht reisefähig und konnte deshalb weder vor dem Berufungsgericht noch vor dem vom Berufungsgericht für eine Videovernehmung ausgewählten Amtsgericht erscheinen. Dem Berufungsgericht standen aber weitere Möglichkeiten zur Verfügung, die keine Reisefähigkeit der Zeugin voraussetzen. Das Berufungsgericht hätte erwägen müssen, ob die Zeugin durch ein Mitglied des Berufungsgerichts (§ 375 Abs. 1 Nr. 2 ZPO) oder erforderlichenfalls auch durch den vollbesetzten Senat in ihrer Wohnung (§ 219 Abs. 1 ZPO) vernommen werden konnte. Soweit das Berufungsgericht eine mangelnde „Verhandlungsfähigkeit“ der Zeugin angenommen hatte, fehlte eine Begründung, zumal es bei der Zeugin auf deren Vernehmungsfähigkeit ankam. Das Beweisangebot war entscheidungserheblich, weil das Berufungsgericht je nach Ausgang der Beweisaufnahme zu einer anderen Beurteilung der Frage, ob die Miete reduziert worden war, hätte kommen können.³⁷

b)

Bei vereinbarter **Übernahme der Umsatzsteuer auf Miete und Nebenkosten durch den Mieter eines gewerblichen Mietverhältnisses**, sofern eine solche anfällt, kann der Vermieter die zusätzliche Zahlung des Umsatzsteuerbetrages nur dann vom Mieter verlangen, wenn er selbst **tatsächlich umsatzsteuerpflichtig** ist.³⁸

Der Vermieter kann auf die **Befreiung von der Umsatzsteuerpflicht nach § 4 Nr. 12 lit. a UStG** nur dann verzichten, wenn der Mieter Unternehmer ist und die Mieträume für unternehmerische Zwecke nutzt.³⁹

³⁷ a.a.O., juris, Rn. 5 ff.

³⁸ BGH, Urteil vom 15. Januar 2025 – [XII ZR 29/24](#) – juris, Leitsatz 1 = NJW-RR 2025, 845 ff. = WuM 2025, 238 ff. = NZM 2025, 293 ff. = ZMR 2025, 593 ff. = Grundeigentum 2025, 337 ff. = WM 2025, 948 ff. = ZIP 2025, 1536 ff.

³⁹ a.a.O., juris, Leitsatz 2.

Legt der zum Vorsteuerabzug berechnigte Vermieter bei der **Vermietung von Sondereigentum in einer Wohnungseigentumsanlage** der Betriebskostenabrechnung umlagefähige Kostenpositionen zugrunde, die in der vom Verwalter für die Wohnungseigentümergeinschaft erstellten Jahresabrechnung nach § 28 Abs. 2 Satz 2 WEG enthalten sind, muss er diese **nicht von den darin enthaltenen Umsatzsteueranteilen befreien, wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) nicht auf die Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 13 UStG verzichtet hat.**⁴⁰

Die klagende Gewerberaummieterin hatte von der Beklagten (Vermieterin) Rückzahlung geleisteter Zahlungen auf Nebenkosten verlangt. Die Beklagte war Eigentümerin von Gewerberäumen im Erdgeschoss des Gebäudes einer Wohnungs-/Teileigentumsanlage. Sie hatte die Räume an die Klägerin zum Betrieb eines Friseursalons, eines Wellnessinstituts und zur Nutzung als Einzelhandel mit Kosmetikartikeln und Accessoires vermietet. Nach dem Mietvertrag hatte die Klägerin neben Miete und Nebenkosten die auf die monatliche Grundmiete und die monatlichen Vorauszahlungen auf die Nebenkosten „jeweils gültige Mehrwertsteuer von 19 %“ zu entrichten. Die Beklagte hatte auf die Umsatzsteuerbefreiung verzichtet (§§ 4 Nr. 12 lit. a; 9 Abs. 1, 2 UStG). In ihrer Nebenkostenabrechnung an die Klägerin legte die Beklagte Beträge zugrunde, welche die Wohnungseigentümergeinschaft, die nicht zur Regelbesteuerung optiert hatte, durch ihre Hausverwalterin abgerechnet hatte (insgesamt 5.609,91 €). Die Umsatzsteuer eingeschlossen war bei den der Umsatzsteuer unterliegenden Positionen „Oberflächenwasser“, „Strom“, „Aufzug“, „Heizung/Wasser“ und „Hausmeister/Reinigung“. Die übrigen Positionen (Versicherungen, Müll, Grundsteuer) betrafen nicht umsatzsteuerpflichtige Leistungen. Die Klägerin

⁴⁰ a.a.O., juris, Leitsatz 3.

verlangte von der Beklagten auf die Umsatzsteueranteile erbrachte Zahlungen zurück, weil die Nebenkosten, die selbst der Umsatzsteuer unterlägen, von der Beklagten vor Abrechnung von den darin enthaltenen Umsatzsteueranteilen zu befreien seien.⁴¹

Der Bundesgerichtshof hat bestätigt, dass die Beklagte die ihr von der Wohnungseigentümergeinschaft für umlagefähige Kostenpositionen in Rechnung gestellten Beträge einschließlich der darin enthaltenen Umsatzsteuer als Betriebskosten auf die Klägerin umlegen konnte. Der geltend gemachte Rückzahlungsanspruch stand der Klägerin deshalb nicht zu. Der Mieter hat die vereinbarte Miete zu entrichten (§ 535 Abs. 2 BGB), wobei die Mietvertragsparteien auch vereinbaren können, dass der Mieter die Betriebskosten trägt (vgl. § 556 Abs. 1 Satz 1 BGB). Die Parteien eines gewerblichen Mietverhältnisses können außerdem vereinbaren, dass der Mieter die Umsatzsteuer auf die Miete und Nebenkosten übernimmt, wenn eine solche anfällt. Dies wirkt aber nur dann, wenn der Vermieter selbst tatsächlich umsatzsteuerpflichtig ist. Diese Voraussetzungen lagen vor. Die geltend gemachten Betriebskosten waren nicht zu beanstanden. Insbesondere hatte die Beklagte zur Regelbesteuerung optiert (§ 9 Abs. 1 UStG), so dass die Umsatzsteuer auf den gesamten Umsatz (gesamte Miete einschließlich Nebenkosten) entstanden war. Auch auf nicht mit Vorsteuer (beispielsweise Grundsteuer) oder mit dem ermäßigten Steuersatz (7 %) belastete Beträge (beispielsweise Wasser) hatte die Klägerin den vollen Umsatzsteuersatz von 19 % zu entrichten. Die Gesamtsumme der vom Mieter gemäß Mietvertrag zu tragenden Betriebskosten bestimmt sich nach einer Addition sämtlicher im Abrechnungszeitraum angefallenen umlagefähigen Kosten, jedoch nur soweit die Kosten dem Vermieter tatsächlich entstanden sind. Kosten, auf die der Vermieter selbst Umsatzsteuer entrichtet hat, sind jeweils vollständig von darin enthaltenen Umsatzsteueranteilen zu befreien, weil sich der Vermieter diese Vorsteuer erstatten lassen kann (§ 15 Abs. 1

⁴¹ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

Satz 1 Nr. 1 UStG). Eine Besonderheit gilt bei Vermietung von Sondereigentum in einer Wohnungseigentumsanlage, wenn der Vermieter der Betriebskostenabrechnung umlagefähige Kostenpositionen zugrunde liegt, die in der vom Verwalter erstellten Jahresabrechnung (§ 28 Abs. 2 Satz 2 WEG) enthalten sind. Vorliegend hatte die Wohnungseigentümergeinschaft nicht zur Regelbesteuerung (§ 9 Abs. 1 UStG) optiert, weshalb in der Jahresabrechnung zu Recht für die umsatzsteuerbelasteten Positionen die Umsatzsteuer nicht gesondert ausgewiesen wurde. Infolgedessen (mangels nach § 14 UStG ausgestellter Rechnung) konnte die Beklagte somit die Vorsteuer nicht gegenüber dem Finanzamt geltend machen und die entsprechenden Beträge aus der Abrechnung somit von der Klägerin verlangen. Der Bundesgerichtshof hat ausgeführt, dass die Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes zur umsatzsteuerrechtlichen Behandlung einer Bruchteilsgemeinschaft nicht auf die GdWE übertragen werden kann. Denn die (teil-)rechtsfähige GdWE nahm – anders als die Bruchteilsgemeinschaft – selbst am Rechtsverkehr teil und konnte somit Unternehmer i.S.v. § 2 Abs. 1 Satz 1 UStG sein. Auch europarechtliche Rechtsprechung oder andere Rechtsgründe ändern an diesem Ergebnis nichts. Insbesondere musste der Vermieter auch nicht die Wohnungseigentümergeinschaft veranlassen, ihrerseits für die den Vermieter als Eigentümer betreffenden Umsätze auf die Steuerbefreiung (§ 4 Nr. 13 UStG) zu verzichten.⁴²

c)

Ausgehend vom Streit über die **Verjährung von Schadensersatzansprüchen** aus einem gewerblichen Mietverhältnis hat der Bundesgerichtshof im Anschluss an seine Rechtsprechung ausgesprochen, dass der **Rückерhalt der Mietsache i.S.v. § 548 Abs. 1 Satz 2 BGB** eine **Änderung der Besitzverhältnisse** zugunsten des Vermieters voraussetzt, weil dieser erst durch die unmittelbare Sachherrschaft in die Lage versetzt wird, sich ungestört ein umfassendes Bild von etwaigen Veränderungen oder Verschlechterungen

⁴² a.a.O., juris, Rn. 10 ff.

der Sache zu machen.⁴³ Für den **Verjährungsbeginn** ist der **Rückerhalt der Mietsache auch dann maßgeblich, wenn der Mietvertrag noch nicht beendet ist**; das hat zur Folge, dass ein **Anspruch i.S.v. § 548 Abs. 1 Satz 1 BGB bereits vor Beendigung des Mietverhältnisses verjähren kann**.⁴⁴ Außerdem hat sich der Bundesgerichtshof zum **Rückerhalt der Mietsache bei Einwurf der Schlüssel** geäußert.⁴⁵

Der Kläger hatte der Beklagten im Juni 2009 eine Halle nebst Lagerbüro und außen liegenden Stellplätzen vermietet. Mit Nachtrag vom März 2012 mietete die Beklagte für die Zeit am 05. Juni 2012 weitere Gewerbeflächen an und vereinbarten die Vertragsparteien, dass sich das Mietverhältnis für die gesamten Flächen nach Ablauf des ersten Jahres ab Übergabe der weiteren Teilflächen jeweils um ein Jahr verlängert, falls nicht eine der Parteien spätestens drei Monate vor Ablauf der Mietzeit kündigt. Die Beklagte erklärte mit Schreiben vom 10. März 2020 die Kündigung des Mietverhältnisses „zum nächstmöglichen Zeitpunkt 17.06.2020“. Der Kläger wies darauf hin, das Mietverhältnis ende aufgrund der Kündigung deutlich später. Die Beklagte nutzte das Mietobjekt weiter, bis sie am 31. Dezember 2020 die Schlüssel in den Hausbriefkasten des Klägers einwarf. Darauf erklärte der Kläger schriftlich, die Rückgabe der Schlüssel sei ausdrücklich gegen seinen Willen erfolgt und er sei nicht empfangsbereit. Im Juni 2021 verlangte der Kläger schriftlich unter Fristsetzung die Beseitigung von einzeln benannten Mängeln und Schäden an der Mietsache und drohte Selbstvornahme an. Nach Fristablauf verlangte er Zahlung von Schadensersatz und rückständiger Mieten, weswegen er am 26. August 2021 einen Mahnbescheid beantragte, welcher der Beklagten am 30. August 2021 zugestellt wurde. Der Kläger vertrat die Ansicht, das Mietverhältnis habe erst zum 04. Juni 2021 ordentlich gekündigt werden können. Die Beklagte sei

⁴³ BGH, Urteil vom 29. Januar 2025 – [XII ZR 96/23](#) – juris, Leitsatz 1 = MDR 2025, 650 f. = NJW-RR 2025, 524 ff. = WuM 2025, 217 ff. = NZM 2025, 349 ff. = ZMR 2025, 591 ff. = Grundeigentum 2025, 385 f. = WM 2025, 952 ff. = ZIP 2025, 1621 ff.

⁴⁴ a.a.O., juris, Leitsatz 2.

⁴⁵ a.a.O., juris, Leitsatz 3.

mangels ordnungsgemäßer Rückgabe des Mietobjekts zur Erstattung von Instandsetzungskosten verpflichtet und habe daher nach Verrechnung eines Kautionsguthabens noch verbleibende Instandsetzungskosten von 32.075,52 € zu zahlen. Die Beklagte redete gegen die Schadensersatzansprüche Verjährung ein und bestritt die Ansprüche nach Grund und Höhe. Die Beklagte wurde zur Zahlung der rückständigen Mieten verurteilt. Die Schadensersatzansprüche scheiterten an der Verjährung.⁴⁶

Der Bundesgerichtshof hat bestätigt, dass der Kläger die Mietsache tatsächlich zurückerhalten hatte, was für den Verjährungsbeginn nach § 548 Abs. 1 Satz 2 BGB ausreicht. Sowohl der erforderliche **Rückerhalt der Mietsache (unmittelbare Sachherrschaft)** beim Vermieter als auch die **vollständige und unzweideutige Besitzaufgabe des Mieters** waren gegeben. Auf eine Rückgabe der Mietsache i.S.v. § 546 Abs. 1 BGB oder die Beendigung des Mietverhältnisses kommt es dabei nicht an. Auf die – weiterhin offengelassene – Frage, unter welchen Voraussetzungen die Verjährungsfrist (§ 548 Abs. 1 BGB) beginnt, wenn der Mieter dem Vermieter anbietet, die Mietsache zurückzuerhalten, dieser sie jedoch nicht zurücknimmt, kam es vorliegend nicht an, da der Kläger die Sache tatsächlich zurückgehalten hatte. Daher wurde die Verjährungsfrist durch Einwurf der Schlüssel in den Hausbriefkasten des Klägers in Gang gesetzt. Der für die Erlangung des unmittelbaren Besitzes erforderliche Besitzbegründungswille ist auch bei einer aufgedrängten Sachherrschaft grundsätzlich anzunehmen, wenn der Vermieter, wie hier, im alleinigen Besitz der Schlüssel ist und diese nicht etwa an den Mieter zurückgibt. Auch ist der fehlende Rücknahmewille nicht ohne weiteres dem fehlenden Besitzwillen gleichzusetzen, zumal es dem Interesse des Vermieters im Regelfall nicht entspricht, dass an der Mietsache kein unmittelbarer Besitz mehr und damit ein besitzloser Zustand besteht. Auch dass der Vermieter nicht verpflichtet

⁴⁶ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

ist, die Mietsache jederzeit („auf Zuruf“) zurückzunehmen, änderte nichts, weil in den diesbezüglichen Fallgestaltungen anders als hier eine Änderung der Besitzverhältnisse zugunsten des Vermieters und mit dessen Kenntnis nicht zustande gekommen war.⁴⁷

d)

Mangels Revisionszulassungsgrundes unbegründet war eine Nichtzulassungsbeschwerde im Rechtsstreit um die Erhöhung im Ursprungsmietvertrag vereinbarter Nebenkostenvorauszahlungen. Der Bundesgerichtshof hat im Anschluss an seine Rechtsprechung klargestellt, dass die **Änderung der im Ursprungsmietvertrag vereinbarten Nebenkostenvorauszahlungen** unabhängig von ihrer relativen oder absoluten Höhe eine wesentliche und – **jedenfalls soweit sie für mehr als ein Jahr erfolgt und nicht jederzeit vom Vermieter widerrufen werden kann** – dem **Formzwang des § 550 Satz 1 BGB unterfallende Vertragsänderung** darstellt.⁴⁸ Denn Nebenkostenvorauszahlungen sind Bestandteil der Miete (§ 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB), so dass sie die in § 550 BGB geschützten Interessen des potentiellen Grundstückserwerbers betreffen.⁴⁹

Wenn der frühere Vermieter an einer schriftformschädlichen Änderungsvereinbarung mitgewirkt hat, kann sich der Erwerber des Grundstückes, der gemäß § 566 BGB kraft Gesetzes in die Vermieterstellung eingerückt ist, gegenüber dem Mieter grundsätzlich auch dann auf den dadurch herbeigeführten Formmangel des Mietvertrages berufen, wenn dies dem früheren Vermieter selbst nach Treu und Glauben verwehrt gewesen wäre.⁵⁰ Zwar handelt eine Mietvertragspartei grundsätzlich nach § 242 BGB rechtsmissbräuchlich, wenn sie eine nachträglich getroffene Abrede, die lediglich ihr vorteilhaft ist, allein deshalb, weil sie nicht

⁴⁷ a.a.O., juris, Rn. 12 ff. m.w.N.

⁴⁸ BGH, Beschluss vom 14. Mai 2025 – [XII ZR 88/23](#) – juris, Leitsatz 1 = NZM 2025, 598 ff. = Grundeigentum 2025, 654 f.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

⁴⁹ a.a.O., juris, Rn. 3 f. m.w.N.

⁵⁰ a.a.O., juris, Leitsatz 2.

die schriftliche Form wahrt, zum Anlass nimmt, sich von einem ihr inzwischen lästig gewordenen langfristigen Mietvertrag zu lösen, obgleich die Formvorschrift des § 550 BGB, aus der sie dieses Recht ableitet, jedenfalls nach ihrem ursprünglichen Zweck nicht ihren, sondern den Schutz eines Dritten (eines potentiellen Grundstückserwerbers) im Auge hat. Allerdings kann sich der kraft Gesetzes (§ 566 Abs. 1 BGB) in die Vermieterstellung eingerückte Erwerber des Grundstücks grundsätzlich auch dann auf den Formmangel des Mietvertrages berufen, wenn dies dem früheren Vermieter selbst nach Treu und Glauben verwehrt gewesen wäre.⁵¹

2.2. Sonstiges Mietrecht

Eine Entscheidung betraf den **Nutzungsvertrag über ein Grundstück zum Betrieb einer Windenergieanlage**.⁵²

In diesem Zusammenhang wurde ausgesprochen, dass dann, wenn die Parteien eines Mietvertrages den **Beginn einer vereinbarten festen Vertragslaufzeit** an den **Eintritt eines bestimmten Ereignisses knüpfen**, die **Beurteilung, ob in der Schwebezeit ein befristetes Mietverhältnis vorliegt**, maßgeblich davon abhängt, welche rechtliche Bedeutung nach den Vorstellungen der Vertragsparteien dieser Vertragsgestaltung zukommen soll.⁵³ Ist aus der maßgeblichen Sicht der Vertragsparteien bei Vertragsschluss nicht nur ungewiss, wann das Ereignis eintreten wird, an das der Beginn der Laufzeitvereinbarung geknüpft ist, sondern **auch, ob** dieses Ereignis überhaupt jemals eintreten wird, liegt eine **aufschiebende Bedingung i.S.v. § 158 Abs. 1 BGB** vor. Die Vertragsbindung besteht dann

⁵¹ a.a.O., juris, Rn. 5 ff. m.w.N.

⁵² BGH, Urteil vom 12. März 2025 – [XII ZR 76/24](#) – juris = MDR 2025, 581 ff. = NZM 2025, 427 ff. = ZMR 2025, 587 ff. = ZIP 2025, 1471 ff.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

⁵³ a.a.O., juris, Leitsatz 1.

bereits ab dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses, die fest vereinbarte Mietzeit beginnt indes erst mit dem Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß § 158 Abs. 1 BGB. In diesem Fall ist die **Mietzeit bis zum Eintritt der Bedingung unbestimmt und der Mietvertrag kann grundsätzlich durch eine ordentliche Kündigung beendet werden**.⁵⁴

In derselben Entscheidung hat sich der Bundesgerichtshof zur **Angemessenheit eines Kündigungsausschlusses in einem Nutzungsvertrag über den Betrieb einer Windenergieanlage** geäußert.⁵⁵

Zugrunde lag der Streit um die Abgabe von Erklärungen zur Bewilligung und Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit, einer Vormerkung und einer Baulast im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb einer Windenergieanlage. Die Rechtsvorgängerin des Beklagten als Eigentümer einer landwirtschaftlich genutzten Fläche hatte am 23. Mai 2017 mit der Klägerin einen Nutzungsvertrag über das Grundstück abgeschlossen, auf dem die Klägerin Windenergieanlagen betreiben wollte. In dem von der Klägerin formularmäßig verwendeten Vertrag hatte sich die Rechtsvorgängerin des Beklagten dazu verpflichtet, der Klägerin auf dem Grundstück unter anderem die Verlegung von Kabeln, das Anlegen von Zuwegungen und das Überstreifen von Rotoren von Windenergieanlagen auf anderen Grundstücken zu gestatten sowie Baulasten für auf Nachbargrundstücken positionierte Windenergieanlagen zu bewilligen. Außerdem sollte die Vertragsdurchführung durch eine Dienstbarkeit zugunsten der Klägerin gesichert werden. Die Klägerin sollte im Gegenzug eine Nutzungsentschädigung zahlen, was davon abhängen sollte, dass die entsprechende Dienstbarkeit nebst Vormerkung in das Grundbuch eingetragen war und mit dem Bau der Windenergieanlage begonnen wurde. Zur Vertragslaufzeit, der Kündigung und einem Rücktrittsrecht sah der Vertrag ausdrückliche Regelungen vor. Der Beklagte erklärte mit Schreiben vom 10. Februar 2022 die

⁵⁴ a.a.O., juris, Leitsatz 2.

⁵⁵ a.a.O., juris, Leitsatz 3.

Kündigung des Nutzungsvertrages und aller etwaigen dazu geschlossenen Nachträge mit Wirkung zum 30. Mai 2022, hilfsweise zum nächstmöglichen Zeitpunkt. Die Klägerin machte gerichtlich die Verurteilung des Beklagten geltend, bei einem Notar seiner Wahl zugunsten der Klägerin im einzelnen aufgeführte Erklärungen zu einer Dienstbarkeitsbewilligung und einer entsprechenden Vormerkung abzugeben, den Notar mit der Eintragung im Grundbuch zu beauftragen sowie die Verurteilung des Beklagten, gegenüber der zuständigen Behörde im einzelnen aufgeführte Erklärungen zur Eintragung einer Baulast abzugeben. Die Klage hatte durchgehend Erfolg.⁵⁶

Der Nutzungsvertrag war als Mietvertrag zu qualifizieren. Die vom Beklagten ausgesprochene ordentliche Kündigung war nicht bereits deshalb unwirksam, weil die Parteien in dem Nutzungsvertrag eine feste Vertragslaufzeit (20 Jahre) vereinbart hatten, weil **zum Kündigungszeitpunkt noch kein befristetes Mietverhältnis i.S.v. § 542 Abs. 2 BGB** vorlag. Diesbezüglich hat der Bundesgerichtshof wie im Leitsatz wiedergegeben entschieden. Die Vertragsparteien hatten die Laufzeit von 20 Jahren an den Eintritt einer Bedingung (§ 158 Abs. 1 BGB) geknüpft. Bis zum Bedingungseintritt lag ein unbefristetes Mietverhältnis vor. In dem geschlossenen Vertrag war allerdings nach der zutreffenden Würdigung des Berufungsgerichts das Recht zur ordentlichen Kündigung des Nutzungsvertrages für die Zeit bis zum Beginn der festen Vertragslaufzeit ausgeschlossen; dies hat der Bundesgerichtshof im Einzelnen ausgeführt.⁵⁷ Die Klage war auch nicht deshalb unbegründet, weil die Fassung der Eintragungstexte für die Dienstbarkeit und die Vormerkung zu weit gegangen wäre. Damit hatte sich das Berufungsgericht revisionsrechtlich einwandfrei befasst. Die Eintragungstexte für die Dienstbarkeit und Vormerkung entsprachen exakt der vertraglichen Verpflichtung des Beklagten.⁵⁸

⁵⁶ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

⁵⁷ a.a.O., juris, Rn. 16 ff. m.w.N.

