MENNEMEYER & RÄDLER GBR
RECHTSANWÄLTE
BEIM BUNDESGERICHTSHOF

RECHTSPRECHUNG DES BGH — I./2026

MIET- UND WEG-RECHT

ZUR AUSGABE

Diese Übersicht setzt die Berichterstattung über Entscheidungen des Bundesgerichtshofs aus dem Miet- und Wohnungseigentumsrecht sowie dem Makler-, Nachbarschafts- und Immobilienrecht – einschließlich der Besonderheiten des Verfahrens- und Vollstreckungsrechts – für das erste Halbjahr 2026 fort. Die Gliederung orientiert sich an den in § 14c FAO aufgeführten Schwerpunkten. Berücksichtigt sind die bis zum 30. Juni 2026 ergangenen und bis Mitte September 2026 veröffentlichten Entscheidungen.



VON
Dr. Siegfried Mennemeyer ·
Udo Reichenbacher
Karlsruhe

2026

INHALT

ERSTES HALBJAHR 2026

1. Wohnraummiete 3

1.1. Anbahnung und Zustandekommen des Mietverhältnisses 3
1.2. Mietvertragliche Abreden und Rechte im laufenden Mietverhältnis 3
1.3. Nebenkosten 10
1.4. Kündigungen 15
1.5. Sonstiges 20
1.6. Prozessuales 21

2. Gewerberaum- und sonstiges Miet- und Pachtrecht, Leasingrecht 24

2.1. Gewerberaummietrecht 24
2.2. Pachtrecht 31

3. Wohnungseigentumsrecht 32

4. Maklerrecht, Nachbarrecht und Grundzüge des Immobilienrechts 54

4.1. Maklerrecht 54
4.2. Nachbarrecht 60
4.3. Grundzüge des Immobilienrechts 61

5. Miet- und wohnungseigentumsrechtliche Bezüge zum öffentlichen Recht, einschließlich Steuerrecht 84

6. Miet- und wohnungseigentumsrechtliche Besonderheiten des Verfahrens- und Vollstreckungsrechts 84

Im Anschluss an unseren letzten Bericht für das zweite Halbjahr 2025 setzen wir unsere Berichterstattung[1] 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 Geschäftsverteilung[2] 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.

ABSCHNITT 1

1 Wohnraummiete

Zuständig für Entscheidungen aus dem Bereich der Wohnraummiete ist nach dem Geschäftsverteilungsplan der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs.

1.1. Anbahnung und Zustandekommen des Mietverhältnisses

In diesem Zusammenhang stand das **Benachteiligungsverbot (§ 19 Abs. 2 AGG)** im Zentrum einer Entscheidung. Dazu hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass **(auch) der vom Vermieter anlässlich der Vermietung von Mietwohnungen mit der Entscheidung über die Vergabe von Besichtigungsterminen oder der Auswahl von Mietinteressenten betraute Makler dem zivilrechtlichen Benachteiligungsverbot des § 19 Abs. 2 AGG unterliegt und unter den Voraussetzungen des § 21 Abs. 2 Satz 1 und 3 AGG auf Schadensersatz und Entschädigung haftet**.[3] Diese Entscheidung haben wir nachfolgend unter 4.1. Maklerrecht eingehend behandelt.

ENTSCHEIDUNGEN

Az. I ZR 129/25
Urt. v. 29.01.2026

1.2. Mietvertragliche Abreden und Rechte im laufenden Mietverhältnis

Mit diesen Themen befassen sich die folgenden Entscheidungen.

a)

Wegen **Kappung und Rückschnittes einer Tanne durch die Mieter** einer Wohnung machte die Vermieterin (Klägerin) **Schadensersatz** geltend. Sie hatte in allen Instanzen nur teilweise Erfolg. Vor dem

Az. VIII ZR 327/25
Beschl. v. 09.06.2026

FUNDSTELLEN

1 Abrufbar auf unserer Webseite "Aktuelles" unter dem Menüpunkt "Newsletter".

2 Der Geschäftsverteilungsplan der Zivil- und Strafsenate des Bundesgerichtshofs für das Jahr 2026 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.

3 BGH, Urteil vom 29. Januar 2026 – I ZR 129/25 – juris, Leitsatz = MDR 2026, 371 ff. = NJW 2026, 1075 ff. = WuM 2026, 155 ff. = NZM 2026, 230 ff. = JR 2026, 451 ff. = WM 2026, 398 ff. = ZIP 2026, 553 ff. = ZWE 2026, 133 ff. = RIW 2026, 232 ff.

Bundesgerichtshof endete das Verfahren nach Hinweisbeschluss mit Revisionsrücknahme.[4]

Die Beklagten hatten von der Klägerin die Erdgeschoßwohnung eines Wohnhauses angemietet und hatten nach dem Mietvertrag die **Gestattung zur Nutzung des zum Haus gehörenden Gartens**. In dem Garten befand sich eine solitär auf der Rasenfläche stehende Tanne, die schließlich etwa 4,5 m hoch war, als die Beklagten ohne Absprache mit der Klägerin die Tanne zurückschnitten und deren Spitze kappten. Die Klägerin holte einen Kostenvoranschlag eines Gartenbaubetriebes für das Entfernen der vorhandenen und Setzen einer neuen Tanne vergleichbarer Größe ein, auf dessen Grundlage sie schließlich gerichtlich die Kosten von 6.170,00 € netto und die Feststellung der Ersatzpflicht der Beklagten für künftige Schäden verlangte. In den Vorinstanzen hatte die Klage nur hinsichtlich Schadensersatzes von 1.247,00 € nebst Zinsen Erfolg. Gegen die Klageabweisung im Übrigen wandte sich die Klägerin mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision.[5]

Die Revision erwies sich mangels insoweit erfolgter Zulassung als unstatthaft und somit unzulässig (§§ 542 Abs