⁵⁸ a.a.O., juris, Rn. 41 f.

2.3. Pachtrecht

In einem **Landpachtfall** war die Nichtzulassungsbeschwerde des Klägers unbegründet, weil die Rechtssache weder entscheidungserhebliche Fragen von grundsätzlicher Bedeutung aufwarf noch eine Entscheidung zur Rechtsfortbildung oder Einheitlichkeitssicherung (§ 543 Abs. 2 ZPO) erforderlich war, obwohl das Berufungsgericht auf der Grundlage der von ihm vertretenen Rechtsauffassung zu den **Anforderungen an die Wahrung der Schriftform** des gegenständlichen Pachtvertrages die Revision hätte zulassen müssen. Das Berufungsgericht hatte angenommen, die Schriftform des Pachtvertrages wäre nur gewahrt, wenn die darin genannte Anlage (Flurstücksnachweise/Liegenschaftskatastrauszug) dem Vertrag bei Unterzeichnung beigelegt gewesen wäre; die Unaufklärbarkeit dieser Frage gehe zulasten des Klägers, der nach vorzeitiger ordentlicher Kündigung des Pachtvertrages die Herausgabe der gepachteten Grundstücke verlange. Die Frage der **Beweislastverteilung hinsichtlich der Wahrung der Schriftform eines Miet- oder Pachtvertrages ist zwar umstritten** und die Berufungsentscheidung wich von der Rechtsprechung anderer Oberlandesgerichte (OLG Rostock, Kammergericht) ab. Erfolglos blieb die Nichtzulassungsbeschwerde aber, weil diese Frage nicht entscheidungserheblich und im Ergebnis richtig entschieden worden war. Nach der sogenannten „**Lockerungsrechtsprechung**“ bedarf es **nicht zwingend einer körperlichen Verbindung verschiedener Schriftstücke bzw. der Anlagen mit dem Vertrag** zur Wahrung der Urkundeneinheit, sondern genügt die bloße gedankliche Verbindung, die allerdings in einer zweifelsfreien Bezugnahme zum Ausdruck kommen muss. Dem genügte die Bezugnahme im Pachtvertrag auf die Anlage, so dass es darüber hinaus zur Wahrung der Schriftform nicht noch erforderlich war, dass die Anlage dem Pachtvertrag bei Unterzeichnung beigelegt war. Auch der Rechtsfehler, dass das Berufungsgericht die Vermutungswirkung (Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit) fehlerhaft angewandt hatte, änderte nichts, weil es für die Wahrung der

Schriftform des Pachtvertrages nicht darauf ankam, ob die Anlage dem Vertrag bei Vertragsschluss beigelegt war, so dass sich die fehlerhafte Anwendung der Vermutung im Ergebnis nicht auswirkte und der Rechtsfehler nicht entscheidungserheblich war.⁵⁹

2.4. Leasingrecht

Das Leasingrecht fällt in die Zuständigkeit des VIII. Zivilsenats. Es sind aber Entscheidungen verschiedener Senat auch mit leasingrechtlichen Bezügen ergangen, über die wir hier berichten.

a)

Zur Begründung der **Geltendmachung deliktischer Ansprüche durch den Leasingnehmer** wegen der Beschädigung des von ihm geleaseten Fahrzeugs, können **sowohl eigene Ansprüche des Leasingnehmers wegen Verletzung seines Besitzrechtes als auch in gewillkürter Prozessstandschaft geltend gemachte Ansprüche des Leasinggebers** in Betracht kommen. Dabei handelt es sich um **unterschiedliche Streitgegenstände**. Der Leasingnehmer muss zur Vermeidung einer **unzulässigen alternativen Klagehäufung** eindeutig zum Ausdruck bringen, wessen Ansprüche er geltend macht.⁶⁰

Der Streit ging um restlichen Schadensersatz aus einem Verkehrsunfall, bei dem ein von der Klägerin geleastes Fahrzeug beschädigt worden war. Der Beklagte haftete dem Grunde nach alleine. Nach den Leasingbedingungen war die Leasingnehmerin ermächtigt und verpflichtet, sämtliche

⁵⁹ BGH, Beschluss vom 09. Mai 2025 – LwZR 6/24 – juris., Rn. 1 ff. m.w.N.

⁶⁰ BGH, Urteil vom 21. Januar 2025 – [VI ZR 141/24](#) – juris, Leitsatz = MDR 2025, 610 f. = NJW-RR 2025, 632 f. = WM 2025, 1244 ff. = ZIP 2025 1224 ff. = VersR 2025, 758 f. = RuS 2025, 370 ff.

fahrzeugbezogenen Ansprüche aus dem Schadensfall im eigenen Namen und auf eigene Rechnung geltend zu machen. Eine Wertminderung sollte sie durch Überweisung eines entsprechenden Betrages an die Leasinggeberin ausgleichen. Die Klägerin verfügte über eine eigene, auf Gewinnerzielung ausgerichtete Werkstatt, in der sie die Reparatur der Unfallschäden durchführte. Dem Beklagten stellte sie dafür 13.418,09 € netto einschließlich Gewinnanteil in Rechnung. Der Beklagte entrichtete darauf nur einen Teilbetrag, weil er einen von ihm behaupteten Unternehmergewinnanteil (2.805,05 €) in Abzug brachte, den die Klägerin nicht ersetzt verlangen könne.⁶¹

Der Bundesgerichtshof hat die Klageabweisung durch das Berufungsgericht aufgehoben und die Sache zurückverwiesen. Das Berufungsgericht hatte der Klägerin als Leasingnehmerin einen Anspruch aus eigenem Recht aberkannt. Dieser war aber nicht Gegenstand der Klage. Klagegegenstand war vielmehr ein Anspruch aus fremdem Recht der Leasinggeberin. Das Berufungsgericht hatte sich nicht ausdrücklich damit befasst, ob die Klägerin aus eigenem oder fremden Recht voring und ob dies in der Klage wie erforderlich hinreichend bestimmt war. Es hatte aber ausweislich seiner Ausführungen Ansprüche der Klägerin aus eigenem Recht geprüft. Demgegenüber hatte die Klägerin schriftsätzlich erklärt, sie mache nach den Leasingbedingungen zwar in eigenem Namen und auf eigene Rechnung, aber ausschließlich die fahrzeugbezogenen Ansprüche der Leasinggeberin geltend, so dass Ansprüche der Klägerin als Leasingnehmerin aus eigenem Recht nicht Streitgegenstand waren. Da die Klage aufgrund der Ausführungen der Klägerin hinreichend bestimmt und auch im Übrigen zulässig war, hätte über die streitgegenständlichen Ansprüche entschieden werden müssen. Die Klägerin war befugt, einen etwaigen Anspruch der Leasinggeberin auf Reparaturkostenersatz in gewillkürter Prozessstandschaft geltend zu machen und hatte sich bereits in erster Instanz auf die Ermächtigung hierzu

⁶¹ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

berufen. Dem Beklagten entstanden dadurch auch keine Nachteile, weil die im Wege der Prozessstandschaft verfolgten Ansprüche nicht weiter reichten, als wenn sie die Leasinggeberin selbst geltend gemacht hätte. In der Erklärung der Leasinggeberin gegenüber der Klägerin, sie beanspruche nicht die Entschädigungsleistungen mit Ausnahme einer Wertminderung, sofern die Instandsetzung des Leasingfahrzeuges durch Vorlage einer Kopie der Reparaturkostenrechnung nachgewiesen werde, lag keine „verschleierte Vollabtretung“; eine für eine Abtretung erforderliche Vereinbarung (§ 398 Satz 1 BGB) lag nicht vor. Es war noch aufzuklären, ob die Klägerin die in ihrer eigenen Werkstatt und mit Rechnungsstellung an sich selbst vorgenommene Fahrzeugreparatur in Erfüllung einer eigenen Verpflichtung gegenüber der Leasinggeberin zur Beseitigung des Schadens am Fahrzeug unternommen hatte, wodurch der ursprünglich durch Beschädigung des Fahrzeugs eingetretene Schaden der Leasinggeberin weggefallen sein könnte. Auch fehlten Feststellungen für eine vertragliche oder sonstige Haftung der Klägerin gegenüber der Leasinggeberin. Zugleich ließ sich der Verpflichtung der Klägerin, die fahrzeugbezogenen Ansprüche aus dem Unfall im eigenen Namen und auf eigene Rechnung geltend zu machen, nicht die Pflicht entnehmen, über die Geltendmachung der Ansprüche hinaus den durch einen Dritten verursachten Schaden am Fahrzeug auf eigene Kosten zu beseitigen. Dazu waren nähere Feststellungen zu treffen.⁶²

b)

Nach einer Entscheidung des Kartellsenats des Bundesgerichtshofes findet der **Erfahrungssatz, dass die im Rahmen eines Kartells erzielten Preise im Schnitt über denjenigen liegen, die sich ohne die wettbewerbsbeschränkende Absprache gebildet hätten, beim Lkw-Kartell zugunsten**

⁶² a.a.O., juris, Rn. 5 ff. m.w.N.

eines Leasingnehmers Anwendung, der einen Kraftfahrzeug-Leasingvertrag mit Kilometerabrechnung unter Vereinbarung eines Ausgleichs für gefahrene Mehrkilometer und eines leasingtypischen Minderwertausgleichs mit Amortisationsfunktion geschlossen hat.⁶³

Die Klägerin, ein Speditionsunternehmen, hatte die beklagte Mercedes-Benz Group AG, einen der führenden Hersteller von Lastkraftwagen im europäischen Wirtschaftsraum, auf Ersatz kartellbedingten Schadens im Zusammenhang mit dem Leasing von 47 Lastkraftwagen in Anspruch genommen. Die Beklagte hatte zusammen mit anderen Herstellern durch Absprachen unter anderem über Preise und Bruttolistenpreiserhöhungen gegen Art. 101 AEUV und Art. 53 EWR-Abkommen verstoßen. Hinsichtlich von ihr geschlossener Kilometerleasingverträge machte die Klägerin Schadensersatz wegen kartellbedingter Preiserhöhungen geltend. Der Bundesgerichtshof hat die das landgerichtliche Urteil aufhebende und die Sache an das Landgericht zurückverweisende Berufungsentscheidung aufgehoben, weil diese widersprüchlich war und weitere Feststellungen erforderlich waren. Nach den getroffenen Feststellungen streitet für die Klägerin der Erfahrungssatz, dass die von ihr mit dem jeweiligen Verkäufer der Lastkraftwagen ausgehandelten und sodann von der jeweiligen Leasinggesellschaft gezahlten Kaufpreise im Schnitt über denjenigen lagen, die sich ohne die wettbewerbsbeschränkenden Verhaltensweisen ergeben hätten. Da einige der Leasingverträge auf Vollamortisation gerichtet waren, konnte der Erfahrungssatz insofern zugunsten der Klägerin herangezogen werden. Auch dann, wenn der Leasingnehmer nach Vertragsablauf nicht zur Übernahme des Leasingfahrzeuges oder bei dessen Rückgabe zum Ausgleich eines bestimmten Restwerts verpflichtet ist, wird darauf abgezielt, dass der Leasinggeber bei planmäßigem Vertragsablauf die volle Amortisation des zum Erwerb des Leasinggegenstandes eingesetzten Kapitals einschließlich des kalkulierten Gewinns erlangt. Der Anwendung des Erfahrungssatzes

⁶³ BGH, Urteil vom 08. April 2025 – [KZR 71/23](#) – juris, Leitsatz = NJW 2025, 2545 ff. = WM 2025, 1387 ff. = ZIP 2025, 1565 ff.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

zugunsten der Klägerin stand nicht entgegen, dass hier die Amortisation des Anschaffungs- und Finanzierungsaufwandes nicht vollständig durch die vom Leasingnehmer zu entrichtenden Leasingentgelte erfolgte, sondern teilweise beim Leasinggeber verblieb, der den Leasinggegenstand bei Vertragsende zurücknehmen und die Realisierung des kalkulierten Restwertes in vertragsgemäßem Zustand auf eigenes Risiko herbeiführen musste. Auch stand das Fehlen von Angaben zur Höhe der Leasingraten der Schätzung eines auf den Erwerbspreis bezogenen Mindestschadens nicht entgegen.⁶⁴

c)

In einem **insolvenzrechtlichen** Fall stellte sich die Frage der Behandlung der Verwertung des Leasinggegenstandes durch den Leasinggeber. Der IX. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat dazu entschieden, dass **die Verwertung des in seinem Eigentum stehenden Leasinggegenstandes durch den Leasinggeber nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Leasingnehmers nicht zur Anwendung der Grundsätze über die rechtliche Behandlung von Doppelsicherheiten führt.**⁶⁵

Geklagt hatte der Insolvenzverwalter. Die Schuldnerin hatte den Handel mit Kraftfahrzeugen als Geschäftsgegenstand. Die Beklagte war Gesellschafterin der Schuldnerin mit einem Anteil von 40 %. Die Schuldnerin war Leasingnehmerin und hatte von der Leasinggeberin ein Fahrzeug Mercedes SL 63 AMG geleast. Zur Absicherung aller bestehenden und künftigen Ansprüche aus dem Leasingvertrag hatte die Beklagte eine selbstschuldnerische Bürgschaft übernommen. Die Schuldnerin hatte die anfallenden Leasingraten bis zur Eröffnung des Insolvenzverfahrens beglichen. Nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens hatte der Kläger das Fahrzeug an die

⁶⁴ a.a.O., juris, Rn. 18 ff. m.w.N.

⁶⁵ BGH, Urteil vom 10. April 2025 – [IX ZR 203/23](#) – juris, Leitsatz = MDR 2025, 953 f. = WM 2025, 982 ff. = ZIP 2025, 1352 ff. = BB 2025, 1681 ff.

Leasinggeberin übergeben. Im Insolvenzverfahren hatte die Leasinggeberin zunächst eine Forderung aus dem Leasingvertrag zur Tabelle angemeldet (88.912,61 €); diese wurde für den Ausfall festgestellt. Den schließlich erzielten Netto-Verwertungserlös des Fahrzeugs (53.634,65 €) hatte die Leasinggeberin sodann von der angemeldeten Forderung in Abzug gebracht. Der Kläger machte gegenüber der Beklagten in den Vorinstanzen erfolgreich Zahlung in Höhe des Verwertungserlöses (53.634,65 €) nebst Zinsen geltend, weil die Beklagte insoweit von ihrer Bürgschaftsschuld befreit worden sei.⁶⁶

Nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofs bestand der vom Kläger geltend gemachte **Erstattungsanspruch entsprechend § 143 Abs. 3 Satz 1 InsO nicht**. Im Gesetz ist die Frage der **Verwertung doppelter Sicherheiten** (wie hier) im Insolvenzverfahren nicht geregelt. Es unterliegt der freien Entscheidung des Gläubigers, die Gesellschafts- oder die Gesellschaftersicherheit in Anspruch zu nehmen. Im Falle der Inanspruchnahme der Gesellschaftssicherheit kommt es zu einer entsprechenden Anwendung der Anfechtungsvorschrift (§ 143 Abs. 3 InsO). Allerdings **fehlte es hier an einer Gläubigerbenachteiligung (§ 129 Abs. 1 InsO)**, die auch für den Erstattungsanspruch entsprechend § 143 Abs. 3 InsO erforderlich ist. Dabei genügt eine mittelbare Gläubigerbenachteiligung und ist die gläubigerbenachteiligende Wirkung der betreffenden Rechtshandlung rückgängig zu machen. Es sind nicht notwendigerweise mehrere von einer Rechtshandlung verursachte Wirkungen insgesamt anfechtbar. Die Befreiung des Gesellschafters von der übernommenen Sicherheit benachteiligt die Gesellschaftsgläubiger, wenn das durch den Gesellschafter besicherte Darlehen entgegen der Vorstellung des Gesetzes aus Mitteln der Gesellschaft getilgt wird. Tilgt eine Gesellschaft ein von ihr selbst und ihrem Gesellschafter besichertes Darlehen gegenüber dem Darlehensgeber, liegt die Gläubigerbenachteiligung bei Anfechtung der Befreiung des Gesellschafters von seiner

⁶⁶ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

Sicherung im Abfluss der Mittel aus dem Gesellschaftsvermögen. Hier fehlte es an einer Gläubigerbenachteiligung (§ 129 Abs. 1 InsO), weil die Verwertung des Fahrzeuges durch die Leasinggeberin nicht zu einem Abfluss von Mitteln aus dem Vermögen der Schuldnerin geführt hatte. Die Leasinggeberin war nicht bloß Inhaberin eines Sicherungsrechts an dem Fahrzeug, sondern dessen Eigentümerin. Der Schuldnerin stand lediglich der entgeltliche und zudem auf die Vertragsdauer beschränkte Gebrauch zu. Ein hypothetischer Kausalverlauf, beispielsweise bei Erwerb eines Mehrerlösanspruches der Schuldnerin nach Vollamortisation, begründete keine Gläubigerbenachteiligung. Die Beklagte war auch nicht in Höhe des aus der Verwertung des Fahrzeuges erzielten Erlöses von ihrer Bürgschaftsverpflichtung freigeworden. Der Restwert des Fahrzeugs war ein Berechnungsposten bei der Ermittlung des Schadens, den die Leasinggeberin erlitt, weil der Leasingvertrag infolge der Insolvenz der Schuldnerin nicht fortgeführt wurde, so dass ihr der kalkulierte Ertrag teilweise entging. Allerdings profitierte die Leasinggeberin davon, dass sie das Fahrzeug vorzeitig und damit mit einem höheren Verkehrswert zurückerhielt als ursprünglich kalkuliert. Die Schuldnerin musste nur für den danach berechneten Schaden eintreten und die Beklagte als Bürgin entsprechend haften.⁶⁷ Auch war nicht aufgrund der Tatbestandswirkung des § 314 ZPO von einer Befreiung der Beklagten von ihrer Bürgschaftsschuld auszugehen. Dem unstreitigen Tatbestand des landgerichtlichen Urteils war zwar zu entnehmen, die Beklagte sei in Höhe des Verwertungserlöses „aus der Bürgschaftsübernahme frei“ geworden; dies war jedoch nicht die Feststellung einer Rechtstatsache, sondern eine unrichtige rechtliche Schlussfolgerung. Im Übrigen konnten die Fragen offenbleiben, ob und gegebenenfalls unter welchen Voraussetzungen die Besicherung von Ansprüchen aus einem Leasingvertrag in den Anwendungsbereich der Rechtsprechung zur entsprechenden Anwendung von §§ 143 Abs. 3 Satz 1; 135 Abs. 2 InsO fällt und ob und unter welchen Voraussetzungen Forderungen des Leasinggebers aus einem

⁶⁷ a.a.O., juris, Rn. 6 ff. m.w.N.

Leasingvertrag einem Darlehensrückzahlungsanspruch entsprechen. Nach alledem wurde die Berufungsentscheidung aufgehoben und die Klage auf Erstattung des aus der Verwertung des Fahrzeugs erzielten Erlöses abgewiesen.⁶⁸

3. Wohnungseigentumsrecht

Für das Wohnungseigentumsrecht ist der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs zuständig.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird nachfolgend als GdWE bezeichnet.

3.1. Bauliche Veränderungen

Bauliche Veränderungen waren Gegenstand mehrerer Entscheidungen.

a)

Zu Beschlussersetzungsklagen für bauliche Veränderungen hat der Bundesgerichtshof in zwei Entscheidungen Leitsätze aufgestellt.

aa)

Wird mit der **Beschlussersetzungsklage** die **Gestattung einer Maßnahme nach § 20 Abs. 3 WEG** verlangt, genügt es für die Vorbefassung, dass der Kläger in der Eigentümerversammlung die Beschlussfassung verlangt hat, wie er sie in der Folge von dem Gericht ersetzt verlangt. Die

⁶⁸ a.a.O., juris, Rn. 16 ff. m.w.N.

Zulässigkeit der Klage hängt nicht davon ab, dass der Kläger der Eigentümerversammlung weitere Informationen und Unterlagen vorgelegt hat.⁶⁹

Ob der Anspruch eines Wohnungseigentümers auf Gestattung einer baulichen Veränderung das **Einverständnis anderer Wohnungseigentümer** voraussetzt, hängt entscheidend davon ab, **ob sich ein Wohnungseigentümer nach der Verkehrsanschauung verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann.**⁷⁰ Von einem einzelnen Wohnungseigentümer beabsichtigte Durchbrüche einer tragenden Wand oder Fassadendurchbohrungen sind nicht ohne weiteres als beeinträchtigende bauliche Veränderungen einzuordnen. Ob sich andere Wohnungseigentümer durch derartige Eingriffe in die bauliche Substanz des Gemeinschaftseigentums verständlicherweise beeinträchtigt fühlen können, hängt vielmehr von einer **tatrichterlichen Würdigung** der Umstände des Einzelfalles ab.⁷¹

Der Kläger war Mitglied der beklagten GdWE und Eigentümer einer im Erdgeschoss gelegenen Wohnung. Er beantragte in einer Eigentümerversammlung im Juni 2022 unter Beifügung eines Lichtbildes der geplanten Abdeckung, ihm die Montage von vier Wohnraumentlüftungen mit außenseitig sichtbaren, farblich angepassten Abdeckungen und die hierzu erforderlichen Fassadenbohrungen (Durchmesser rund 225 mm) unter Einhaltung des KfW-Standards zu gestatten. Weitere Unterlagen legte er nicht vor. Der Antrag wurde abgelehnt. Hiergegen ging der Kläger gerichtlich vor und begehrte Ersetzung des beantragten Beschlusses.⁷²

⁶⁹ BGH, Urteil vom 14. Februar 2025 – [V ZR 86/24](#) – juris, Leitsatz 1 = MDR f2025, 648 ff. = NJW-RR 2025, 780 ff. = WuM 2025, 252 ff. = NZM 2025, 393 ff. = ZMR 2025, 525 ff. = Grundeigentum 2025, 349 ff. = ZWE 2025, 210 ff.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

⁷⁰ a.a.O., juris, Leitsatz 2a.

⁷¹ a.a.O., juris, Leitsatz 2b.

⁷² a.a.O., juris, Rn. 1 f.

Bei Beschlussersetzungsklagen gilt das sogenannte **Vorbefassungsgebot**. Danach muss sich der Kläger vor gerichtlicher Geltendmachung um die Beschlussfassung der Wohnungseigentümerversammlung bemühen (§§ 19 Abs. 1; 23 Abs. 1; 44 Abs. 1 Satz 2 WEG). Dies ist nur dann ausnahmsweise entbehrlich, wenn an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden kann, dass der Antrag in der Eigentümerversammlung nicht die erforderliche Mehrheit finden wird (ständ. Rspr.). Nicht erforderlich ist allerdings, dass der Eigentümerversammlung die für die Beschlussfassung erforderlichen Informationen verschafft worden sein müssen und gegebenenfalls hierzu auch Privatgutachten vorgelegt werden. Denn es ist im gerichtlichen Verfahren nicht zu prüfen, ob die Beschlussfassung zurecht abgelehnt wurde, weil es an einer hinreichenden Entscheidungsgrundlage fehlte; maßgeblich ist, ob der geltend gemachte Anspruch im Zeitpunkt der letzten mündlichen Tatsachenverhandlung besteht. Unter Zugrundelegung der in den Leitsätzen wiedergegebenen Grundsätze war die Berufungsentscheidung aufzuheben und die Sache zurückzuverweisen.⁷³

bb)

Eine weitere Entscheidung zu **baulichen Veränderungen** führte ebenfalls zu mehreren Leitsätzen:⁷⁴

Danach trifft einen **vermietenden Wohnungseigentümer** eine **Haftung als mittelbarer Handlungsstörer für von dem Mieter ohne erforderlichen Gestattungsbeschluss vorgenommene bauliche Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums**, wenn er die baulichen Veränderungen erlaubt hat, wenn er mit baulichen Veränderungen wegen einer von dem Mieter angekündigten Nutzungsabsicht rechnen muss und den Mieter gleichwohl nicht auf das Erfordernis eines vorherigen

⁷³ a.a.O., juris, Rn. 4 ff. m.w.N.

⁷⁴ BGH, Urteil vom 21. März 2025 – [V ZR 1/24](#) – juris = MDR 2025, 580 f. = NJW-RR 2025, 586 ff. = WuM 2025, 255 ff. = NZM 2025, 432 ff. = ZMR 2025, 521 ff. = Grundeigentum 2025, 447 ff.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

Gestattungsbeschlusses hinweist, oder wenn er es unterlässt, gegen den Mieter einzuschreiten, nachdem er Kenntnis von der Vornahme der baulichen Veränderungen erlangt hat.⁷⁵

In Fortführung seiner Rechtsprechung hat der Bundesgerichtshof betont, dass ein Wohnungseigentümer, der eine bauliche Veränderung ohne erforderlichen Gestattungsbeschluss vorgenommen hat, dem Beseitigungsanspruch aus § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht entgegenhalten kann, dass ein Gestattungsanspruch besteht.⁷⁶

Wenn der Wohnungseigentümer auf **Unterlassung oder Beseitigung** einer nicht gestatteten baulichen Veränderungen in Anspruch genommen wird und er im Wege der **Widerklage** verlangt, einen **Beschluss über die Gestaltung der baulichen Veränderung zu ersetzen**, steht der Widerklage das Gebot der Vorbefassung regelmäßig nicht entgegen.⁷⁷

Bedarf der widerklagend geltend gemachte Gestattungsanspruch näherer Aufklärung, hat in der Regel ein **Teilurteil über den entscheidungsreifen Beseitigungsanspruch** zu unterbleiben; dagegen kann über eine Unterlassungsklage mit der (lediglich) der Beginn oder die Fortsetzung einer nicht gestatteten baulichen Veränderung unterbunden werden soll, regelmäßig vorab durch Teilurteil entschieden werden.⁷⁸

Erhebt der auf Beseitigung in Anspruch genommene Wohnungseigentümer Klage auf Ersetzung eines Gestattungsbeschlusses zum Amtsgericht, nachdem er erstinstanzlich zur Beseitigung verurteilt worden ist, kommt **keine Aussetzung des auf den Beseitigungsanspruch bezogenen Berufungsverfahrens** in Betracht.⁷⁹

⁷⁵ a.a.O., juris, Leitsatz 1.

⁷⁶ a.a.O., juris, Leitsatz 2.

⁷⁷ a.a.O., juris, Leitsatz 3a.

⁷⁸ a.a.O., juris, Leitsatz 3b.

⁷⁹ a.a.O., juris, Leitsatz 3c.

Das beklagte Mitglied der GdWE war Teileigentümerin einer Gewerbeeinheit. Diese war verpachtet. Die Pächter waren als Streithelfer am Verfahren beteiligt. Um in der früher als Restaurant genutzten Einheit eine Shisha-Bar betreiben zu können, rissen die Streithelfer im Oktober 2020 ohne vorherige statische Berechnung eine tragende Wand ab, was zu Haar- und Setzrissen in Wohnungen des Hauses und im Treppenhaus führte. Das Bauaufsichtsamt verhängte einen Baustopp. Im Juli 2021 ließen die Streithelfer zur Installation einer Lüftungsanlage und Verlegung von Kabeln und einer Abwasserleitung die Deckenplatte zwischen der Gewerbeeinheit und dem Keller sowie mehrfach die Fassade mit einem Durchmesser von teilweise bis zu 100 cm durchbohren. Die Hausverwaltung forderte die Beklagte auf, jegliche Eingriffe in das Gemeinschaftseigentum zu unterlassen. Hierauf kam es zum Austausch von E-Mails. Die Wohnungseigentümer beschlossen im Oktober 2021, die Beklagte auf Rückbau in Anspruch zu nehmen. Die Beklagte ließ im Januar 2022 einen Teil der Wand im Treppenhaus abschlagen, um einen Setzriss zu sanieren. Danach bauten die Streithelfer die Lüftungsanlage ein, worauf die Beklagte erneut aufgefordert wurde, sämtliche Arbeiten einzustellen. Wenige Tage später setzten die Streithelfer die Arbeiten aber fort. Die GdWE erwirkte sodann eine einstweilige Verfügung gegen die Streithelfer, nach welcher diesen untersagt wurde, bauliche Eingriffe in das Gemeinschaftseigentum vorzunehmen. Die Streithelfer eröffneten in der Folgezeit die Shisha-Bar. Schließlich klagte die GdWE auf Wiederherstellung des früheren Zustands. Nach der mündlichen Verhandlung vor dem Amtsgericht lehnte die Eigentümerversammlung die Genehmigung der baulichen Maßnahmen ab. Gegen die dem Wiederherstellungsbegehren stattgebende erstinstanzliche Entscheidung legte die Beklagte Berufung ein und erhob außerdem Beschlussersetzungsklage beim

Amtsgericht. Das Beschlussersetzungsklageverfahren wurde zum Ruhen gebracht. Die Berufung der Beklagten gegen ihre Verurteilung zur Wiederherstellung wurde zurückgewiesen, wogegen die Beklagte mit der vom Landgericht zugelassenen Revision voringing.⁸⁰

Hinsichtlich der ab Juli 2021 durchgeführten Maßnahmen war das nach Inkrafttreten des WEMoG geltende Recht anzuwenden, weil der zu beurteilende Sachverhalt zum Zeitpunkt des Inkrafttretens noch nicht abgeschlossen war. Die Durchführung einzelner, von späteren Umbauten untrennbaren Maßnahmen bereits vor dem Inkrafttreten des WEMoG wirkte sich nicht aus, auch wenn die Streithelfer damit bereits unter Geltung alten Rechts ihr Ziel der Eröffnung einer Shisha-Bar verfolgt hatten. Der GdWE standen Ansprüche auf Beseitigung der ab Juli 2021 ohne vorherige Gestattung erfolgten Um- und Einbauten (bauliche Veränderungen) zu. Insofern lag eine rechtswidrige Eigentumsbeeinträchtigung vor, zumal ein diesbezüglicher Beschluss fehlte (§§ 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB; 9a Abs. 2; 20 Abs. 1 WEG). Die Beklagte konnte diesbezüglich als mittelbare Handlungsstörerin in Anspruch genommen werden. Dabei war das Berufungsgericht offenkundig davon ausgegangen, dass die Beklagte über diese Maßnahmen der Streithelfer informiert war und gleichwohl nicht einschritt; davon war daher auch im Revisionsverfahren auszugehen. Die Beklagte konnte dem Beseitigungsanspruch der Klägerin (§ 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB) auch keinen Anspruch auf Gestattung der ab Juli 2021 vorgenommenen baulichen Veränderungen nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) entgegenhalten. Zwar war im Revisionsverfahren ein Anspruch der Beklagten auf einen gestattenden Beschluss (§ 20 Abs. 3 WEG) zu unterstellen. Daraus folgte aber anders als nach altem Recht keine Einrede aus § 242 BGB, weil nach dem neuen Recht Beschlusszwang gilt. Daran änderte die Beschlussersetzungsklage der Beklagten im Verlauf des Berufungsverfahrens nichts. Die Beklagte hätte während des erstinstanzlichen Beseitigungsverfahrens

⁸⁰ a.a.O., juris, Rn. 1 f.

aufgrund des erforderlichen Zusammenhangs Widerklage auf Beschlussersetzung erheben können (§ 33 ZPO). Die Widerklage der Beklagten war nicht rechtzeitig, weil sie erst nach der mündlichen Verhandlung erster Instanz erhoben wurde. In zweiter Instanz waren die Voraussetzungen des § 533 Nr. 2 ZPO nicht gegeben. Die Erhebung der gesonderten Beschlussersetzungsklage führte nicht dazu, dass im Berufungsverfahren über die Beseitigung bzw. Wiederherstellung nicht hätte entschieden werden dürfen. Die Voraussetzungen von § 148 Abs. 1 ZPO fehlten und auch dessen analoge Anwendung schied aus; es war auch offensichtlich keine Benachteiligung des bauenden Wohnungseigentümers durch das (prozessuale) Verhalten der GdWE gegeben und drohten auch keine Prozessergebnisse verloren zu gehen. Es wäre Sache der Beklagten gewesen, spätestens nach Erhebung der Beseitigungsklage umgehend Widerklage auf Ersetzung des Gestattungsbeschlusses zu erheben.⁸¹ Ein Wiederherstellungsanspruch bezüglich der im Oktober 2020 entfernten tragenden Wand bestand demgegenüber nicht. Hierfür fand das bis 30. November 2020 geltende WEG (a.F.) Anwendung. Auch wenn diese Maßnahme demselben Zweck wie die ab Juli 2021 vorgenommenen Arbeiten gedient haben mochte, führte dies nicht zur diesbezüglichen Anwendung des neuen Rechts. Die Klägerin konnte zwar den Beseitigungsanspruch geltend machen, weil ein dahingehender Beschluss vorlag (gekorene Ausübungsbezugnis nach altem Recht). Allerdings konnte danach die Beklagte einen Anspruch auf Gestattung der baulichen Maßnahme entgegenhalten (§§ 242 BGB; 22 Abs. 1 WEG a.F.). Da mittlerweile ein Standsicherheitsnachweis vorlag, kam es auch nicht auf das anfängliche Fehlen einer statischen Berechnung an. Allerdings war die in Streit stehende Standsicherheit zu klären, was zur Aufhebung der Berufungsentscheidung und Zurückverweisung der Sache führte.⁸²

⁸¹ a.a.O., juris, Rn. 7 ff. m.w.N.

⁸² a.a.O., juris, Rn. 32 ff. m.w.N.

b)

Anfechtungsklagen gegen Beschlüsse über bauliche Veränderungen

lagen den folgenden Entscheidungen zu Grunde:

aa)

Danach **sind bei der Beurteilung, ob eine bauliche Veränderung (hier: Klimaanlage) einen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig benachteiligt und deshalb nicht gestattet werden darf, im Grundsatz nur die unmittelbar mit der baulichen Veränderung verbundenen Auswirkungen, nicht aber Auswirkungen des späteren Gebrauchs (hier: tieffrequenter Schall) zu berücksichtigen.** Anders kann es nur sein, wenn bereits bei der Gestattung für die Wohnungseigentümer evident ist, dass der spätere Gebrauch zwangsläufig mit einer unbilligen Benachteiligung eines oder mehrerer Wohnungseigentümer einhergehen wird.⁸³

Die Bestandskraft eines Beschlusses, mit dem einem Wohnungseigentümer eine bauliche Veränderung gestattet wird, schließt gegen den Bauwilligen gerichtete Abwehransprüche anderer Wohnungseigentümer wegen Immissionen im räumlichen Bereich ihres Sondereigentums infolge der Nutzung der baulichen Veränderung nicht aus.⁸⁴

Ein bestandskräftiger Gestattungsbeschluss hindert die GdWE nicht daran, die Nutzung der baulichen Veränderung auf der Grundlage der für die Hausordnung eingeräumten Beschlusskompetenz zu regeln. Derartige Nutzungsregelungen müssen nicht zugleich mit der Gestattung beschlossen werden.⁸⁵

⁸³ BGH, Urteil vom 28. März 2025 – [V ZR 105/24](#) – juris, Leitsatz 1 = MDR 2025, 851 f. = NJW 2025, 1569 ff. = WuM 2025, 375 ff. = NZM 2025, 536 ff. = ZMR 2025, 622 ff. = Grundeigentum 2025, 494 ff. ZWE 2025, 277 ff. = BauR 2025, 1234 ff.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

⁸⁴ a.a.O., juris, Leitsatz 2.

⁸⁵ a.a.O., juris, Leitsatz 3.

Die Klägerin war Mitglied der beklagten GdWE und Eigentümerin einer Wohnung im vierten Obergeschoss, die sie zusammen mit ihrem Ehemann bewohnte. Durch Beschluss wurde dem Eigentümer der Penthousewohnung im achten Obergeschoss der Einbau eines näher bezeichneten Split-Klimagerätes auf eigene Kosten gestattet und festgelegt, dass das Außengerät auf Dämpfsockeln zur Schallentkoppelung zu montieren und wo es an der Fassade anzubringen war. Hiergegen wandte sich die Klägerin mit ihrer Anfechtungsklage.⁸⁶

Die Wohnungseigentümer hatten die **Beschlusskompetenz** zur Gestattung einer baulichen Veränderung (hier: den mit einer Kernbohrung durch die im Gemeinschaftseigentum stehende Außenfassade verbundenen Einbau des Split-Klimagerätes; § 20 Abs. 1 WEG). Ein solcher Beschluss ist auf Klage eines anderen Wohnungseigentümers nur für ungültig zu erklären, wenn die beschlossene Maßnahme die Wohnanlage grundlegend umgestaltet (§ 20 Abs. 4 Alt. 1 WEG) bzw. einen Wohnungseigentümer ohne dessen Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligt (§ 20 Abs. 4 Alt. 2 WEG) oder der Beschluss an einem anderen (allgemeinen) Beschlussmangel leidet. Ohne Bedeutung ist dabei ob ein Anspruch auf die Gestattung (§ 20 Abs. 2 oder Abs. 3 WEG) besteht. Es lag **keine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage** vor. Auch war **keine unbillige Benachteiligung** gegeben; für eine solche reicht es nicht, dass sich ein verständiger Durchschnittseigentümer nach der Verkehrsanschauung nachvollziehbar durch die bauliche Veränderung beeinträchtigt fühlen kann. Auch zwangsläufig mit der Maßnahme verbundene Umstände wirken sich hierbei nicht aus. Erforderlich ist, dass die bauliche Veränderung zu einer treuwidrigen Ungleichbehandlung der Wohnungseigentümer führt, indem einem oder mehreren Wohnungseigentümern die Nachteile in größerem Umfang zugemutet werden als den übrigen. Dabei fließen auch die Auswirkungen des späteren bestimmungsgemäßen Gebrauchs einer baulichen

⁸⁶ a.a.O., juris, Rn. 1 f.

Veränderung (hier vor allem die mit dem Betrieb der Klimaanlage verbundenen Immissionen) in die wertende Betrachtung ein. Allerdings sind **in der Abwägung im Grundsatz nur die unmittelbar mit der baulichen Veränderung als solche verknüpften Vor- und Nachteile zu betrachten**. Bedenken wegen mit der späteren Nutzung verbundenen Benachteiligungen kann grundsätzlich anders Rechnung getragen werden. Die Bestandskraft eines Beschlusses, mit dem einem Wohnungseigentümer eine bauliche Veränderung gestattet wird, schließt Abwehransprüche (§§ 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG; 1004 Abs. 1 i.V.m. 906 BGB) anderer Wohnungseigentümer wegen Immissionen im räumlichen Bereich ihres Sondereigentums infolge der Nutzung der baulichen Veränderung nicht aus. **Nur dann, wenn bereits bei der Gestattung der baulichen Veränderung evident ist, sich also auf den ersten Blick aufdrängt, dass eine spätere Nutzung zwangsläufig mit einer unbilligen Benachteiligung des von der Mehrheit überstimmten Wohnungseigentümers einhergehen wird, steht § 20 Abs. 4 Alt. 2 WEG der Gestattung der für sich genommen nicht zu beanstandenden baulichen Veränderung entgegen**. Das war hier nicht der Fall. Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs liegt eine in diesem Sinne evidente unbillige Benachteiligung durch Lärmemissionen bei der Gestattung des Anbaus von Klimaanlage eher fern. Anders könne es sein, wenn etwa die Anbringung so geplant ist, dass sich eine Benachteiligung einzelner Wohnungseigentümer durch Immissionen im Vergleich zu anderen objektiv aufdrängt, ohne dass dem Vorteile des Bauwilligen gegenüberstünden. Solche Benachteiligungen hatte die Klägerin jedoch nicht geltend gemacht, sondern eine Benachteiligung durch tieffrequenten Schall, die sich nicht auf den ersten Blick aufdrängte und deshalb nicht evident war, zumal solche Beeinträchtigungen sehr von den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten und damit von der Errichtung abhängen (vgl. TA Lärm; DIN 45680). Außerdem befanden sich zwischen der von der Klägerin und ihrem Ehemann genutzten Wohnung und dem Penthouse des bauwilligen Wohnungseigentümers drei Stockwerke

und war im Gestattungsbeschluss eine Anbringung auf Dämpfsockeln vorgesehen. Eine vorgebrachte gesundheitliche Konstitution der Klägerin und ihres Ehemanns hatte außer Betracht zu bleiben, weil eine etwaige unbillige Benachteiligung objektiv zu beurteilen ist.⁸⁷

bb)

Zwei Wohnungseigentümer hatten sich mit einer **Anfechtungsklage** gegen einen Beschluss der GdWE gewandt, mit dem einem anderen Eigentümer gestattet wurde, auf seinem Balkon ein näher bezeichnetes **Klimasplitgerät auf eigene Kosten zu installieren**. In dem Beschluss war der zulässige Schalldruckpegel, insbesondere die Einhaltung der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG, vorgegeben. Die Wohnung der Kläger befand sich unterhalb der Wohnung des durch den Beschluss ermächtigten Wohnungseigentümers.⁸⁸

Die Wohnungseigentümer hatten die Kompetenz, einem Sondereigentümer eine bauliche Veränderung zu gestatten (§ 20 Abs. 1 WEG). Eine vom Berufungsgericht **angenommene unbillige Benachteiligung** der Kläger (§ 20 Abs. 4 Alt. 2 WEG) konnte anhand der getroffenen Feststellungen nicht bejaht werden. Bei der Beurteilung sind **grundsätzlich nur die unmittelbar mit der baulichen Veränderung verbundenen Auswirkungen** (beispielsweise Verschattungen), nicht aber Auswirkungen des späteren Gebrauchs zu berücksichtigen. Anders kann es sein, wenn bereits bei der Gestattung für die Wohnungseigentümer evident ist, dass der spätere Gebrauch zwangsläufig mit einer unbilligen Benachteiligung eines oder mehrerer Wohnungseigentümer einhergehen wird. Dies ist bei hierzulande zugelassenen Klimageräten typischerweise nicht der Fall. Den getroffenen Feststellungen war **eine für die anderen Wohnungseigentümer bei Beschlussfassung evidente Benachteiligung der Kläger durch den**

⁸⁷ a.a.O., juris, Rn. 4 ff. m.w.N.

⁸⁸ BGH, Urteil vom 23. Mai 2025 – [V ZR 128/24](#) – juris, Rn. 1 ff. = WuM 2025, 452 f. = Grundei-
gentum 2025, 713 f.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

späteren Gebrauch des Klimagerätes nicht zu entnehmen, zumal die **Grenzwerte der TA Lärm** vorgegeben waren. Ein etwaiges späteres Nutzungsverhalten (beispielsweise Betrieb der Anlage auch zur Nachtzeit im lauterem Tagmodus) war hier nicht zu berücksichtigen; einem solchen Verhalten wird gegebenenfalls gesondert entgegenzutreten sein.⁸⁹

c)

Zum **Anspruch auf Beseitigung rechtswidriger baulicher Veränderungen** hat der Bundesgerichtshof ausgesprochen, dass **auch sogenannten werdenden Wohnungseigentümern** im Innenverhältnis ein Anspruch auf Beseitigung rechtswidriger baulicher Veränderungen zustehen kann, dessen Ausübung seit dem 01. Dezember 2020 durch die GdWE erfolgt.⁹⁰

Der teilende Bauträger handelt bei der Errichtung der Anlage nicht als Wohnungseigentümer, sondern in Erfüllung seiner im Verhältnis zu den Erwerbern bestehenden vertraglichen Verpflichtungen. Errichtet der teilende Bauträger die Anlage nicht plangerecht, stehen den Erwerbern **nur vertragliche Ansprüche** zu, nicht aber Ansprüche wegen einer rechtswidrigen Beeinträchtigung des (werdenden) Wohnungseigentums i.S.v. § 1004 Abs. 1 BGB. Das gilt auch dann, wenn der teilende Bauträger weiterhin eingetragener Eigentümer einer oder mehrerer Einheiten ist und er das gemeinschaftliche Eigentum im räumlichen Bereich dieser Einheiten abredewidrig errichtet.⁹¹

Die klagenden Mitglieder der GdWE hatten ihr Wohnungseigentum von der Beklagten, die das Grundstück geteilt und die Anlage als Bauträgerin errichtet hatte, erworben. Die Beklagte hielt Teileigentum an einer als Restaurant verpachteten Gewerbeeinheit in der Anlage. Im Zuge der Errichtung der Anlage, zu einem Zeitpunkt, an dem zugunsten der Kläger bereits

⁸⁹ a.a.O., juris, Rn. 6 ff. m.w.N.

⁹⁰ BGH, Urteil vom 16. Mai 2025 – [V ZR 270/23](#) – juris, Leitsatz 1 = WuM 2025, 511 ff. = Grund-eigentum 2025, 773 ff., an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

⁹¹ a.a.O., juris, Leitsatz 2.

Auflassungsvormerkungen eingetragen waren und ein Teil der Kläger (zu 2 und zu 3) bereits Besitz an ihrer Sondereigentumseinheit hatten, baute die Beklagte für ihre Einheit unter Nutzung des Gemeinschaftseigentums eine Lüftungsanlage, ein Kühltagegregat, einen Ventilator und einen Flüssiggastank ein. Die Anlage wurde 2017 eingeweiht. Danach unterschrieben die Kläger zu 2 und zu 3 ein Abnahmeprotokoll bezüglich der Gemeinschaftsflächen. 2019 verlangten die Kläger aufgrund wohnungseigentumsrechtlicher Ansprüche die Beseitigung der genannten Einbauten.⁹²

Nach Erkenntnis des Bundesgerichtshofs war die Berufung des Klägers zu 1 gegen das klageabweisende Teilurteil des Amtsgerichts unzulässig, weil die Berufungsbegründung des Klägers sich nicht wie erforderlich (§ 520 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 ZPO) zur selbstständig tragenden Begründung des Amtsgerichts verhielt, dass der Kläger zu 1 zum Zeitpunkt der Einbauten noch keinen Besitz an seiner Sondereigentumseinheit erlangt hatte und er damit nicht aktivlegitimiert gewesen sei.⁹³

Demgegenüber waren die Kläger zu 2 und 3 prozessführungsbefugt. Zwar können Ansprüche auf Beseitigung einer Beeinträchtigung des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB) seit 01. Dezember 2020 nur noch von der GdWE geltend gemacht werden (§ 9a Abs. 2 WEG n.F.), jedoch bestand die nach altem Recht mangels Vergemeinschaftungsbeschlusses gegebene Prozessführungsbefugnis fort, weil auch keine schriftliche Äußerung des nach § 9b WEG n.F. vertretungsberechtigten Organs über einen entgegenstehenden Willen zur Kenntnis des Gerichts gebracht worden war. Allerdings stand den Klägern kein aus ihrem Wohnungseigentum folgender Anspruch gegen die Beklagte auf Beseitigung der Einrichtungen zu (§ 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB i.V.m. § 22 Abs. 1 WEG a.F.). Dem stand nicht entgegen, dass die Kläger zu 2 und 3 zum Zeitpunkt des Einbaus mangels Eintragung in das Grundbuch noch kein Wohnungseigentum

⁹² a.a.O., juris, Rn. 1 f.

⁹³ a.a.O., juris, Rn. 5 ff.

erlangt hatten, weil sie sogenannte werdende Wohnungseigentümer waren, denen im Innenverhältnis aufgrund vorverlagerter Anwendung des WEG die entsprechenden Rechte zustanden. Das hat der Bundesgerichtshof im Einzelnen dargestellt. Aber dennoch waren die Ansprüche gegen die Beklagte nicht gegeben. Denn der teilende Bauträger ist bei den Baumaßnahmen, die er nach der Entstehung einer werdenden GdWE im Zuge der Errichtung der Anlage vornimmt, nicht § 22 WEG a.F./§ 20 WEG n.F. unterworfen und musste nicht vorab jeweils die Zustimmung der werdenden Wohnungseigentümer einholen bzw. nach neuem Recht einen Gestattungsbeschluss erwirken. Denn der teilende Bauträger handelt bei Errichtung der Anlage auch nach Entstehung der werdenden GdWE nicht in seiner Eigenschaft als Wohnungseigentümer, sondern in Erfüllung seiner gegenüber den Erwerbern bestehenden **vertraglichen Verpflichtungen**. Den Erwerbern konnten deshalb nur vertragliche Ansprüche, nicht aber Ansprüche wegen einer rechtswidrigen Beeinträchtigung des (werdenden) Wohnungseigentums (§ 1004 Abs. 1 BGB) zustehen. Daran ändert nichts, wenn der teilende Bauträger weiterhin eingetragener Eigentümer einer oder mehrerer Einheiten ist. Aufgrund der Vornahme der Einbauten durch die teilende Bauträgerin noch während der Errichtungsphase waren diese schon keine baulichen Veränderungen, die Ansprüchen aus § 1004 Abs. 1 BGB unterliegen könnten. Dass die Errichtungsphase erst später beendet war, ergab sich aus dem danach datierenden Abnahmeprotokoll.⁹⁴

3.2. Gelder und Kostenverteilung

Auch Fragen der Finanzen der GdWE und der Kostentragung sind in die dritte Instanz gelangt.

⁹⁴ a.a.O., juris, Rn. 9 ff. m.w.N.

a)

Zur **Behandlung von Entnahmen aus der Erhaltungsrücklage** ist entschieden worden, dass die **Entnahmen aus der Erhaltungsrücklage verteilungsneutral** sind und **nicht in die Abrechnungsspitze einfließen** dürfen.⁹⁵

Der Beschluss über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse kann teilweise angefochten bzw. für ungültig erklärt werden. Vorauszusetzen ist, dass die Abrechnungsspitze eine **rechnerisch selbstständige und abgrenzbare fehlerhafte Kostenposition** enthält und anzunehmen ist, dass die Wohnungseigentümer den **Beschluss auch mit dem unbeanstandet gebliebenen Teil gefasst** hätten.⁹⁶

Geklagt hatte ein Mitglied einer GdWE. Für die beiden Wohnungen der Klägerin bestanden Zahlungsrückstände. Wegen dieser Rückstände beschlossen die Wohnungseigentümer 2017 zur Sicherung der laufenden Liquidität 10.000,00 € aus der Instandhaltungsrücklage zu entnehmen. Die Klägerin zahlte 10.000,00 € auf ihre Rückstände, was 2018 auf dem Instandhaltungsrücklagenkonto gutgeschrieben wurde. In einer Eigentümerversammlung wurde dann beschlossen, die Instandhaltungsrücklage um 10.000,00 € aufzufüllen. Nach dem Protokoll wurde davon ausgegangen, dass über die erfolgte Rückführung im Jahr 2018 nachträglich noch ein Beschluss gefasst werden müsse. In einer weiteren Eigentümerversammlung wurden die Abrechnungsspitzen aus den Gesamt- und Einzelabrechnungen für das Jahr 2020 beschlossen. Nach den Abrechnungen betrugen die Bewirtschaftungskosten 2020 insgesamt 46.056,96 €, wofür 20.744,31 € aus der Instandhaltungsrücklage entnommen worden waren. Die Gesamtabrechnungssumme betrug 40.112,65 € abzüglich der Differenz zwischen der

⁹⁵ BGH, Urteil vom 11. April 2025 – [V ZR 96/24](#) – juris, Leitsatz 1 = MDR 2025, 717 f. = NJW 2025, 1504 ff. = WuM 2025, 371 ff = NZM 2025, 351 ff. = ZMR 2025, 618 ff. = Grundeigentum 2025, 444 ff. = ZWE 2025, 281 ff.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

⁹⁶ a.a.O., juris, Leitsatz 2.

Entnahme aus der Instandhaltungsrücklage und einer Zuführung. Das zu zahlende Hausgeld betrug insgesamt 31.512,00 €, die Zuführungen zu der Instandhaltungsrücklage insgesamt 4.800,00 €. Die sich noch ergebende Unterdeckung (3.800,65 €) wurde auf die Wohnungseigentümer entsprechend ihrem Kostenanteil verteilt. Die Klägerin wandte sich mit ihrer Anfechtungsklage gegen den Abrechnungsbeschluss für das Jahr 2020, soweit ein aus der Rücklage entnommener Betrag (10.000,00 €) nach Miteigentumsanteilen verteilt wurde.⁹⁷

Neben nicht durchdringenden Rügen der die Revision führenden Beklagten gegen die fristgerechte Einlegung und Begründung der klägerischen Berufung (§§ 517; 520 Abs. 2 ZPO)⁹⁸ war die Revision gegen die der Klage stattgebende Berufungsentscheidung auch in der Sache erfolglos. Nach dem zum Beschlusszeitpunkt geltenden und anwendbaren § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG in der ab dem 01. Dezember 2020 geltenden Fassung beschließen die Wohnungseigentümer nach Ablauf des Kalenderjahres über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse. **Gegenstand des Beschlusses sind nur Abrechnungsspitzen**, also Zahlungspflichten, **die zum Ausgleich einer Unter- oder Überdeckung aus dem Wirtschaftsplan erforderlich sind**. Daher kann nur ein solcher **Fehler der zugrunde liegenden Jahresabrechnung** zu einer gerichtlichen **Ungültigerklärung** führen, **der sich auf die Abrechnungsspitze und damit auf die Zahlungspflichten des Wohnungseigentümers auswirkt**. Ein solcher **betragsrelevanter Beschlussmangel** lag hier vor. In die Berechnung der Abrechnungsspitze war ein nicht verteilungsrelevanter Betrag von 10.000,00 € eingeflossen. Ausgaben, die im Wirtschaftsjahr aus der Instandhaltungsrücklage / Erhaltungsrücklage (vgl. § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG) beglichen wurden, dürfen in der Jahresabrechnung nicht auf die Wohnungseigentümer umgelegt werden, weil solche Entnahmen verteilungsneutral sind und nicht in die Abrechnungsspitze einfließen

⁹⁷ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

⁹⁸ a.a.O., juris, Rn. 8 ff.

dürfen, da es andernfalls zu einer Doppelbelastung der Wohnungseigentümer käme. Hier wurde in der Abrechnung jedoch von den aus der Erhaltungsrücklage beglichenen Kosten (20.744,31 €) im Ergebnis ein anteiliger Betrag (10.000,00 €) erneut auf die Wohnungseigentümer umgelegt. Der Betrag war auch nicht im Rahmen der Abrechnungsspitze wieder abgezogen und damit neutralisiert worden. Auch hatte die beschlossene Auffüllung der Erhaltungsrücklage um 10.000,00 € keinen Einfluss auf die Berechnung der Abrechnungsspitze. Dieser Beschluss war nächstliegend dahingehend auszulegen, dass nachträglich die Grundlage für die bereits 2018 vorgenommene Einzahlung von 10.000,00 € auf das Instandhaltungsskonto geschaffen wurde; damit wäre es nicht zu vereinbaren, dem Beschluss eine für die Zukunft geltende Erhöhung der im Wirtschaftsplan für 2020 vorgesehenen Vorschüsse auf die Erhaltungsrücklage um 10.000,00 € zu entnehmen. Aber selbst, wenn dies anders zu sehen wäre, ergäbe sich bereits daraus ein eigenständiger Zahlungsanspruch der Beklagten. Würde dieser Anspruch zusätzlich bei der Berechnung der Abrechnungsspitze berücksichtigt, käme es zu einer unzulässigen Verdoppelung des Rechtsgrundes.⁹⁹ Das Berufungsgericht hatte auch **rechtsfehlerfrei den Beschluss nur teilweise für ungültig erklärt**. Der Bundesgerichtshof hat klargestellt, dass der Beschluss über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse teilweise angefochten bzw. für ungültig erklärt werden kann. Voraussetzung ist, dass die Abrechnungsspitze eine rechnerisch selbstständige und abgrenzbare fehlerhafte Kostenposition enthält und anzunehmen ist, dass die Wohnungseigentümer den Beschluss auch mit dem unbeanstandet gebliebenen Teil gefasst hätten. Ob die Ungültigkeit eines Teiles des Beschlusses zur Gesamtungültigkeit führt, ist entsprechend § 139 BGB zu beurteilen. Maßgeblich ist, ob der unbeanstandet gebliebene Teil des Beschlusses allein sinnvollerweise Bestand haben kann und anzunehmen ist, dass ihn die Wohnungseigentümer ebenso gefasst hätten. Dabei ist in der Regel davon auszugehen, dass die

⁹⁹ a.a.O., juris, Rn. 11 ff. m.w.N.

Wohnungseigentümer das objektiv Vernünftige gewollt hätten. Für die Tenorierung bzw. Antragstellung bei nur teilweiser Ungültigerklärung eines Beschlusses (§ 28 Abs. 2 WEG) gilt weiterhin die bisherige Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, allerdings mit der Modifikation im Hinblick auf den nach neuem Recht geänderten Beschlussgegenstand. Daher wurde die Revision zurückgewiesen und lediglich die Tenorierung zur Klarstellung neu gefasst, damit deutlicher zum Ausdruck kam, dass der Beschlussmangel in der Verteilung einer Entnahme von 10.000,00 € aus der Erhaltungsrücklage bestand.¹⁰⁰

b)

Zwei Urteilen des Bundesgerichtshofs vom 14. Februar 2025 befassen sich mit der Möglichkeit der **Änderung einer in der Gemeinschaftsordnung vereinbarten Kostenverteilung durch Beschluss der Wohnungseigentümer**.¹⁰¹

aa)

In einem dieser Verfahren hatte ein Mitglied der beklagten GdWE Anfechtungsklage gegen den Beschluss der Wohnungseigentümer über die Sanierung des Garagendaches und die Umlegung der damit verbundenen Kosten auf sämtliche Wohnungseigentümer nach Miteigentumsanteilen erhoben. Die Gemeinschaftsordnung aus dem Jahr 1971 sah vor, dass die Kosten für die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums in und

¹⁰⁰ a.a.O., juris, Rn. 19 ff. m.w.N.

¹⁰¹ BGH, Urteile vom 14. Februar 2025 – [V ZR 236/23](#) – juris = MDR 2025, 373 f. = NJW-RR 2025, 464 ff. = WuM 2025, 183 ff. = NZM 2025, 215 ff. = ZMR 2025, 423 ff. = Grundeigentum 2025, 246 ff. = ZWE 2025, 272 ff. = DNotZ 2025, 458 ff. und – [V ZR 128/23](#) – juris = MDR 2025, 372 f. = NJW-RR 2025, 590 ff. = WuM 2025, 179 ff. = NZM 2025, 218 ff. = ZMR 2025, 626 ff. = Grundeigentum 2025, 244 ff. = ZWE 2025, 266 ff. = DNotZ 2025, 452 ff.; an diesen Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

an der zur Anlage gehörenden (Tief-)Garagenhalle ausschließlich von denjenigen Wohneinheiten zu tragen seien, denen ein Sondernutzungsrecht an einem der 15 Stellplätze in der Tiefgarage zugeordnet war. Zur Einheit der Klägerin gehörte kein solches Sondernutzungsrecht.¹⁰²

Der Bundesgerichtshof hat klargestellt, dass dann, wenn die Gemeinschaftsordnung eine **objektbezogene Kostentrennung** vorsieht, wonach nur diejenigen Wohnungseigentümer, deren Sondereigentum bzw. Sondernutzungsrecht sich in dem jeweiligen Gebäudeteil bzw. in dem jeweiligen separaten Gebäude befindet, die darauf entfallenden Kosten zu tragen haben (hier: Kosten der Tiefgarage) **es in der Regel ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht, durch Beschluss auch die übrigen Wohnungseigentümer an den auf diesen Gebäudeteil bzw. auf das separate Gebäude entfallenden Erhaltungskosten zu beteiligen**. Anders kann es nur dann liegen, wenn ein sachlicher Grund für die Einbeziehung der übrigen Wohnungseigentümer besteht.¹⁰³

Die Vorentscheidungen wurden schon deshalb aufgehoben und die Sache zurückverwiesen, weil das Landgericht entgegen der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer zur Änderung der Kostentragungspflicht verneint hatte. Die Beschlussfassung sollte die Verteilung der Kosten konstitutiv ändern. Die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer hierfür ergab sich aus § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG. Im weiteren Verfahren wird zu klären sein, ob die Beschlüsse ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Dabei widerspricht es bei einer vereinbarten objektbezogenen Kostentrennung in der Regel ordnungsmäßiger Verwaltung, durch Beschluss auch die übrigen Wohnungseigentümer an den auf diesen Gebäudeteil (hier: Tiefgarage) entfallenden Kosten zu beteiligen, weil in typisierender Betrachtung davon auszugehen ist, dass die

¹⁰² BGH, Urteil vom 14. Februar 2025 – [V ZR 236/23](#) – juris, 1 ff.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

¹⁰³ a.a.O., juris, Leitsatz.

vereinbarte Kostentrennung für die konkrete Anlage grundsätzlich angemessen ist. Es kommt deshalb auf das Vorliegen eines sachlichen Grundes für die Einbeziehung der übrigen Wohnungseigentümer an, was von der jeweiligen Fallgestaltung abhängt.¹⁰⁴

bb)

In dem anderen Verfahren ging es um zur Wohnungseigentumsanlage gehörende 25 Garagen/Stellplätze, für die jeweils Teileigentum begründet worden war. Nach der Teilungserklärung von 1984 waren öffentliche Abgaben, Betriebskosten und Instandsetzungskosten jeweils nach Miteigentumsanteilen zu tragen, die Heizkosten indes nach dem Verhältnis der beheizten Flächen. Dabei war der in der Teilungserklärung ausgewiesene Miteigentumsanteil bezogen auf die Grundfläche bei den Wohnungen etwa viermal größer als bei den Gewerbeeinheiten (1/100 Miteigentum bei Wohneinheiten entsprach somit etwa 25 m², bei Gewerbeeinheiten etwa 100 m²). 2021 wurde in einer Eigentümerversammlung beschlossen, die bis dahin nach Miteigentumsanteilen umgelegten Kosten sowie die Erhaltungsrücklage zukünftig nach der beheizbaren Wohnfläche zu verteilen. Zugleich wurden auf dieser Grundlage der Gesamtwirtschaftsplan und die Einzelwirtschaftspläne über die Vorschüsse für 2022 beschlossen. Die klagenden Mitglieder der GdWE gingen hiergegen mit der Anfechtungsklage vor.¹⁰⁵

Der Bundesgerichtshof hat die Berufungsentscheidung bestätigt, wonach die angefochtenen Beschlüsse rechtmäßig waren. **Die Wohnungseigentümer verfügten nach der Reform des WEG über die erforderliche Beschlusskompetenz (§ 16 Abs. 2 Satz 2 WEG n.F.).**¹⁰⁶ Nach der Regelung im neuen WEG-Recht können die Wohnungseigentümer für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine abweichende Verteilung beschließen. Der Bundesgerichtshof hat klargestellt, dass **die Formulierung**

¹⁰⁴ a.a.O., juris, Rn. 5 ff. m.w.N.

¹⁰⁵ BGH, Urteil vom 14. Februar 2025 – [V ZR 128/23](#) – juris, Rn. 1 ff.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

¹⁰⁶ a.a.O., juris, Rn. 6 ff. und Leitsatz 1.

„bestimmte Arten von Kosten“ lediglich das allgemein für Beschlüsse geltende Bestimmtheitserfordernis hervorhebt; darüber hinausgehende Anforderungen werden nicht begründet.¹⁰⁷ Dies umfasst auch die Zahlungen auf Rücklagen. Der gegenständliche Beschluss war insoweit auch hinreichend bestimmt und genügte daher dem **§ 16 Abs. 2 Satz 2 WEG**, welcher mit seiner Formulierung „bestimmte Arten von Kosten“ lediglich auf das **allgemeine Bestimmbarkeitserfordernis** abstellt. **Ein auf der Grundlage von § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG gefasster Beschluss, mit dem ein vereinbarter Verteilungsmaßstab, der bestimmte Wohnungseigentümer privilegiert (hier unterdimensionierte Miteigentumsanteile der Gewerbeeinheiten), geändert wird, entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn es für die vereinbarte Privilegierung keinen sachlichen Grund gab.**¹⁰⁸ Die Entscheidung des Berufungsgerichts, dass der Beschluss über die Änderung des Verteilungsschlüssels ordnungsmäßiger Verwaltung entspreche, war nicht zu beanstanden, zumal nach der berufsgerichtlichen Würdigung der alte Verteilungsschlüssel die Teileigentümerinnen der Gewerbeeinheiten wegen der unterschiedlichen Berücksichtigung der Flächengröße im Verhältnis zu jener der Wohneinheiten unbillig privilegiert hatte. Eine ungerechtfertigte Benachteiligung der Klägerinnen durch die Änderung des Verteilungsschlüssels war nicht gegeben. Die Wohnungseigentümer hatten dabei im Übrigen einen weiten Gestaltungsspielraum (Selbstorganisationsrecht der Gemeinschaft).¹⁰⁹

c)

In einer weiteren Leitsatzentscheidung zur **Kostenverteilung** ist klargestellt worden, dass eine **Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung**, nach welcher einzelne Wohnungseigentümer die **Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung von bestimmten Teilen des Gemein-**

¹⁰⁷ a.a.O., juris, Rn. 6 ff und Leitsatz 2.

¹⁰⁸ a.a.O., juris, Rn. 6 ff. und Leitsatz 3.

¹⁰⁹ a.a.O., juris, Rn. 6 ff. m.w.N.

schaftseigentums im räumlichen Bereich ihres Sondereigentums (hier: Fenster) zu tragen haben, im Zweifel die Kosten für die Beseitigung anfänglicher Mängel umfasst.¹¹⁰

Die Gemeinschaftsordnung aus dem Jahr 2004 enthielt eine Regelung in dem im Leitsatz genannten Sinn, von der ausdrücklich nicht tragende Innenwände, Bodenbeläge, Fensterstücke, Fensterrahmen und Fensterscheiben erfasst waren. Im Übrigen sollten die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums nach Miteigentumsanteilen getragen werden. In einer Eigentümerversammlung wurde demgegenüber beschlossen, anfängliche Mängel am Gemeinschaftseigentum, darunter an den Fenstern, zu beseitigen und dafür eine Sonderumlage nach Miteigentumsanteilen zu erheben. Dagegen ging die Klägerin mit Beschlussanfechtungsklage vor.¹¹¹

Der Bundesgerichtshof hat die Berufungsentscheidung bestätigt, welche den Beschluss der Eigentümerversammlung aufgehoben hatte. Die Sonderumlage hinsichtlich der Kosten für die Beseitigung anfänglicher Mängel am Gemeinschaftseigentum im räumlichen Bereich des Sondereigentums war nach dem falschen Kostenverteilungsschlüssel erhoben worden. Der gesetzliche Kostenverteilungsschlüssel nach Miteigentumsanteilen war hier zulässigerweise in der Gemeinschaftsordnung abweichend geregelt worden. Hinsichtlich einer solchen Regelung wurde nun die umstrittene Frage klargestellt, dass diese im Zweifel auch die Kosten für die Beseitigung anfänglicher Mängel erfasst.¹¹²

¹¹⁰ BGH, Urteil vom 23. Mai 2025 – [V ZR 36/24](#) – juris, Leitsatz.

¹¹¹ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

¹¹² a.a.O., juris, Rn. 8 ff. m.w.N.

d)

Eine ebenfalls eine **Kostentragungsregelung** betreffende Entscheidung des unter anderem für das Gesellschaftsrecht zuständigen II. Zivilsenates des Bundesgerichtshofes enthält den Leitsatz, dass ein **Mehrheitsbeschluss der Teilhaber einer Gemeinschaft nach Bruchteilen am Maßstab der in § 745 Abs. 1 und Abs. 3 BGB festgelegten Grenzen zu messen** ist. Ein danach **wirksamer Mehrheitsbeschluss unterliegt bei unveränderter Sachlage keiner Billigkeitskontrolle nach § 745 Abs. 2 BGB**.¹¹³

Die Parteien waren **Miteigentümer eines mit einem privaten Parkhaus bebauten Grundstücks**, das in 108 Miteigentumsanteile aufgeteilt war und das über ein Parkhaus mit 40 überirdischen Stellplätzen und 68 Tiefgaragenstellplätzen mit zwei Doppel- und 16 Vierfachparkplätzen verfügte, die jeweils hydraulische Hebebühnen erforderten. Die Stell- und Tiefgaragenplätze waren ursprünglich von einer GmbH errichtet und verkauft worden. Nach den jeweiligen Kaufverträgen sollten die Unterhaltungskosten der Garagenanlage (Tiefgarage und oberirdisches Parkdeck) die Miteigentümer entsprechend ihren Miteigentumsanteilen zu tragen haben, was insbesondere Reparaturen und Instandhaltungen und die Grünflächenpflege sowie die laufenden Betriebskosten einschließlich der abgeschlossenen Versicherungen umfasste. Die Beklagte zu 1 hielt 54 Miteigentumsanteile; ihr waren alle 40 oberirdischen und weitere 14 Tiefgaragenstellplätze zugeordnet. Der Beklagte zu 2 war Geschäftsführer der GmbH und der Beklagten zu Ziffer 1. Beide Beklagte zusammen verfügten über die Mehrheit der Miteigentumsanteile der Bruchteilsgemeinschaft (55 von insgesamt 108 Miteigentumsanteile). Wegen erforderlicher umfangreicher Instandhaltungsmaßnahmen an den Hydraulikzylindern der Tiefgaragenstellplätze beschlossen die Teilhaber in der Eigentümerversammlung mehrheitlich (mit 55 Ja-Stimmen, 37 Nein-Stimmen, zwei Enthaltungen) eine Änderung des

¹¹³ BGH, Urteil vom 29. April 2025 – [II ZR 47/24](#) – juris, Leitsatz = MDR 2025, 942 f. = ZIP 2025, 1614 = DB 2025, 1751 ff.

Kostenverteilungsschlüssels. Danach sollten die Eigentümer weiterhin gemeinschaftlich die Kosten von Reinigung und Instandhaltung des Gebäudes tragen, die Kosten für Reinigung und Instandhaltung der Tiefgaragenplätze jedoch von deren Eigentümern und die Kosten für die Reinigung und Instandhaltung der oberirdischen Stellplätze von den Eigentümern dieser Stellplätze getragen werden. Die Kläger beantragten die Feststellung, dass der Beschluss zur Änderung des Kostenverteilungsschlüssels nichtig sei und die Kosten für Reinigung und Instandhaltung von den Miteigentümern weiterhin entsprechend ihrer Miteigentumsanteile zu tragen seien. Der Bundesgerichtshof hat die der Klage stattgebende Entscheidung der Vorinstanzen aufgehoben und die Sache zurückverwiesen.¹¹⁴

Die Klage war zulässig (§ 256 ZPO). Auch ohne entsprechende gesetzliche Regelung im Recht der **Gemeinschaft** kann auf **Feststellung der Unwirksamkeit eines gefassten Beschlusses** geklagt werden.¹¹⁵

Die Änderung der Kostenverteilung war **keine wesentliche Veränderung des gemeinschaftlichen Gegenstands** i.S.v. **§ 745 Abs. 3 Satz 1 BGB**. Indes berührte die Veränderung des Kostenverteilungsschlüssels für die Reinigung und Instandhaltung der Stellplätze weder die äußere Gestalt des als Garagenanlage genutzten Grundstücks noch führte sie zu einer erheblichen Änderung der wirtschaftlichen Zweckbestimmung, die weiterhin in der Nutzung des Grundstücks als Garagenanlage bestand. Es war nicht maßgebend, ob die Änderung der Kostenverteilung dem Interesse aller Teilhaber nach billigem Ermessen (§ 745 Abs. 2 BGB) entsprach. Der Bundesgerichtshof hat klargestellt, dass ein **Mehrheitsbeschluss** der Teilhaber einer Gemeinschaft nach Bruchteilen am **Maßstab der in § 745 Abs. 1 und Abs. 3 BGB festgelegten Grenzen** zu messen ist und ein danach wirksamer Mehrheitsbeschluss bei unveränderter Sachlage **keiner Billigkeitskontrolle nach § 745 Abs. 2 BGB unterliegt**. Ein Anspruch auf eine

¹¹⁴ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

¹¹⁵ a.a.O., juris, Rn. 14.

Verwaltungsregelung durch gerichtliche Entscheidung besteht nur, sofern nicht die Verwaltung und Benutzung durch Mehrheitsbeschluss geregelt ist. Die Teilhabermehrheit hat hinsichtlich der Verwaltungs- und Benutzungsregelung eine weitgehende Regelungskompetenz mit breitem Ermessensspielraum (§ 745 Abs. 1 BGB). **Zu ordnungsmäßiger Verwaltung (§ 745 Abs. 1 BGB) gehören nicht nur notwendige (§ 744 Abs. 2 BGB), sondern alle Maßnahmen, die nach den individuellen Gegebenheiten im Zeitpunkt der Beschlussfassung vernünftig erscheinen.** Demgegenüber sind die Maßregeln, die nach § 745 Abs. 2 BGB gefordert werden können, enger; dazu gehört bei mehreren möglichen Regelungen nur diejenige, die das Interesse aller Teilhaber bestmöglich wahrt. Treffen die Teilhaber eine Entscheidung nach § 745 Abs. 1 BGB, müssen sie sich aber nicht im engen Rahmen des § 745 Abs. 2 BGB halten. Da zur abschließenden Beurteilung weitere Feststellungen erforderlich waren, wurde die Sache zurückverwiesen.¹¹⁶

3.3. Verfahrensrecht

In verfahrensrechtlicher Hinsicht stellten sich folgende Problempunkte.

a)

Im Falle der Anfechtungsklage eines Mitgliedes der beklagten GdWE war die **Rechtsbeschwerde des Klägers mangels Erfüllung der besonderen Zulässigkeitsvoraussetzungen unzulässig** (§§ 574 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. 522 Abs. 1 Satz 4; 574 Abs. 2 ZPO). Das Berufungsgericht hatte zu recht angenommen, dass **keine unverschuldete Säumnis** des Klägers vorgelegen hatte. Die Klage war erstinstanzlich durch Versäumnisurteil

¹¹⁶ a.a.O., juris, Rn. 17 ff. m.w.N.

abgewiesen worden, wogegen der Kläger Einspruch eingelegt und beantragt hatte, die Bearbeitung der Sache bis zu den abschließenden Entscheidungen des Landgerichtes in näher benannten Verfahren und insbesondere über die dort anhängigen Besetzungs-, Verfahrens- und Sachrügen auszusetzen. Der Aussetzungsantrag wurde abgelehnt und Verhandlungstermin (05. Oktober 2023) über den Einspruch bestimmt. Hierzu wurde der Kläger am 02. September 2023 geladen. Er beantragte am 25. September 2023 per Fax und am Folgetag mit Eingang des Originalschriftsatzes bei Gericht Terminaufhebung und Aussetzung der Sache bis auf weiteres, weil der Termin wegen der anderweitig anhängigen Verfahren ohnehin sinnlos sei und dieser außerdem in seinen traditionell für die entsprechende Zeit geplanten, bereits gebuchten und nicht verschiebbaren Jahresurlaub falle, wozu er Unterlagen beifügte. Das Amtsgericht wies den Verlegungsantrag zurück. Zum Verhandlungstermin erschien für den Kläger wiederum niemand und der Einspruch wurde durch zweites Versäumnisurteil verworfen. Die dagegen gerichtete Berufung stützte der Kläger darauf, ein Fall der schuldhaften Säumnis habe nicht vorgelegen, unter anderem, weil er seine urlaubsbedingte Abwesenheit rechtzeitig angezeigt habe, seine traditionelle Urlaubsplanung in diesem Zeitraum gerichtsbekannt gewesen und ein Verzicht auf den Urlaub unzumutbar gewesen sei. Das Landgericht verwarf die Berufung durch Beschluss als unzulässig. Der drittinstanzliche Prozessbevollmächtigte des Klägers legte das Mandat nach Vorlage der Rechtsmittelbegründung nieder, worauf der Kläger die Beiordnung eines Notanwalts beantragte, um die Rechtsbeschwerde ergänzend begründen zu können. Der Bundesgerichtshof hat bestätigt, dass ein Fall der nicht schuldhaften Versäumnis des (zweiten) Verhandlungstermins nicht schlüssig dargetan war. Insbesondere hatte der Kläger die Urlaubsreise erst nach ihm bekannter Anberaumung des Verhandlungstermines geplant oder gebucht. Somit fehlte bereits ein erheblicher Grund für eine Terminverlegung. Der am Tag des Fristablaufs gestellte Antrag des Klägers zur Bestellung eines Notanwalts war als unzulässig zu verwerfen, weil insoweit eine anwaltliche Vertretung nicht geboten war. Der Kläger hatte einen beim Bundesgerichtshof

zugelassenen Rechtsanwalt gefunden hatte, der das Rechtsmittel eingelegt und begründet hatte. Nach Ablauf der Begründungsfrist schied eine Ergänzung der Begründung aus.¹¹⁷

b)

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

aa)

Der Sondereigentümer zweier Dachgeschosseinheiten einer Wohnungseigentumsanlage, der nach der Teilungserklärung zum Ausbau zu Wohnzwecken berechtigt war, wobei eine Kostenregelung fehlte, hatte sich mit einer Anfechtungsklage gegen den Beschluss der Eigentümerversammlung gewandt, nach welchem die Sondereigentümer der Dachgeschosswohnungen die Kosten für die infolge der Dachausbauten notwendig gewordenen Brandschutzmaßnahmen alleine tragen sollten. Gegen die klageabweisende Berufungsentscheidung wollte der Kläger mit einer Nichtzulassungsbeschwerde vorgehen. Diese war unzulässig, weil die erforderliche **Beschwer** von über 20.000,00 € (§ 544 Abs. 2 Nr. 1 ZPO) nicht erreicht war. Mit seiner Angabe, sein **Interesse an der Abänderung der angefochtenen Entscheidung** betrage 81.938,58 €, konnte der Kläger nicht mehr gehört werden, weil er **sein Interesse an der Anfechtungsklage in den Vorinstanzen mit 13.527,55 € angegeben** hatte und der Streitwert dementsprechend auf das 7,5 fache dieses Betrages festgesetzt worden war (§ 49 Satz 2 GKG).¹¹⁸

Denn **macht die klagende Partei in einem Beschlussklageverfahren Angaben zu ihrem Interesse an der Entscheidung, das nach § 49 GKG ein Element der Streitwertfestsetzung ist, und widerspricht sie der**

¹¹⁷ BGH, Beschluss vom 15. Mai 2025 – [V ZB 36/24](#) – juris, Rn. 1 ff. = Grundeigentum 205, 714 f.

¹¹⁸ BGH, Beschluss vom 22. Mai 2025 – [V ZR 186/24](#) – juris, Rn. 1 ff. = MDR 2025, 1025 f. = NJW-RR 2025, 907 f. = WuM 2025, 519 f. = NZM 2025, 606 f. = Grundeigentum 2025, 661 f.: an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

entsprechenden Streitwertfestsetzung in den Tatsacheninstanzen nicht, ist es ihr verwehrt, sich im Nichtzulassungsbeschwerdeverfahren auf ein höheres, die erforderliche Rechtsmittelbeschwer erreichendes Interesse zu berufen.¹¹⁹

bb)

Auch die Nichtzulassungsbeschwerde einer beklagten GdWE scheiterte am Nichterreichen des Werts der mit der Revision geltend zu machenden Beschwerde (§ 544 Abs. 2 Nr. 1 ZPO) im Falle einer **Anfechtungsklage**, nachdem in den Vorinstanzen die **Beschlüsse für ungültig erklärt** worden waren. Zugrunde lag, dass die Kläger (Mitglieder der Beklagten) sich gegen Beschlüsse gewandt hatten, die in einer kurzfristig anberaumten außerordentlichen Eigentümerversammlung gefasst worden waren, an denen die Kläger nicht teilnehmen konnten und um deren Verschiebung sie gebeten hatten. Die dort gefassten und mit der Klage angefochtenen Beschlüsse betrafen eine Dachterrasse, die der Rechtsvorgänger des Klägers zu 1 vor 20 Jahren ohne Gestattungsbeschluss errichtet hatte und deren Rückbau verlangt und erforderlichenfalls durchgesetzt und durchgeführt werden sollte, sowie einen Vorbehalt der Bestimmung der Kostentragung hierfür. Anders als die Beklagte meinte, stimmte ihre Beschwer nicht mit dem vom Berufungsgericht für das Berufungsverfahren nach § 49 GKG festgesetzten Streitwert überein. **Der Streitwert für wohnungseigentumsrechtliche Beschlussklagen entspricht in der Regel nicht der für die Zulässigkeit eines Rechtsmittels maßgeblichen Beschwer**, weil der Streitwert vom Interesse aller Wohnungseigentümer an der Entscheidung ausgeht, während der Wert der **Beschwer** sich **nach dem eigenen Interesse des Rechtsmittelführers an der Abänderung der angefochtenen Entscheidung** bemisst. Hier ließ sich die aus der Ungültigerklärung des Beschlusses über den Rückbau ergebende Beschwer dem Vorbringen der Beschwerde schon nicht entnehmen. Das Interesse der GdWE an dem Rückbau einer

¹¹⁹ a.a.O., juris, Leitsatz und Rn. 5 ff.

baulichen Veränderung (hier: Dachterrasse) richtet sich nach den Umständen des Einzelfalles, unter anderem nach der Größe der Wohnungseigentumsanlage, dem Ausmaß der baulichen Veränderung und deren störende Wirkung. Angaben dazu fehlten und auch eine Schätzungsgrundlage war nicht gegeben. Insgesamt war damit der Beschwerdewert nicht erreicht, so dass die Nichtzulassungsbeschwerde unzulässig war.¹²⁰

4. Maklerrecht, Nachbarrecht und Grundzüge des Immobilienrechts

Für diese Rechtsgebiete sind verschiedene Zivilsenate des Bundesgerichtshofs zuständig.

4.1. Maklerrecht

Wie der für das Maklerrecht zuständige I. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes entschieden hat, ist eine Klausel in einem **Vertrag über die Vermittlung eines Studienplatzes** unwirksam, nach der die volle Vergütung bereits mit der Zusage des Studienplatzes durch die Universität gezahlt werden muss.¹²¹

Dabei ist der Bundesgerichtshof unter Fortführung seiner ständigen Rechtsprechung davon ausgegangen, dass **gemischte Verträge, die Elemente verschiedener Vertragstypen aufweisen, nach dem Grundsatz zu**

¹²⁰ BGH, Beschluss vom 22. Mai 2025 – [V ZR 163/24](#) – juris, Rn. 1 ff. m.w.N. = NJW-RR 2025, 906 f. = WuM 2025, 454 ff. = NZM 2025, 607 f. = Grundeigentum 2025, 662 f.

¹²¹ BGH, Urteil vom 05. Juni 2025 – [I ZR 160/24](#) – juris, 1 ff. = MDR 2025, 909 ff. = NJW 2025, 2395 ff. = GRUR 2025, 1285 ff.

beurteilen sind, dass der Eigenart des Vertrages grundsätzlich nur die Unterstellung unter ein einziges Vertragsrecht gerecht wird, nämlich dasjenige, in dessen Bereich der Schwerpunkt des Vertrages liegt.¹²²

Ein gemischttypischer Vertrag, der zwar dienst- und werkvertragliche Elemente aufweist, **im Schwerpunkt aber darauf gerichtet ist, Bewerbern aus Deutschland gegen Entgelt Studienplätze an ausländischen Universitäten zu vermitteln**, ist bei der Prüfung einer unangemessenen Benachteiligung unter dem Gesichtspunkt der Abweichung von wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung (§ 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB) am **Leitbild des Maklervertrages** (Erfolgsabhängigkeit der Provision, Entschließungsfreiheit des Auftraggebers, Ursächlichkeit der Maklertätigkeit für den Vertragsschluss, fehlende Verpflichtung des Maklers zur Leistungserbringung) zu messen.¹²³

Daher stand der klagenden Vermittlerin von ausländischen Studienplätzen an deutsche Studenten der geltend gemachte Provisionsanspruch nicht zu. Die Vermittlungsbedingungen hielten der vorzunehmenden Inhaltskontrolle (§ 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB) nicht stand. Es lag auch unter Berücksichtigung vorgesehener Serviceleistungen der Klägerin kein dienstvertraglicher Schwerpunkt des Vertrages vor. Die grundsätzlich erfolgsorientierte Vergütungsregelung war unwirksam, weil nach deren Auslegung die Vergütung aber nicht erst mit Abschluss des Studienvertrages, sondern bereits mit der Zulassung zum Studium durch die Universität verdient sein sollte und sie damit vorverlagert war.¹²⁴

¹²² a.a.O., juris, Leitsatz 1.

¹²³ a.a.O., juris, Leitsatz 2.

¹²⁴ a.a.O. Rn. 14 ff. m.w.N.

4.2. Nachbarrecht

Der für das Nachbarrecht zuständige V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes war in diesem Bereich wieder mit mehreren Verfahren befasst.

a)

Das **Notwegrecht des Eigentümers eines verbindungslosen („gefangenen“) Wohngrundstückes umfasst grundsätzlich auch die Zufahrt mit Kraftfahrzeugen zum Zwecke des Parkens auf dem verbindungslosen Wohngrundstück.** Mit dieser Entscheidung hat der Bundesgerichtshof seine diesbezügliche Rechtsprechung fortgeführt.¹²⁵

Die benachbarten Grundstücke der Parteien waren durch Teilung eines ursprünglich einheitlichen Grundstückes entstanden. Den Klägern gehörte das vordere, an der Straße gelegene Grundstück. Das andere Grundstück lag in zweiter Baureihe ohne Anbindung an eine öffentliche Straße; es war mit einem Doppelhaus bebaut und nach WEG aufgeteilt. Die Beklagte war Sondereigentümerin einer der Doppelhaushälften, die sie vermietet hatte. Die Kläger akzeptierten das Notwegerecht und duldeten die Nutzung ihres Grundstückes als Zufahrt zum Beklagten-Grundstück, jedoch nicht zum Zwecke des Parkens. Die Kläger machten Zahlung einer Notwegrente (267,00 €) Zug um Zug gegen die Duldung eines Notwegrechtes, das das Überfahren mit Kraftfahrzeugen zum Zwecke des Parkens nicht umfasst, geltend, hilfsweise für den Fall, dass das Notwegerecht auch das Befahren zum Zwecke des Parkens umfasst, die Zahlung einer Notwegrente von 313,00 €. Außerdem beehrten sie die Feststellung, dass sie das

¹²⁵ BGH, Urteil vom 14. März 2025 – [V ZR 79/24](#) – juris, Leitsatz = MDR 2025, 788 f. = WuM 2025, 311 ff. = NZM 2025, 437 ff. = Grundeigentum 2025, 439 ff.

Notwegerecht mit dem näher beschriebenen Inhalt anerkannt hätten. Weiter sollte die Beklagte es unterlassen, nutzungsberechtigten Dritten die Fahrt mit Kraftfahrzeugen über das Grundstück zum Zwecke des Parkens zu erlauben.¹²⁶

Ein Notwegerecht der Beklagten bestand (§ 917 Abs. 1 BGB). Dafür maßgeblich ist nur die Erreichbarkeit des Grundstückes mit Kraftfahrzeugen. Nicht erforderlich ist, dass das Kraftfahrzeug den Eingangsbereich des auf einem Grundstück aufstehenden Gebäudes anfahren kann, sondern es genügt, wenn das Kraftfahrzeug unmittelbar an das Wohngrundstück heranfahren und der Eingangsbereich von dieser Stelle aus in zumutbarer Weise auch mit sperrigen Gegenständen erreicht werden kann. Davon zu unterscheiden ist das Interesse eines Eigentümers, auf sein Grundstück zu fahren und den Personenkraftwagen dort abzustellen; dieses begründet noch kein Notwegerecht. Anders kann es bei einem gewerblich genutzten Grundstück liegen. **Der Bundesgerichtshof hat nunmehr entschieden, dass das Notwegerecht des Eigentümers eines verbindungslosen Wohngrundstückes grundsätzlich auch die Zufahrt mit Kraftfahrzeugen zum Zwecke des Parkens auf dem verbindungslosen Wohngrundstück umfasst.** Denn gehört das Überqueren des Nachbargrundstücks mit Fahrzeugen zum Inhalt des Notwegerechts, kann es nicht darauf ankommen, zu welchem Zweck der Notwegerechtberechtigte sein Wohngrundstück mit dem Kraftfahrzeug anfährt, weil es ihm nach Überqueren des belasteten Grundstücks freisteht, wie er sein eigenes Grundstück nutzt (§ 903 Satz 1 BGB).¹²⁷

¹²⁶ a.a.O., juris, Rn. 1 f.

¹²⁷ a.a.O., juris, Rn. 5 ff. m.w.N.

b)

Nach einer Entscheidung die zur baden-württembergischen Landesbauordnung ergangen ist, **begründet eine Überfahrtbaulast kein zivilrechtliches Wegerecht.**¹²⁸

Die benachbarten Grundstücke der Parteien waren durch Grundstücksteilung entstanden. Das klägerische Grundstück diente zu Wohnzwecken. Die Zufahrt zum dortigen Hof und zwei Garagen erfolgte ohne weitere Zufahrtsmöglichkeit über einen gepflasterten Weg über das Grundstück der Beklagten. Das Beklagtengrundstück war mit einer Überfahrtbaulast zur Gewährung der Zufahrt zum Klägergrundstück belastet. Die Klägerin machte gerichtlich die Instandsetzung des beschädigten Weges durch fachgerechtes Pflastern, Instandhaltung und Entfernung jeglicher, die Überfahrt beeinträchtigender Gegenstände durch die Beklagte geltend sowie Erstattung vorgerichtlicher Kosten. Die Klage hatte in keiner Instanz Erfolg.¹²⁹

Der Bundesgerichtshof hat bestätigt, dass die geltend gemachten Ansprüche scheiterten, weil deren Voraussetzung, dass die Beklagte zur Duldung der Nutzung des Weges durch die Klägerin verpflichtet wäre, fehlte. Der Klägerin stand **kein Notwegerecht (§ 917 Abs. 1 Satz 1 BGB)** zu. Die ordnungsmäßige Benutzung des klägerischen Wohngrundstücks erforderte dessen **Erreichbarkeit mit Kraftfahrzeugen**, die über die Verbindung mit einem öffentlichen Weg gegeben war, **nicht aber die Befahrbarkeit** des Grundstücks mit Kraftfahrzeugen und die Möglichkeit, solche dort abzustellen. Das Vorhandensein von (baurechtlich genehmigten) Garagen auf dem Grundstück genügte nicht, um ein Notwegerecht zum Erreichen dieser Garagen mit Kraftfahrzeugen zu begründen, zumal das Grundstück nicht gewerblich genutzt wurde.¹³⁰ Auch die Sicherung der Zufahrt mittels öffentlich-rechtlicher Baulast änderte an der Beurteilung der ordnungsmäßigen

¹²⁸ BGH, Urteil vom 24. Januar 2025 – [V ZR 51/24](#) – juris, Leitsatz = MDR 2025, 444 f. = NJW-RR 2025, 396 f. = NZM 2025, 226 f. = DNotZ 2025, 294 ff. = BauR 2025, 795 f.

¹²⁹ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

¹³⁰ a.a.O., juris, Rn. 4 ff. m.w.N.

Benutzung des Grundstücks i.S.v. § 917 Abs. 1 Satz 1 BGB nichts. Die **Baulast als lediglich öffentlich-rechtliche Baubeschränkung** (vgl. § 71 LBO Baden-Württemberg) begründet weder einen Nutzungsanspruch des Begünstigten an dem belasteten Grundstück noch eine Duldungspflicht des Eigentümers hinsichtlich einer Nutzung und führt damit als solche nicht zu einem zivilrechtlichen Wegerecht. Die Baulast begründet von vornherein **keinen Anspruch auf positives Tun**. Der Bundesgerichtshof hat Zweifel geäußert, aber letztendlich offengelassen, ob – wie teilweise vertreten – für Unterlassungsansprüche und die Arglistenrede, die dem Herausgabeanspruch des Eigentümers entgegengesetzt wird, etwas anderes gelten kann. Somit entbehrten die geltend gemachten Ansprüche einschließlich der Nebenforderungen einer Grundlage.¹³¹

c)

Gegenstand einer Nichtzulassungsbeschwerde waren die Reichweite einer auf dem Grundstück der Beklagten lastenden Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) und die Kosten einer von der Klägerin in Auftrag gegebenen Vermessung durch das Katasteramt. Die Parteien waren Grundstücksnachbarn. In der Sache selbst hatte der Bundesgerichtshof aber nicht zu entscheiden, weil der Wert der mit der Revision geltend zu machenden Beschwerde 20.000,00 € nicht überstieg (§ 544 Abs. 2 Nr. 1 ZPO). Die Klägerin hatte weder dargelegt noch glaubhaft gemacht, dass sie durch die Abweisung der Beseitigungsanträge (auf Rückbau eines Sichtschutzzaunes, einer Pflasterung und einer Erhöhung der Grundstücksoberfläche) zusammen mit den geltend gemachten Vermessungskosten in entsprechender Mindesthöhe beschwert war. An der Geltendmachung eines entsprechend ausreichenden Beschwerdewertes war sie schon deshalb gehindert, weil die Festsetzung des Wertes der Beseitigungsanträge in den Vorinstanzen auf ihren eigenen Angaben beruhte (9.000,00 €).¹³²

¹³¹ a.a.O., juris, Rn. 10 ff. m.w.N.

¹³² BGH, Beschluss vom 10. April 2025 – [V ZR 130/24](#) – juris, Rn. 1 ff.

d)

Bezüglich der Bepflanzung von Grundstücken hat der Bundesgerichtshof klargestellt, dass dem **Begriff der Hecke im Sinne der Landesnachbargesetze** (hier: § 39 Abs. 1 NachbG Hessen) eine **Höhenbegrenzung nicht immanent** ist. Entscheidend für die Einordnung als Hecke ist vielmehr, ob die Anpflanzungen im Einzelfall nach dem äußeren **Erscheinungsbild bei einer natürlichen Betrachtungsweise** einen geschlossenen Eindruck als Einheit mit einem Dichtschluss sowie einer Höhen- und Seitenbegrenzung vermitteln.¹³³

Zugleich hat der Bundesgerichtshof abgegrenzt, dass dann, wenn eine Hecke auf einem Grundstück gepflanzt wird, das höher liegt als das Nachbargrundstück, die **nach den Landesnachbargesetzen zulässige Heckenhöhe** grundsätzlich von der Stelle aus zu messen ist, an der die Anpflanzungen **aus dem Boden austreten**. Erfolgt hingegen im zeitlichen Zusammenhang mit der Anpflanzung eine **(künstliche) Erhöhung des Grundstücksniveaus** im Bereich der Grundstücksgrenze, ist davon abweichend das ursprüngliche Geländeniveau maßgeblich.¹³⁴

Zugrunde lag ein Nachbarschaftsstreit aus Hessen. Das Beklagtengrundstück war in den 1960er Jahren entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze aufgeschüttet und diese Aufschüttung durch L-Steine abgestützt worden. 2018 hatte der Beklagte auf der Aufschüttung Bambus angepflanzt. Der Bambus erreichte schließlich eine Höhe von mindestens sechs bis sieben Metern. 2021 klagte der Kläger auf Rückschnitt des Bambus auf die Wuchshöhe von drei Metern gemessen vom Bodenniveau seines Grundstücks, in zweiter Instanz zusätzlich auf künftige Unterlassung, den Bambus über eine Wuchshöhe von drei Metern gemessen vom Grundstücksniveau des Klägers hinauswachsen zu lassen.¹³⁵

¹³³ BGH, Urteil vom 28. März 2025 – [V ZR 185/23](#) – juris, Leitsatz 1 = MDR 2025, 723 f. = NJW 2025, 1409 ff. = WuM 2025, 351 ff. = NZM 2025, 356 ff. = Grundeigentum 2025, 437 ff.

¹³⁴ a.a.O., juris, Leitsatz 1.

¹³⁵ a.a.O., juris, Rn. 1 f.

Der Bundesgerichtshof hat bestätigt, dass ein Anspruch auf Entfernung oder Rückschnitt einer Hecke bestehen kann, wenn gesetzliche Vorgaben über Grenzabstände nicht eingehalten sind. Grundsätzlich besteht das Recht des Eigentümers, mit seiner Sache nach Belieben zu verfahren. Der Gebrauch hat aber innerhalb der räumlichen Grenzen des Grundstücks zu erfolgen. Daher sind sog. **negative Einwirkungen auf Nachbargrundstücke** (z.B. Entziehung von Licht und Luft) **grundsätzlich keine abwehrfähigen Eigentumsbeeinträchtigungen**. Beschränkt wird das Eigentümerrecht allerdings durch Gesetz oder Rechte Dritter. Bei Verstoß gegen eine dahingehende Rechtsnorm, wie hier die **nachbarrechtlichen Regelungen** über Anpflanzungen, können auch negative Einwirkungen als Eigentumsbeeinträchtigung des Nachbarn anzusehen sein, und **Ansprüche aus § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB** auf Beseitigung der Beeinträchtigung begründen. Der in Anspruch Genommene kann wählen, auf welchem Weg er die Beeinträchtigung abwendet. Ist dies im Einzelfall nur durch ein bestimmtes Tun zu erreichen, kann der Nachbar die Vornahme einer solchen konkreten Handlung verlangen. Außerdem kann sich ein Beseitigungsanspruch aus den landesnachbarrechtlichen Vorschriften ergeben (z.B: Beseitigungs- oder Rückschnittansprüche bei nichteingehaltenem Grenzabstand bei Bäumen und Sträuchern bzw. Hecken; § 43 NachbG Hessen). Im entschiedenen Fall handelte es sich bei dem angepflanzten **Bambus** um eine **Hecke i.S.d. NachbG Hessen**. Daher war bei einem Wuchs von mehr als zwei Metern ein Grenzabstand von 0,75 m einzuhalten. Der Bundesgerichtshof hat den Begriff der Hecke präzisiert und dabei klargestellt, dass diesem eine Höhenbegrenzung nicht immanent ist, und nicht etwa wie verschiedentlich vertreten ab einer Wuchshöhe von über drei Metern die Regelungen für Solitürgewächse anzuwenden seien, so dass mit der mindestens sechs bis sieben Meter hohen Bambushecke ein Grenzabstand von mindestens 0,75 m einzuhalten war.¹³⁶ In der Berufungsentscheidung **fehlten Feststellungen dazu, ob die Bambushecke (durchgehend) den vorgegebenen**

¹³⁶ a.a.O., juris, Rn. 4 ff. m.w.N.

Abstand einhielt. Das Berufungsgericht hatte dies **verfahrensfehlerhaft als unstreitig zu Grunde** gelegt, weil es dies als zugestanden angesehen hatte (§ 138 Abs. 3 ZPO). Die Würdigung, ob eine Partei ihrer prozessualen Erklärungspflicht hinreichend nachgekommen ist, muss aber ohne Einfluss auf die Wiedergabe des Parteivortrages (als streitig) in den tatbestandlichen Feststellungen bleiben, und ist als rechtliche Frage im Rahmen der Tatsachenwürdigung zu klären. Die Annahme, der Kläger habe das Vorhandensein einer Rhizomsperre im durchgängigen Abstand von 0,75 m von der Grundstücksgrenze nicht ausdrücklich bestritten, war verfahrensfehlerhaft, weil er bereits in erster Instanz dazu vorgetragen hatte. Außerdem hatte der Kläger Wurzelasläufer auf seinem Grundstück behauptet, woraus folgte, dass das Weiterwachsen des Bambus nicht durchgängig verhindert wurde und die Einhaltung des Grenzabstandes durch die Rhizomsperre nicht gegeben war. Da dieser Vortrag beachtlich war, konnte das Vorbringen des Klägers zum Fehlen eines Grenzabstandes nicht als unzureichend angesehen werden.¹³⁷ Die Sache wurde für weitere Feststellungen zur Einhaltung des Grenzabstandes zurückverwiesen. Bei Unterschreitung von 0,75 m kommt es darauf an, ob die zulässige Wuchshöhe vom tiefer gelegenen Grundstück des Klägers aus gemessen werden muss. Im Hinblick auf die in der Vergangenheit erfolgte künstliche Erhöhung des Bodenniveaus des Beklagtengrundstücks hat der Bundesgerichtshof seine diesbezügliche Rechtsprechung abgegrenzt. Da die Anpflanzung hier auf einer bereits seit Jahrzehnten bestehenden Aufschüttung stattgefunden hatte, lag eine Umgehung der Abstandsvorschriften für die Anpflanzung nicht vor. Allerdings wäre bei Einhaltung des Grenzabstands eine **Verpflichtung des Beklagten zum Rückschnitt der Bambushecke und zur Unterlassung unter dem Gesichtspunkt des nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses**

¹³⁷ a.a.O., juris, Rn. 22 ff. m.w.N.

tatrichterlich zu erwägen. Voraussetzung wäre dann, dass ein über die gesetzliche Regelung hinausgehender billiger Ausgleich der widerstreitenden Interessen dringend wegen ungewöhnlich schwerer und nicht mehr hinnehmbarer Beeinträchtigungen geboten erscheint.¹³⁸

e)

Der für Hecken aufgestellte Grundsatz, dass bei einer Anpflanzung auf einem **Grundstück, das höher liegt als das Nachbargrundstück**, die nach den Landesnachbargesetzen **zulässige Wuchshöhe von der Stelle aus zu messen ist, an der die Anpflanzungen aus dem Boden austreten, gilt auch für Bäume, Sträucher und andere Gehölze.** Auch insoweit ist, wenn im zeitlichen Zusammenhang mit der Anpflanzung eine **(künstliche) Erhöhung des Grundstücksniveaus** im Bereich der Grundstücksgrenze erfolgt, davon abweichend das ursprüngliche Geländeniveau maßgeblich.¹³⁹

Die benachbarten Grundstücke lagen in Baden-Württemberg. Die Beklagten hatten ihr Grundstück in dem hinteren Bereich bei der Errichtung ihres Hauses (1994) um 1 m aufgefüllt. Entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze befanden sich auf dem Beklagtengrundstück verschiedene Bäume und Sträucher. Die Kläger verlangten, diese Pflanzen jährlich im Zeitraum zwischen Oktober und Februar auf eine Höhe von 1,80 m, gemessen vom Bodenniveau des Klägergrundstückes, zu kürzen.¹⁴⁰

Die vorgeschriebenen **Grenzabstände waren nicht eingehalten**, so dass ein **Anspruch auf Rückschnitt der Gehölze** bestehen konnte. Für die betroffenen Pflanzen galten verschiedene zulässige Höhen nach den einschlägigen Gehölzgruppen (§ 16 Abs. 3 i.V.m. Abs. 1 Nr. 1, 2, 4 c) NRG BW). Anders als vom Berufungsgericht angenommen, war die zulässige

¹³⁸ a.a.O., juris, Rn. 27 ff.

¹³⁹ BGH, Urteil vom 27. Juni 2025 – [V ZR 180/24](#) – juris, Leitsatz = NJW-RR 2025, 971 ff. = NZM 2025, 671 f. = Grundeigentum 2025, 763 f.

¹⁴⁰ a.a.O., juris, Rn. 1 f.

Wuchshöhe nicht vom Bodenniveau des Klägergrundstücks aus zu messen, sondern von dem Punkt aus, an dem die Pflanzen tatsächlich aus dem Boden (des Beklagtengrundstücks) traten. Insoweit gelten dieselben Grundsätze wie für Hecken. **Die Vorschriften über die zulässige Höhe von Einfriedungen (§ 11 NRG BW) sind auf Hecken, Gehölze und andere Anpflanzungen nicht übertragbar.** Eine (künstliche) Erhöhung des Bodenniveaus des Beklagtengrundstückes im zeitlichen Zusammenhang mit der Anpflanzung der hier in Rede stehenden Pflanzen war nicht festgestellt und war auch nicht ersichtlich, zumal die Aufschüttung bereits rund 30 Jahre zurück lag.¹⁴¹

4.3. Grundzüge des Immobilienrechts

Mehrere Fälle aus dem Immobilienrecht gaben Anlass zu Entscheidungen des V. Zivilsenats des Bundesgerichtshofes.

a)

Ein in einem **Grundstückskaufvertrag mit Ratenzahlungsvereinbarung** vorgesehenes **Rücktrittsrecht des Verkäufers für den Fall, dass der Antrag gestellt wird, dass der Erwerber eine Vermögensauskunft zu erteilen und deren Vollständigkeit an Eides statt zu versichern hat, besteht im Zweifel nur bis zur vollständigen Erfüllung der dem Käufer nach dem Kaufvertrag obliegenden Pflicht zur Zahlung der Kaufpreisen nebst etwaiger Forderungen, die – wie etwa Verzugszinsen – mit der Hauptleistungspflicht in einem unmittelbaren Zusammenhang stehen.**¹⁴²

¹⁴¹ a.a.O., juris, Rn. 5 ff. m.w.N.

¹⁴² BGH, Urteil vom 28. Februar 2025 – [V ZR 246/23](#) – juris, Leitsatz = MDR 2025, 584 f. = NJW 2025, 1646 ff. = WM 2025, 1204 ff. = ZIP 2025, 903 f. = DNotZ 2025, 528 ff.

Der Kläger war Rechtsnachfolger des Erblassers, der mit notariellem Kaufvertrag an den Beklagten drei Grundstücke – Landwirtschaftsflächen und ein Wohngrundstück – für insgesamt 100.000,00 € veräußert hatte. Der Kaufpreis war in monatlichen Raten zu je 500,00 € bis zum Tod des Erblassers zu zahlen. Für den Erblasser wurde ein lebenslanges Wohnungsrecht vereinbart. Der Vertrag sah weiter vor, dass der Veräußerer und dessen Rechtsnachfolger vom schuldrechtlichen Teil der Kaufvertragsurkunde zurücktreten oder die Zahlung des gesamten offenen Kaufpreises einschließlich etwaig aufgelaufener Verzugszinsen verlangen können, wenn der Antrag gestellt wird, dass der Erwerber ein Vermögensverzeichnis abzugeben und dessen Richtigkeit an Eides statt zu versichern hat, und der Antrag nicht innerhalb von zwei Monaten zurückgenommen wird. In die Grundbücher der Grundstücke wurden Auflassungsvormerkungen zugunsten des Beklagten eingetragen. Der Erblasser verstarb und wurde vom Kläger beerbt. Zwei Jahre später erteilte der Kläger aufgrund eines in einem anderen Rechtsstreit ohne unmittelbaren Zusammenhang mit dem Kaufvertrag ergangenen Kostenfestsetzungsbeschluss der Gerichtsvollzieherin den Auftrag, gegen den Beklagten die Zwangsvollstreckung durchzuführen, die Vermögensauskunft abzunehmen und den Beklagten deren Richtigkeit an Eides statt versichern zu lassen. Nachfolgend erklärte der Kläger schriftlich den Rücktritt vom Kaufvertrag. Danach bezahlte der Beklagte die im Kostenfestsetzungsbeschluss titulierte Forderung. Der Kläger machte die Zustimmung des Beklagten zur Löschung der Auflassungsvormerkungen sowie Erstattung vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten und Zinsen geltend. Die gegen seine Verurteilung gerichtete Revision des Beklagten führte zur Aufhebung des Berufungsurteils und Zurückverweisung der Sache.¹⁴³

Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung konnte ein Anspruch des Klägers auf Bewilligung der Löschung der zugunsten des Beklagten eingetragenen Auflassungsvormerkungen (§ 894 BGB) nicht bejaht

¹⁴³ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

werden. Das dafür erforderliche Vorliegen eines wirksamen Rücktritts des Klägers vom Kaufvertrag konnte nicht angenommen werden. Mangels Feststellungen des Berufungsgerichts war im Revisionsverfahren zugunsten des Beklagten davon auszugehen, dass jedenfalls die Forderung gegen den Beklagten auf Zahlung des Kaufpreises und etwaiger aufgelaufener Verzugszinsen erloschen war. Die Annahme, es bestehe ein Rücktrittsrecht des Klägers wegen des Vollstreckungsauftrages war rechtsfehlerhaft; sie verstieß gegen den zu den anerkannten Auslegungsgrundsätzen zählenden Grundsatz der **beiderseits interessengerechten Vertragsauslegung**. Bei der hier gegebenen Möglichkeit der ratenweisen Kaufpreiszahlung entsprach es der typischen Interessenlage der Parteien, die Zahlungspflichten des Käufers abzusichern. Allerdings besteht ein in einem Grundstückskaufvertrag mit Ratenzahlungsvereinbarung vorgesehenes Rücktrittsrecht des Verkäufers für den Fall, dass der Antrag gestellt wird, dass der Erwerber eine Vermögensauskunft zu erteilen und deren Vollständigkeit an Eides statt zu versichern hat, im Zweifel nur bis zur vollständigen Erfüllung der Kaufpreiszahlungspflicht des Käufers nebst damit im Zusammenhang stehender Nebenforderungen. Denn die genannten Maßnahmen der Zwangsvollstreckung weisen auf eine mangelnde Zahlungsfähigkeit des Käufers und sind vielfach eine Vorstufe der Insolvenz. Das Berufungsgericht hatte **entgegen § 133 BGB ausschließlich am Wortlaut der Vertragsurkunde gehaftet** und den Fortbestand des Rücktrittsrechts auch für den Fall, dass der Beklagte seine vertraglichen Zahlungspflichten erfüllt haben sollte, bejaht. **Mangels entsprechender Absprachen diente das Rücktrittsrecht nicht der Absicherung anderweitiger Forderungen des Verkäufers gegen den Käufer.** Für das Auslegungsergebnis des Bundesgerichtshofes sprach auch die anstelle des Rücktrittsrechts vorgesehene Möglichkeit zur Gesamtfälligestellung des Restkaufpreises nebst etwaigen Verzugszinsen, weil dieses Recht ins Leere geht, sobald die Zahlungsansprüche des Verkäufers erfüllt und damit erloschen sind (§ 362 Abs. 1 BGB). Da beide Rechte denselben Zweck hatten, musste auch das Rücktrittsrecht erlöschen, wenn das Recht zur Gesamtfälligestellung durch

Erfüllung der gesicherten Forderung gegenstandslos geworden war. Der Verkäufer hatte dann kein Sicherungsbedürfnis mehr. Das Berufungsgericht hatte daher unter anderem noch aufzuklären, ob der Beklagte seine kaufvertraglichen Zahlungspflichten erfüllt hatte.¹⁴⁴

b)

Eine Leitsatzentscheidung betrifft ein **siedlungsrechtliches Vorkaufsrecht**.¹⁴⁵

Das Recht zur Ausübung des Vorkaufsrechts setzt das Zustandekommen eines rechtswirksamen Kaufvertrages voraus. Dies ist erst dann der Fall, **wenn auch die für die Wirksamkeit des Vertrages erforderlichen Genehmigungen erteilt sind**. Nur bis zu diesem Zeitpunkt können Verkäufer und Käufer das Vorkaufsrechts gegenstandslos machen, indem sie den Kaufvertrag aufheben.¹⁴⁶

Ein siedlungsrechtliches Vorkaufsrecht nach § 4 RSiedlG kann nicht dadurch vereitelt werden, dass Verkäufer und Käufer den Vertrag nach dem Zugang der Mitteilung über die Ausübung des Vorkaufsrechtes aufheben.¹⁴⁷

Wird der Kaufvertrag durch Vertreter ohne Vertretungsmacht vor Zugang der Mitteilung über die Ausübung des Vorkaufsrechtes aufgehoben und genehmigen Verkäufer und Käufer die Vertragsaufhebung erst danach, entfällt hierdurch nicht rückwirkend das bereits ausgeübte Vorkaufsrecht des Siedlungsunternehmens.¹⁴⁸

¹⁴⁴ a.a.O., juris, Rn. 5 ff. m.w.N.

¹⁴⁵ BGH, Urteil vom 11. April 2025 – [V ZR 194/23](#) – juris = MDR 2025, 919 f. = NZM 2025, 547 ff. = WM 2025, 1206 ff.

¹⁴⁶ a.a.O., juris, Leitsatz 1.

¹⁴⁷ a.a.O., juris, Leitsatz 2a.

¹⁴⁸ a.a.O., juris, Leitsatz 2b.

Ausgangspunkt war ein notarieller Kaufvertrag über landwirtschaftliche Grundstücke, auf denen die Käuferin eine Freiflächenphotovoltaikanlage bauen und betreiben wollte. Nach Beantragung der Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz ließen die Kläger (Verkäufer) und die Käuferin den Kaufvertrag durch notariellen Vertrag aufheben, wobei für sie jeweils vollmachtlose Vertreter auftraten. Danach teilte die Genehmigungsbehörde mit, dass die Beklagte (Siedlungsunternehmen) das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht (§ 4 RSiedlG) ausgeübt habe und wies außerdem auf § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG als Versagungsgrund für die Genehmigung hin. Nachfolgend genehmigten die Vertragsparteien den Aufhebungsvertrag notariell. Mit ihrer hier zugrunde liegenden Klage verfolgten die Kläger die Feststellung, dass das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht nicht wirksam ausgeübt worden sei.¹⁴⁹

Der Bundesgerichtshof hat bestätigt, dass für das hier betroffene landwirtschaftliche Grundstück ein siedlungsrechtliches Vorkaufsrecht der Beklagten als gemeinnützigen Siedlungsunternehmen nach dem RSiedlG bestand. **Ein solches Vorkaufsrecht wird nicht wie im Fall des § 464 Abs. 1 Satz 1 BGB durch Erklärung gegenüber dem Verpflichteten ausgeübt, sondern im Genehmigungsverfahren nach dem Grundstücksverkehrsgesetz.** Die Ausübung des Vorkaufsrechts erfolgt dadurch, dass die Genehmigungsbehörde diese Erklärung dem Verpflichteten mitteilt (§ 6 Abs. 1 Satz 3 RSiedlG), womit für das Rechtsverhältnis zwischen Verkäufer und Vorkaufsberechtigtem die Veräußerung als genehmigt gilt und zugleich in Form eines Verwaltungsaktes die Genehmigung des ursprünglichen Kaufvertrages versagt wird. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass die Aufhebung des Kaufvertrages durch die Vertragsparteien der Ausübung eines siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechtes nicht entgegenstand, weil

¹⁴⁹ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

die erst danach erfolgte Genehmigung des Aufhebungsvertrages durch die Parteien die von der Beklagten bereits zuvor erlangte Rechtsposition nicht beseitigt hatte. Das hat der Bundesgerichtshof näher ausgeführt. Die negative Feststellungsklage der Klägerin hatte keinen Erfolg.¹⁵⁰

c)

Im Fokus einer Leitsatzentscheidung stand die **Ausübung eines Wiederkaufsrechts durch die Gemeinde** vor dem Hintergrund der Grundstücksveräußerung im Rahmen eines sogenannten **Einheimischenmodells**.¹⁵¹

Nach dieser Entscheidung sind bei der Auslegung von Verträgen, die eine Gemeinde im Rahmen eines sogenannten Einheimischenmodells abschließt, die **besondere Zweckbestimmung der verbilligten Abgabe von Bauland** und die **Funktion der diese Zwecke absichernden Regelungen** zu berücksichtigen.¹⁵²

Außerdem hat sich der Bundesgerichtshof zum **Ermessen der Gemeinde bei der Ausübung des wegen Verstoßes des Erwerbers gegen die Nutzungsbindung entstandenen Wiederkaufsrechtes** geäußert.¹⁵³

Der Beklagte hatte von einem durch die klagende Gemeinde beauftragten Bauträger eine Wohnung gekauft (Kaufpreis: 128.315,00 €). Der Vertrieb erfolgte im sogenannten Einheimischenmodell, auf dessen Vergaberichtlinien im notariellen Kaufvertrag Bezug genommen wurde, die dem notariellen Kaufvertrag als Anlage beigefügt waren und von denen der Käufer vollinhaltlich Kenntnis habe. Der Käufer band sich an diese Bedingungen und vereinbarte insbesondere im Wege eines echten Vertrages zugunsten Dritter das darin enthaltene Wiederkaufsrecht zugunsten der Gemeinde. Die

¹⁵⁰ a.a.O., juris, Rn. 5 ff. m.w.N.

¹⁵¹ BGH, Urteil vom 23. Mai 2025 – [V ZR 259/23](#) – juris = MDR 2025, 990 f. = BauR 2025, 1376 ff.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

¹⁵² a.a.O., juris, Leitsatz 1.

¹⁵³ a.a.O., juris, Leitsatz 2.

Bindungszeit betrug 15 Jahre ab notarieller Kaufvertragsbeurkundung. Der Käufer war verpflichtet, das errichtete Wohngebäude mit Nebenanlagen selbst als Hauptwohnung zu nutzen, gegebenenfalls unter Mitbenutzung zu Wohnzwecken durch seinen Ehegatten/Lebenspartner und sonstige nahe Angehörige. Dem Käufer war es verboten, ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Gemeinde das errichtete Wohngebäude mit Nebenanlagen ganz oder teilweise unentgeltlich oder entgeltlich anderen Personen zur Nutzung zu überlassen. Für den Fall des Verstoßes gegen dieses Nutzungs- und Veräußerungsverbot stand der Klägerin ein Wiederkaufsrecht oder wahlweise ein Anspruch auf ergänzende Kaufpreiszahlung zu einem festgelegten sogenannten Basispreis zu. Der Wiederkaufspreis umfasste neben dem gezahlten Kaufpreis auch Erschließungskosten, etwaige verbessernde Verwendungen und einen Zusatzbetrag ($1/180$ der Differenz zwischen vergünstigtem Kaufpreis und dem vom Gutachterausschuss festzustellenden Verkehrswert des unbebauten Grundstückes je vollendetem Kalendermonat nach Kaufvertragsabschluss). Der Beklagte wurde im Dezember 2008 ins Grundbuch als Eigentümer eingetragen. 2016 zog er nach Eheschließung ohne die vorherige Zustimmung der Klägerin einzuholen, aus der Wohnung aus und lebte dann mit seiner Frau und seinem Kind andernorts. Die Wohnung überließ er seinem Schwager. Die Klägerin erfuhr 2018 vom Auszug des Beklagten. Der vom Gutachterausschuss ermittelte Wiederkaufspreis betrug 196.819,00 €, der Verkehrswert der Wohnung 390.000,00 €. Entsprechend einem Gemeinderatsbeschluss erklärte die Klägerin gegenüber dem Beklagten die Ausübung des Wiederkaufsrechts und verlangte von ihm die Auflassung des Wohnungseigentums Zug um Zug gegen Zahlung von 196.819,00 €, Erstattung von 2.718,00 € Gutachterkosten, Feststellung des Gläubigerverzugs hinsichtlich der Zahlung des Wiederkaufspreis sowie Lastenfreistellung hinsichtlich einer eingetragenen Grundschuld.¹⁵⁴

¹⁵⁴ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

Der Bundesgerichtshof hat die Klageabweisung der Vorinstanzen aufgehoben und die Sache zurückverwiesen. Das **Wiederkaufsrecht zugunsten der klagenden Gemeinde war wirksam** im Wege eines **echten Vertrages zugunsten Dritter (§ 328 BGB)** vereinbart worden. Die Vereinbarung eines Wiederkaufsrechts der Gemeinde in einem städtebaulichen Vertrag nach dem sogenannten Einheimischenmodell verstößt grundsätzlich nicht gegen das Gebot angemessener Vertragsgestaltung. Die **Nutzungsbindung von 15 Jahren** war im Hinblick auf die **gewährte Verbilligung** auf den Bodenwertanteil (25-30 %) **angemessen**. Die prozentuale Höhe der Verbilligung ist allein anhand der gewährten Subvention zu bemessen und deshalb nicht auf den Gesamtwert oder Gesamtkaufpreis für das Wohnungseigentum zu beziehen, weil die (mittelbare) Leistung der Gemeinde alleine in der Bereitstellung von Bauland bestand. Bedenken ergaben sich nicht daraus, dass auch die Aufnahme von Familienangehörigen in die Wohnung von der Zustimmung der Gemeinde abhängig gemacht worden war; denn die Gemeinde hatte ein Interesse, Kenntnis davon zu erhalten, wenn der Erwerber und Subventionsempfänger, gegebenenfalls auch bis dahin nicht ortsansässige Dritte in seine Wohnung aufnimmt. Die **Ausübung des Wiederkaufsrechts durch die Klägerin war nicht ermessensfehlerhaft**. Der Beklagte hatte **gegen die Vergaberichtlinien verstoßen**, indem er aus der Wohnung auszog und diese ohne vorherige Zustimmung der Klägerin seinem Schwager überließ. Offenbleiben konnte hier, ob es sich bei den Regelungen um Allgemeine Geschäftsbedingungen handelt bzw. für städtebauliche Verträge die Rechtsfolgeregelung des § 11 Abs. 2 BauGB gilt. Denn auch die Auslegung als individualvertragliche Regelung war revisionsrechtlich zu korrigieren, weil das Berufungsgericht dabei einen unzulässigen Umkehrschluss gezogen hatte. Außerdem war die besondere **Zweckbestimmung der verbilligten Abgabe von Bauland** und die **Funktion der diese Zwecke absichernden Regelungen** zu berücksichtigen, was der Bundesgerichtshof im Einzelnen ausgeführt hat. Danach war hier dem Beklagten die **Aufgabe der Eigennutzung vor Ablauf von 15 Jahren im Sinne einer Obliegenheit untersagt**, wogegen der Beklagte verstoßen

hatte. Der **Verstoß war nicht geringfügig**, so dass die Entscheidung der Klägerin über die **Ausübung ihres Wiederkaufsrechts nicht ermessensfehlerhaft** war. Für erforderliche Feststellungen zur Höhe der von der Klägerin zu leistenden Zahlungen wurde die Sache zurückverwiesen.¹⁵⁵

d)

Im **Streit zwischen Grundstückskäufern und Verkäufern um Schadensersatz wegen Mängeln der Kaufsache** führte die von den klagenden Käufern eingelegte Nichtzulassungsbeschwerde zur teilweisen Aufhebung der Berufungsentscheidung und Zurückverweisung der Sache insoweit.¹⁵⁶

Die Kläger hatten 2018 das Grundstück mit Einfamilienhaus unter Ausschluss der Sachmängelhaftung gekauft. Das 1973 errichtete Haus war 2000 teilweise modernisiert worden. Die Kläger behaupteten, die Beklagten hätten sie über das Vorliegen von Mängeln arglistig getäuscht, und verlangten Zahlung von Schadensersatz einschließlich Mietschaden nebst Zinsen und Feststellung der Ersatzpflicht sämtlicher Schäden, die darauf beruhten, dass das Haus nicht über eine erforderliche Schornsteinlaufanlage verfügte. Die Klage war in den Vorinstanzen erfolglos.¹⁵⁷

Das Berufungsgericht hatte bei seiner Zurückweisung der Berufung durch Beschluss (§ 522 Abs. 2 ZPO) das rechtliche Gehör (Art. 103 Abs. 1 GG) der Kläger hinsichtlich des Feststellungsantrages verletzt. Es war nicht darauf eingegangen, dass die Kläger geltend gemacht hatten, nach den Mängelberichten des Schornsteinfegers aus den Jahren 2009 und 2017 sei die Schornsteinlaufanlage auf dem Dach des Hauses nicht ordnungsgemäß; es fehle die erforderliche Arbeitsschutteinrichtung auf dem Dach, die Tritte seien falsch angebracht bzw. fehlten vollständig. Den Beklagten sei eine Frist zur Mängelbeseitigung gesetzt worden. Die Herstellung eines

¹⁵⁵ a.a.O., juris, Rn. 6 ff. m.w.N.

¹⁵⁶ BGH, Beschluss vom 20. Februar 2025 – [V ZR 77/23](#) – juris = Grundeigentum 2025, 386 f.

¹⁵⁷ a.a.O., juris, Rn. 1.

ordnungsgemäßen Zustandes koste über 30.000,00 €, da dafür das gesamte Dach neu eingedeckt werden müsse. Da sich bei Berücksichtigung dieses Vortrags ein Schadensersatzanspruch der Kläger nicht ausschließen ließ, hätte das Berufungsgericht in seinem Hinweis- bzw. Zurückweisungsbeschluss darauf eingehen müssen. Das führte zur diesbezüglichen Aufhebung der Berufungsentscheidung und Zurückverweisung der Sache.¹⁵⁸

e)

Ein zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers bestehendes **Vorkaufsrecht (subjektiv-dingliches Vorkaufsrecht)** kann nicht im Wege der Rechtsänderung in ein zugunsten einer bestimmten Person bestehendes **Vorkaufsrecht (subjektiv-persönliches Vorkaufsrecht)** umgewandelt werden. Erforderlich ist vielmehr die Aufhebung des bisherigen und Begründung eines neuen Vorkaufsrechts. Dies gilt auch dann, wenn die nunmehr begünstigte Person Eigentümerin des (bislang) herrschenden Grundstückes ist.¹⁵⁹

Das betreffende Grundstück war mit einem Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstückes belastet. Mit notarieller Urkunde vereinbarten die jeweiligen Grundstückseigentümer die Änderung des Vorkaufsrechts dahingehend, dass es künftig der Eigentümerin des herrschenden Grundstückes persönlich zustehen und unvererblich sowie nicht übertragbar sein sollte. Das Grundbuchamt wies den Antrag auf Eintragung dieser Änderung zurück. Gegen die Zurückweisung der Beschwerde legten die beiden Beteiligten Rechtsbeschwerde ein.¹⁶⁰ Der Bundesgerichtshof hat bestätigt, dass die Voraussetzungen des § 877 BGB nicht gegeben waren.¹⁶¹

¹⁵⁸ a.a.O., juris, Rn. 3 ff.

¹⁵⁹ BGH, Beschluss vom 23. Januar 2025 – [V_ZB_10/24](#) – juris, Leitsatz = MDR 2025, 376 f. = NJW 2025, 1826 ff. = NZM 2025, 623 f. = WM 2025, 817 ff. = DNotZ 2025, 365 ff. = RPfleger 2025, 334 f.

¹⁶⁰ a.a.O., juris, Rn. 1.

¹⁶¹ a.a.O., juris, Rn. 3 ff. m.w.N.

f)

Eine Nichtzulassungsbeschwerde betraf ein Verfahren über **Schadensersatzansprüche im Zusammenhang mit dem Abschluss eines Kaufvertrages** über zwei mit Wohngebäuden bebaute Grundstücke. Die Klägerin hatte ihre Ansprüche darauf gestützt, dass sie im Rahmen einer Due Dilligence **Einsicht in einen von der beklagten Verkäuferin eingerichteten Datenraum** genommen hatte, worin allerdings die Ordner zu den nicht umlegbaren Betriebskosten für beide Kaufobjekte **jeweils keine Unterlagen** enthielten. Der Bundesgerichtshof hat in der Sache nicht entschieden. Die Nichtzulassungsbeschwerde war unbegründet, weil ein Revisionszulassungsgrund nicht gegeben war. Der Berufungsentscheidung lag zugrunde, die Beklagte habe zur Höhe der nicht umlegbaren Betriebskosten **keine Versicherung oder Garantie** abgegeben, was sich insbesondere auch nicht aus dem Umstand ergab, dass trotz der auf Vollständigkeit und Richtigkeit der Unterlagen bezogenen vertraglichen Erklärungen und Garantien das Fehlen diesbezüglicher Informationen im Datenraum nicht den Schluss zuließ, es fielen jeweils keine Betriebskosten an. Damit war das Berufungsgericht nicht von den Grundsätzen abgewichen, die der Bundesgerichtshof **zur Erfüllung der den Verkäufer eines bebauten Grundstückes treffenden Aufklärungspflichten durch Errichtung, Bestückung und Eröffnung eines (physischen oder virtuellen) Datenraums** entwickelt hat. Auch bestand kein Anlass zur Rechtsfortbildung.¹⁶²

g)

Um **Landwirtschaftliche Flächen** ging es in zwei Rechtsstreitigkeiten.

aa)

Nach dem vergünstigten **Erwerb landwirtschaftlicher, ehemals volkseigener Flächen** machte die Käuferin klageweise von der beklagten Privatisierungsstelle Zahlung von Nutzungsentgelten geltend, welche die

¹⁶² BGH, Beschluss vom 05. Juni 2025 – [V ZR 221/24](#) – juris, Rn. 1 ff. m.w.N.

Anlagenbetreiberin eines Windparks an die Beklagte für die Nutzung eines Teiles der veräußerten Flächen als Abstandsflächen entrichtet hatte. Der **Kaufvertrag** zwischen den Parteien hatte eine **Erlösbeteiligungsklausel** enthalten, nach welcher die Klägerin von der Beklagten die **Zustimmung zur Nutzung der gekauften Flächen als Standort- oder Abstandsflächen für Windenergieanlagen** verlangen konnte, wenn sie ihr einen prozentual bestimmten (Mindest-) Anteil des auf die gesamte Nutzungsdauer der jeweiligen Anlage kapitalisierten Entschädigungsbetrages zahlte. In einem anderen Verfahren hat der Bundesgerichtshof bereits zuvor die Unwirksamkeit einer vergleichbaren Erlösbeteiligungsklausel erkannt. Die Anlagenbetreiberin hatte ihre Ansprüche gegen die Beklagte auf Rückzahlung der gezahlten Nutzungsentgelte und der daraus gezogene Nutzungen an die Klägerin abgetreten.¹⁶³

Nach dem vom Bundesgerichtshof aufgestellten Leitsatz ist die **in Verträgen über den Erwerb landwirtschaftlicher Flächen nach dem Ausgleichsleistungsgesetz vorgesehene Beteiligung der Privatisierungsstelle (BVVG) an dem Erlös aus einer etwaigen Nutzung der Grundstücke als Standort- oder Abstandsflächen für Windkraftanlagen keine Gegenleistung i.S.v. § 196 BGB für die Übertragung des Eigentums oder die Begründung eines Rechts an den Grundstücken**. Ein etwaiger **Anspruch des Erwerbers aus den §§ 812; 818 BGB auf Auskehr der von den Windkraftanlagenbetreibern auf der Grundlage dreiseitiger Gestattungsverträge an die BVVG gegen gezahlten Nutzungsentgelte verjährt daher in der regelmäßigen Verjährungsfrist nach § 195 BGB**. Der Lauf der Frist wird **mit dem Abschluss des jeweiligen Gestattungsvertrages in Gang** gesetzt.¹⁶⁴

¹⁶³ BGH, Urteil vom 16. Mai 2025 – [V ZR 133/24](#) – juris, Rn. 1 f. = MDR 2025, 991 f. = NJW 2025, 2390 ff.; parallel liegend: BGH, Urteil vom 16. Mai 2025 – [V ZR 124/24](#) – juris, Rn. 1 f.

¹⁶⁴ BGH, Urteil vom 16. Mai 2025 – [V ZR 133/24](#) – juris, Leitsatz.

Auf die Revision der Beklagten hat der Bundesgerichtshof das klageabweisende erstinstanzliche Urteil wiederhergestellt. Ein etwaiger, vom Berufungsgericht bejahter bereicherungsrechtlicher Anspruch (§§ 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1; 818 Abs. 1 BGB) war jedenfalls bereits verjährt. Ein solcher, sich aus der Unwirksamkeit der Erlösbeteiligungsklausel ergebender Anspruch unterlag anders als vom Berufungsgericht angenommen nicht der zehnjährigen Verjährungsfrist (§ 196 BGB), sondern der Regelverjährung (§ 195 BGB). Die Verjährungsfrist war bei Klageerhebung bereits abgelaufen. Der Verjährungsbeginn war auch nicht ausnahmsweise hinausgeschoben; eine unsichere und zweifelhafte Rechtslage, die selbst ein rechtskundiger Dritter nicht zuverlässig einzuschätzen vermag, lag bei Abschluss der Gestattungsverträge nicht vor.¹⁶⁵ Auch aus anderen Gründen war das Urteil nicht richtig. Ein **Anspruch der Klägerin konnte insbesondere nicht, auch nicht teilweise, auf § 823 BGB gestützt werden.** Die hierzu vom Berufungsgericht – nur cursorisch – herangezogenen Regelungen waren nicht einschlägig und stellten kein Schutzgesetz (§ 823 Abs. 2 BGB) dar.¹⁶⁶ In der parallel liegenden Sache hat der Bundesgerichtshof bereits erhebliche Zweifel am Bestehen eines solchen Anspruches geäußert, worauf es aber nicht ankam, weil die Verjährungsfrist bei Erhebung der Klage verstrichen war.¹⁶⁷

bb)

Zur **Genehmigungspflichtigkeit von Geschäften, die der der Veräußerung landwirtschaftlicher Flächen gleichgestellt sind**, ist eine Leitsatzentscheidung des Senats für Landwirtschaftssachen ergangen.¹⁶⁸ Nach dieser sind **Veräußerungen von Erbanteilen nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 GrdstVG**, auch wenn der Nachlass nicht aus einem Betrieb, sondern aus landwirtschaftlichen Grundstücken besteht, dann genehmigungspflichtig, wenn die Form der Erbanteilsübertragung allein deswegen gewählt wurde,

¹⁶⁵ a.a.O., juris, Rn. 5 ff.

¹⁶⁶ a.a.O., juris, Rn. 40 ff.

¹⁶⁷ BGH, Urteil vom 16. Mai 2025 – [V ZR 124/24](#) – juris, Rn. 7.

¹⁶⁸ BGH, Beschluss vom 09. Mai 2025 – BLw 2/24 – juris = AUR 2025, 298 ff.

um die **Genehmigungspflicht einer von den Vertragsparteien bezweckten Veräußerung landwirtschaftlich genutzter Grundstücke zu umgehen**.¹⁶⁹ Weiter hat der Bundesgerichtshof zur **Beurteilung einer Veräußerung von Erbanteilen als Umgehungsgeschäft** geurteilt, dass die Erbanteilsveräußerung nur dann als genehmigungspflichtiges Umgehungsgeschäft anzusehen sein kann, wenn sämtliche Erbanteile gleichzeitig oder nacheinander an denselben Erwerber veräußert werden. Wird nur einer von mehreren Erbanteilen verkauft, ist nicht schon deshalb von einem Umgehungsgeschäft auszugehen, weil der Erwerber die Absicht hat, sukzessive auch die weiteren Erbanteile zu erwerben.¹⁷⁰

Betroffen waren Ackerland, Grünland und Waldfläche, die überwiegend an landwirtschaftliche Betriebe verpachtet waren. Sie stellten den gesamten ungeteilten Nachlass dar. Der Erwerber, ein Nichtlandwirt, kaufte von der Beteiligten zu 2 deren Anteil (1/5) an der Erbengemeinschaft. Dafür wurde Grundstücksverkehrsgenehmigung, hilfsweise Negativzeugnis beantragt. Das am Verfahren beteiligte Siedlungsunternehmen übte das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht aus, was die Behörde den Beteiligten in einem Bescheid mitteilte. Der Erwerber wandte sich gegen den Bescheid und beantragte, die Ausübung des Vorkaufsrechts für rechtswidrig zu erklären und festzustellen, dass die Grundstücksverkehrsgenehmigung erteilt wurde bzw. nötigenfalls die Grundstücksverkehrsgenehmigung zu erteilen. Der Bundesgerichtshof hat auf die zugelassene Rechtsbeschwerde (§§ 1 Nr. 3; 9 LwVG; 70 Abs. 1 FamFG) hin bestätigt, dass der hier zu beurteilende Erbteilskaufvertrag nach den in den Leitsätzen wiedergegebenen Maßstäben keiner Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz bedurfte.¹⁷¹

¹⁶⁹ a.a.O., juris, Leitsatz 1.

¹⁷⁰ a.a.O., juris, Leitsatz 2.

¹⁷¹ a.a.O., juris, Rn. 1 ff. m.w.N.

h)

In einem Streit über die **Löschung von Zwangssicherungshypotheken** im Grundbuch führte eine entscheidungserhebliche Gehörsverletzung zum Erfolg der Nichtzulassungsbeschwerde. Klägerin war die zunächst durch Auflassungsvormerkungen gesicherte, zwischenzeitlich im Grundbuch als Eigentümerin eingetragene Erwerberin der Immobilie. Sie verlangte vom Gläubiger der Verkäuferin, einer zwischenzeitlich gelöschten GmbH, die Löschung von zugunsten dieses Gläubigers eingetragenen Zwangssicherungshypotheken im Grundbuch. Das Berufungsgericht hatte einen Anspruch der Klägerin gegen den Beklagten auf Zustimmung zur Löschung der zeitlich nach den Auflassungsvormerkungen eingetragenen Sicherungshypotheken bejaht (§§ 888 Abs. 1; 883 Abs. 2 BGB). Die Gehörsverletzung zum Nachteil des Beklagten lag darin, dass das Berufungsgericht der Klage stattgegeben hatte, ohne dem **Beweisantrag des Beklagten auf Vernehmung des ehemaligen Geschäftsführers der Verkäuferin zu einer nach Behauptung des Beklagten vereinbarten Sanierungsverpflichtung** nachzugehen. **Das Berufungsgericht durfte nicht von der Vernehmung dieses Zeugen mit der Begründung absehen, es bestünden keine Anhaltspunkte für die Vereinbarung einer Sanierungsverpflichtung.** Damit hatte ist die **Beweiswürdigung unzulässig vorweggenommen.** Zwar ist im Zweifel die Auslegung vorzuziehen, die die Nichtigkeit des Rechtsgeschäftes vermeidet. Diese Zweifelsregel findet aber entgegen der Annahme des Berufungsgerichts nicht schon bei der Feststellung Anwendung, ob überhaupt eine nicht beurkundete (mündliche) Vereinbarung getroffen worden ist.¹⁷²

i)

Anlässlich des notariell beurkundeten Verkaufs mehrerer Grundstücke hat der Bundesgerichtshof die Leitsätze aufgestellt, dass **der Notar den beabsichtigten Vollzug einer Urkunde i.S.d. 53 BeurkG regelmäßig in einem**

¹⁷² BGH, Beschluss vom 13. März 2025 – [V ZR 59/24](#) – juris, Rn. 1 ff. m.w.N.

Vorbescheid ankündigen muss, wenn einer der Urkundsbeteiligten dem Vollzug widerspricht. Nach Zustellung des Vorbescheids hat der Notar zunächst zwei Wochen abzuwarten, ob der dem Vollzug widersprechende Urkundsbeteiligte um vorläufigen Rechtsschutz gegen die Vollziehung nachsucht.¹⁷³ Als Maßnahme des vorläufigen Rechtsschutzes kommt in erster Linie ein **Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung** bei dem Prozessgericht mit dem Ziel in Betracht, dem anderen Urkundsbeteiligten aufzugeben, den Notar anzuweisen, die Urkunde (vorläufig) nicht zu vollziehen. Auch kann im Rahmen einer **Notarbeschwerde** beantragt werden, **im Wege einer einstweiligen Anordnung die Vollziehung auszusetzen**.¹⁷⁴ Lehnen die Gerichte den von dem widersprechenden Urkundsbeteiligten beantragten vorläufigen Rechtsschutz ab, ist der Notar berechtigt, die Urkunde zu vollziehen. Es ist nicht ermessensfehlerhaft, wenn er nicht abwartet, bis über mögliche Rechtsmittel gegen die Ablehnung des vorläufigen Rechtsschutzes entschieden worden ist.¹⁷⁵

j)

In Fällen bezüglich Teilungsversteigerung, Zwangsvollstreckung und Zwangsversteigerung ist Folgendes zu berichten.

aa)

In einem **Teilungsversteigerungsverfahren** wurde der Leitsatz aufgestellt, dass dann, **wenn nicht das Grundstück selbst, sondern ein Miteigentumsanteil an einem Grundstück zum Nachlass gehört, jeder Miterbe nicht nur die Teilungsversteigerung des Bruchteils (sog. kleines Antragsrecht), sondern auch allein und ohne Zustimmung der anderen Miterben die Teilungsversteigerung des gesamten Grundstückes verlangen kann (sog. großes Antragsrecht)**.¹⁷⁶

¹⁷³ BGH, Beschluss vom 05. Juni 2025 – [V ZB 37/24](#) – juris, Leitsatz 1.

¹⁷⁴ a.a.O., juris, Leitsatz 2.

¹⁷⁵ a.a.O., juris, Leitsatz 3.

¹⁷⁶ BGH, Beschluss vom 20. März 2025 – V ZB 63/23 – juris, Leitsatz 1 = MDR 2025, 880 f. = NZM 2025, 496 ff. = Grundeigentum 2025, 764 ff. = WM 2025, 802 ff. = FamRZ 2025, 959 ff. = RPfleger 2025, 558 ff.

Außerdem hat der Bundesgerichtshof seine Rechtsprechung fortgeführt, **dass ein Miterbe durch die Pfändung und Überweisung seines Erbteiles nicht gehindert wird, ein Teilungsversteigerungsverfahren selbstständig ohne Mitwirkung des Pfändungsgläubigers zu betreiben**, um den vormals dem Erblasser zustehenden Anspruch auf Auseinandersetzung der Bruchteilsgemeinschaft an einem Grundstück gemäß § 2039 Satz 1 BGB geltend zu machen.¹⁷⁷

Das Vollstreckungsgericht hatte auf Antrag der Eigentümerin eines Miteigentumsanteils (Beteiligte zu 1) an einem Grundstück die Zwangsversteigerung des Grundstücks zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft angeordnet. Eine weitere Miteigentümerin (Beteiligte zu 2) hatte den Miterbenanteil der Beteiligten zu 1 gepfändet und Überweisung des Anteils zur Einziehung erwirkt. Die Erbteilspfändung wurde schließlich in das Grundbuch eingetragen. Danach hatte die Beteiligte zu 1 der weiteren Eigentümerin eines Miteigentumsanteils (Beteiligte zu 3) mit notariellem Vertrag ihren Erbteil übertragen. Die Beteiligte zu 3 hatte die Eintragung eines Widerspruches zu ihren Gunsten in das Grundbuch erwirkt und den Beitritt zu dem Teilungsversteigerungsverfahren beantragt, worauf das Vollstreckungsgericht darauf hingewiesen hatte, dass die Beteiligte zu 3 mit Übertragung kraft Gesetzes an die Stelle der Beteiligten zu 1 getreten sei, worauf die Beteiligte zu 3 ihren Antrag auf Beitritt zurückgenommen hatte. Die Beteiligte zu 2 beantragte, das Teilungsversteigerungsverfahren aufzuheben, hilfsweise einstweilen einzustellen, weil die Beteiligte zu 3 nicht in die Verfahrensstellung der Beteiligten zu 1 eingetreten sei.¹⁷⁸

Der Bundesgerichtshof hat bestätigt, dass die Voraussetzungen für eine Aufhebung oder einstweilige Einstellung des Verfahrens (§ 28 ZVG) nicht vorlagen. Im **Zeitpunkt der Anordnung des Teilungsversteigerungsverfahrens lag kein Vollstreckungsmangel** i.S.v. § 28 Abs. 2 ZVG vor. Die

¹⁷⁷ a.a.O., juris, Leitsatz 2.

¹⁷⁸ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

Beteiligte zu 1 war berechtigt, die Teilungsversteigerung des gesamten Grundstückes zu beantragen (§§ 2042 Abs. 2 i.V.m. 753 Abs. 1 Satz 1 BGB; 180 Abs. 1; 181 Abs. 2 ZVG). Jeder Miterbe kann, wenn nicht das Grundstück selbst, sondern wie hier ein Miteigentumsanteil an einem Grundstück zum Nachlass gehört, nicht nur die Teilungsversteigerung des Bruchteils, sondern auch allein und ohne Zustimmung der anderen Miterben die Teilungsversteigerung des gesamten Grundstückes verlangen. Auch die nach Anordnung der Teilungsversteigerung erfolgte und im Grundbuch eingetragene Pfändung und Überweisung des Erbteiles zugunsten der Beteiligten zu 2 stellte kein Hindernis für die Fortsetzung des Verfahrens (§ 28 ZVG) dar. Die Beteiligte zu 1 war auch nach der Pfändung und Überweisung berechtigt, die Teilungsversteigerung des Grundstückes weiter zu betreiben. Durch die Pfändung und Überweisung des Erbteiles der Beteiligten zu 1 (§§ 859 Satz 1; 857; 829; 835; 836 ZPO) hatte die Beteiligte zu 2 ein **Pfändungspfandrecht (§ 804 ZPO) und die Befugnis, das gepfändete Miterbenrecht selbst geltend zu machen**, erworben. Sie konnte **also auch die Erbauseinandersetzung betreiben**. Inwieweit die Beantragung und Durchführung der Teilungsversteigerung eines zum Nachlass gehörenden Grundstückes zu einer (nach der gebotenen einschränkenden Auslegung von §§ 829 Abs. 1 Satz 2; 857 Abs. 1 ZPO unzulässigen) Beeinträchtigung eines an dem Erbteil bestehenden Pfändungspfandrechte führt und damit dem Pfändungsgläubiger gegenüber unwirksam ist, ist umstritten, war vorliegend aber nicht zu klären, weil in den Nachlass nicht das gesamte Grundstück fiel, sondern lediglich ein Miteigentumsanteil. Die Einziehung einer Nachlassforderung durch einen Miterben mit dem Ziel der Hinterlegung des zu leistenden Geldbetrages für alle Erben beeinträchtigt die Rechtsstellung des den Erbteil pfändenden Gläubigers als solche nicht (§ 2039 BGB). Auch wenn ein Miterbe gemäß § 2039 Satz 1 BGB einen vormals dem Erblasser zustehenden Anspruch auf Auseinandersetzung der Bruchteilsgemeinschaft an einem Grundstück im Wege der Teilungsversteigerung durchsetzt (§ 749 Abs. 1 BGB) tritt an die Stelle des Auseinandersetzungsanspruches der ungeteilte Anspruch auf Auszahlung des anteiligen Übererlöses, woran

sich das Pfandrecht im Wege der dinglichen Surrogation fortsetzt. Dadurch wird das Pfändungspfandrecht nicht beeinträchtigt, sondern verwirklicht. Anderes ergibt sich auch nicht aus § 1258 BGB. Auch dass die Beteiligte zu 2 nicht nur Pfändungsgläubigerin des Erbteils, sondern zugleich Eigentümerin eines anderen Miteigentumsanteils und Miterbin war, änderte nichts. Auch die Übertragung des Erbteils stand der angeordneten Teilungsversteigerung nicht entgegen. Schließlich war das Verfahren auch nicht nach §§ 180 Abs. 1 i.V.m. 29 ZVG aufzuheben. Die dafür erforderliche Rücknahme des Antrags auf Teilungsversteigerung war nicht erklärt worden. Es konnte offenbleiben, ob die Beteiligte zu 2 den Versteigerungsantrag der Beteiligten zu 1 (konkludent) zurückgenommen hatte, zumal die Beteiligte zu 1 trotz der Pfändung und Überweisung des Erbteils das Teilungsversteigerungsverfahren selbstständig betreiben konnte.¹⁷⁹

bb)

Ein **Beschluss, mit dem ein im Zwangsversteigerungsverfahren erteilter Zuschlag aufgehoben wird**, ist der **materiellen Rechtskraft** fähig. Als rechtsgestaltender Hoheitsakt entfaltet der Aufhebungsbeschluss ebenso wie der Zuschlagsbeschluss Wirkung gegenüber jedermann.¹⁸⁰

In teilweiser Aufgabe seiner Rechtsprechung hat der Bundesgerichtshof zu § 996 BGB entschieden, dass **Verwendungen alle Vermögensaufwendungen sind, die der Sache zugutekommen sollen, auch wenn sie die Sache grundlegend verändern**; die Errichtung eines Gebäudes auf einem fremden Grundstück kann deshalb auch dann eine (nützliche) Verwendung i.S.v. § 996 BGB sein, wenn damit eine **Änderung der Zweckbestimmung des Grundstücks** verbunden ist.¹⁸¹

¹⁷⁹ a.a.O., juris, Rn. 6 ff. m.w.N.

¹⁸⁰ BGH, Urteil vom 14. März 2025 – [V ZR 153/23](#) – juris, Leitsatz 1 = MDR 2025, 681 ff. = NJW 2025, 1486 ff. = WuM 2025, 359 ff. = NZM 2025, 550 ff. = WM 2025, 581 ff.

¹⁸¹ a.a.O., juris, Leitsatz 2a.

Für die **Nützlichkeit einer Verwendung i.S.v. § 996 BGB** ist allein die **objektive Verkehrswerterhöhung** der Sache maßgeblich, nicht jedoch der subjektive Wert für den Eigentümer. Der Verwendungsersatzanspruch des Besitzers ist allerdings auf die tatsächlich aufgewendeten Kosten begrenzt.¹⁸²

Ein **Anspruch des Eigentümers aus § 1004 Abs. 1 BGB auf Beseitigung** des Resultats der Verwendungen (hier: Wohnhaus) **gegen den gutgläubigen und unverklagten Besitzer ist ausgeschlossen**.¹⁸³

Der Kläger war Eigentümer eines Grundstücks, in das ab dem Jahr 2008 ohne sein Wissen die Zwangsversteigerung betrieben wurde. Im April 2010 erhielt die Beklagte zu 1 durch Beschluss den Zuschlag für das Grundstück. Sie wurde im August 2010 als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen. Danach wurde das Grundstück zur Sicherung eines Darlehens der Beklagten zur 1 und ihres Ehemannes, des Beklagten zu 2 mit einer Grundschuld über 280.000,00 € nebst Zinsen belastet, was im Grundbuch eingetragen wurde. Die Beklagten ließen das auf dem Grundstück befindliche Wochenendhaus abreißen und ein neues Wohnhaus errichten, dass sie beide seit August 2012 bewohnten. Der Kläger hatte zwischenzeitlich Kenntnis von der Zwangsversteigerung erlangt und hatte Beschwerde erhoben, worauf der Zuschlagsbeschluss aufgehoben wurde. Sodann nahm der Kläger die Beklagte zu 1 auf Grundbuchberichtigung und beide Beklagten auf Beseitigung des Wohnhauses, Räumung und Herausgabe des Grundstücks, Löschung der Grundschuld (hilfsweise: Wertersatz) und Zahlung von Nutzungsersatz nebst Zinsen in Anspruch. Die Beklagten traten dem entgegen und machten hilfsweise ein Zurückbehaltungsrecht wegen eines Wertersatzanspruches für das von ihnen errichtete Haus (500.000,00 €) geltend.¹⁸⁴

¹⁸² a.a.O., juris, Leitsatz 2b.

¹⁸³ a.a.O., juris, Leitsatz 3.

¹⁸⁴ a.a.O., juris, Rn. 1 f.

Dem Kläger stand der **Grundbuchberichtigungsanspruch** gegen die Beklagte zu 1 zu. **Das Grundbuch war unrichtig (§ 894 BGB), weil es nicht den Kläger, sondern die Beklagte zu 1 als Eigentümerin auswies.** Zwar führte der Zuschlag zu einem originären Eigentumserwerb der Beklagten zu 1 (§ 90 Abs. 1 ZVG). Er wurde aber im Beschwerdeweg (hier: **Nichtigkeitsbeschwerde; § 569 Abs. 1 Satz 3 ZPO**) rechtskräftig aufgehoben, wodurch die Beklagte zu 1 das Eigentum rückwirkend zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Zuschlagsbeschlusses wieder an den Schuldner (Kläger) verlor, dessen **Eigentum wieder auflebte**. Ist der **Aufhebungsbeschluss** rechtskräftig, kommt es nicht auf dessen Rechtmäßigkeit an, weil er **materieller Rechtskraft fähig** ist.¹⁸⁵ Allerdings konnte ein **Zurückbehaltungsrecht der Beklagten zu 1 wegen eines Wertersatzanspruches (§ 996 BGB) für das errichtete Haus** nicht verneint werden. Diesem lag ein **Verwendungsersatzanspruch** zugrunde. Ein entsprechendes Eigentümer-Besitzer-Verhältnis (Vindikationslage) bestand, **weil der Kläger rückwirkend wieder Eigentümer geworden war** und dies auch für den Zeitpunkt der Errichtung des Hauses galt. **Der Bundesgerichtshof hat seine Rechtsprechung sodann dahingehend geändert, dass er die Errichtung eines Gebäudes auf dem Grundstück als Verwendung (§ 996 BGB) angesehen hat.** Zugleich hat er entschieden, dass ein **Anspruch des Eigentümers aus § 1004 Abs. 1 BGB auf Beseitigung des Resultats der Verwendungen gegen den gutgläubigen und unverklagten Besitzer ausgeschlossen** ist. Daher konnte der Kläger nicht die Beseitigung des Wohnhauses verlangen. Auch hatte die uneingeschränkte Verurteilung bei der Beklagten zur Räumung und Herausgabe des Grundstückes (§§ 1004 Abs. 1 Satz 1; 985 BGB) keinen Bestand; diesbezüglich galt das entsprechende wie hinsichtlich der Geltendmachung des Zurückbehaltungsrechts. Schließlich **reichten die getroffenen Feststellungen auch nicht zur Begründung eines Anspruchs auf Löschung der Grundschild** aus. Ein

¹⁸⁵ a.a.O., juris, Rn. 4 ff. m.w.N.

bereicherungsrechtlicher Anspruch griff nicht ein und auch ein Schadensersatzanspruch (§§ 989 f. BGB) schied aus, weil die Beklagte zu 1 bei Bestellung und Eintragung der Grundschild noch gutgläubig und unverklagt war.¹⁸⁶ Die Berufungsentscheidung wurde aufgehoben und die Sache für erforderliche weitere Feststellungen (Höhe des Verwendungsersatzanspruchs; Löschungsanspruch) zurückverwiesen.¹⁸⁷

cc)

In Fortführung seiner Rechtsprechung hat der Bundesgerichtshof ausgesprochen, dass darin, dass das Vollstreckungsgericht in einem auf Antrag eines Miterben angeordneten **Teilungsversteigerungsverfahren** nach der Veräußerung des Erbteils den **Erbteilserwerber als Antragsteller** führt, **keine gemäß § 793 ZPO i.V.m. §§ 180 Abs. 1; 95 ZVG selbstständig anfechtbare Zwischenentscheidung** liegt.¹⁸⁸ Die Beteiligte zu 2, Miteigentümerin des betroffenen Grundstückes, hatte sich dagegen gewandt, dass das Vollstreckungsgericht den Erbteilserwerber (Beteiligte zu 3) aufgrund der Eigentumsübertragung kraft Gesetzes anstelle der ursprünglichen Beteiligten zu 1, deren Erbteil auf den Erwerber übertragen worden war, am Verfahren beteiligt angesehen hatte. Die dagegen gerichtete Beschwerde und Rechtsbeschwerde der Beklagten zu 2 waren erfolglos. Die Rechtsbeschwerde war bereits unzulässig, dass sie unstatthaft war (§ 577 Abs. 1 Satz 2 ZPO). Denn die Annahme des Vollstreckungsgerichts, dass die Beteiligte zu 3 als Erbteilserwerberin kraft Gesetzes Antragstellerin geworden war und deswegen im auf Antrag der Beteiligten zu 1 angeordneten Teilungsversteigerungsverfahren als solche zu führen sei, war schon keine selbstständig anfechtbare Entscheidung. Das hätte vorausgesetzt, dass – wie nicht – das Versteigerungsverfahren zuvor eingestellt oder aufgehoben war.¹⁸⁹

¹⁸⁶ a.a.O., juris, Rn. 11 ff. m.w.N.

¹⁸⁷ a.a.O., juris, Rn. 61 ff. m.w.N.

¹⁸⁸ BGH, Beschluss vom 20. März 2025 – [V ZB 58/23](#) – juris, OS 1 = MDR 2025, 879 f. = NJW-RR 2025, 634 f. = FamRZ 2025, 958 f. = RPfleger 2025, 432.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

¹⁸⁹ a.a.O., juris, OS 2 und Rn. 1 ff. m.w.N.

dd)

Anlässlich einer Beschwerde gegen die Verkehrswertfestsetzung in einem Teilungsversteigerungsverfahren hat der Bundesgerichtshof ausgesprochen, dass ein **Rechtsanwalt, der in einem Teilungsversteigerungsverfahren in eigener Sache tätig wird, ohne als Rechtsanwalt aufzutreten, jedenfalls dann zur elektronischen Übermittlung von Schriftsätzen an das Gericht verpflichtet ist, wenn er Rechtsmittel einlegt.**¹⁹⁰

Der Beschwerdeführer war als Miteigentümer des betreffenden Grundstückes am Verfahren beteiligt. Er war Rechtsanwalt und verfügte über ein besonderes elektronisches Anwaltspostfach (beA; § 31a BRAO). Gegen den Beschluss des Amtsgerichts über die Verkehrswertfestsetzung legte er per Telefax sofortige Beschwerde ein mit dem Ziel der Abänderung der Wertfestsetzung. Auf den Hinweis des Beschwerdegerichts, es halte die Beschwerde für unzulässig, weil sie nicht als elektronisches Dokument eingereicht worden sei, machte der Beschwerdeführer geltend, er sei im vorliegenden Verfahren lediglich als Privatperson und nicht als Rechtsanwalt aufgetreten und tätig geworden.¹⁹¹ Der Bundesgerichtshof hat indes die Entscheidung des Beschwerdegerichts bestätigt. Sowohl der sachliche als auch der persönliche Anwendungsbereich des § 130d Satz 1 ZPO waren eröffnet. Insbesondere **gilt die Pflicht zur elektronischen Übermittlung für Rechtsanwälte nicht nur, wenn sie als Prozess- oder Verfahrensbevollmächtigte für eine Partei oder einen sonstigen Beteiligten einen Schriftsatz bei Gericht einreichen, sondern auch bei berufsmäßigem Auftreten in eigenem Namen.** Der Bundesgerichtshof hat die entsprechende Verpflichtung nunmehr für die Tätigkeit eines Rechtsanwalts in eigener Sache in einem Teilungsversteigerungsverfahren klargestellt und dies näher begründet.¹⁹²

¹⁹⁰ BGH, Beschluss vom 27. März 2025 – [V ZB 27/24](#) – juris, Leitsatz = MDR 2025, 673 f. = NJW 2025, 1660 ff. = NZM 2025, 450 ff. WM 2025, 805 ff. = FamRZ 2025, 952 ff. = RPfleger 2025, 425 ff. = BRAK-Mitt 2025, 287 ff.

¹⁹¹ a.a.O., juris, Rn. 1 f.

¹⁹² a.a.O., juris, Rn. 6 ff. m.w.N.

ee)

Der Antrag des zur **Räumung und Herausgabe eines mit einer Doppelhaushälfte bebauten Grundstückes** nebst Garten und Pkw-Stellplatz verurteilten Beklagten und Nichtzulassungsbeschwerdeführers, die **Zwangsvollstreckung einstweilen einzustellen**, blieb erfolglos, weil die **Voraussetzungen des § 719 Abs. 2 ZPO nicht dargetan** waren. Der Beklagte konnte sich nicht darauf berufen, die Zwangsvollstreckung bringe ihm einen nicht zu ersetzende Nachteil, weil er **in der Berufungsinstanz einen Vollstreckungsschutzantrag (§ 712 ZPO) nicht gestellt** hatte. Daher hätte die Zwangsvollstreckung nach § 719 Abs. 2 ZPO **nur ausnahmsweise** dann eingestellt werden können, wenn es dem Beklagten aus besonderen Gründen nicht möglich oder nicht zumutbar gewesen wäre, einen Vollstreckungsschutzantrag zu stellen. Daran fehlte es. In dem vorangegangenen rein schriftlich geführten Verfahren wäre der entsprechende Antrag

durch Einreichung eines Schriftsatzes wirksam möglich gewesen. Außerdem hatte der Beklagte auch nichts zur eingeräumten Möglichkeit der Abwendung der Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung vorgetragen.¹⁹³

ff)

In einem Verfahren wegen **Zwangsversteigerung eines Grundstückes** war die Frage der **Zustellung von Schriftstücken an einen Zustellungsvertreter** entscheidend. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass die Zustellung von Schriftstücken im Zwangsversteigerungsverfahren an einen zu Unrecht bestellten Zustellungsvertreter unwirksam ist.¹⁹⁴ Dabei darf das Vollstreckungsgericht im Regelfall von einem unbekannten Aufenthalt des Zustellungsadressaten ausgehen und einen Zustellungsvertreter bestellen, wenn Zustellungen an die aus den Akten bekannten Adressen gescheitert und auch Anfragen an das Einwohnermeldeamt und die Gläubiger

¹⁹³ BGH, Beschluss vom 13. März 2025 – [V ZR 188/24](#) – juris, Rn. 1 ff. = WuM 2025, 509 f.

¹⁹⁴ BGH, Beschluss vom 26. Juni 2025 – [V ZB 64/24](#) – juris, Leitsatz 1 und Rn. 1 ff.

ergebnislos verlaufen sind. Dass der Aufenthalt objektiv unbekannt ist, ist nicht erforderlich. Weitere Nachforschungen sind, anders als bei einer öffentlichen Zustellung bei unbekanntem Aufenthalt nach § 185 Nr. 1 ZPO, nicht geboten.¹⁹⁵ Lagen danach die Voraussetzungen für die Bestellung eines Zustellungsvertreters vor, ist die Zustellung an ihn auch dann wirksam, wenn sich der Zustellungsadressat tatsächlich unter der Zustellungsanschrift aufhält.¹⁹⁶ Unter Anwendung dieser Grundsätze war im entschiedenen Fall ein Zuschlagsversagungsgrund (§ 83 Nr. 1 ZVG) nicht gegeben, weil dem Zustellungsvertreter des Schuldners die Terminsbestimmung rechtzeitig wirksam zugestellt worden war (§ 43 Abs. 2 ZVG). Das Vollstreckungsgericht durfte von einem unbekannten Aufenthalt des Zustellungsadressaten ausgehen und einen Zustellungsvertreter bestellen. Das Amtsgericht war seinen Ermittlungspflichten nachgekommen. Der Schuldner war ausweislich der Zustellungsurkunden unter der bekannten postalischen Adresse nicht erreichbar. Außerdem hatte ein Gerichtswachtmeister versucht, sich bei Mietern des Gebäudes nach dem Aufenthalt des Schuldners zu erkundigen. Zu weitergehenden Ermittlungen war das Amtsgericht nicht verpflichtet.¹⁹⁷

5. Miet- und wohnungseigentumsrechtliche Bezüge zum öffentlichen Recht

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

¹⁹⁵ a.a.O., juris, Leitsatz 2.

¹⁹⁶ a.a.O., juris, Leitsatz 3.

¹⁹⁷ a.a.O., juris, Rn. 4 ff. m.w.N.

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

Diese Fälle haben wir in den jeweiligen Rechtsgebieten aufgeführt.

Karlsruhe, den 25. September 2025



Dr. Mennemeyer
Rechtsanwalt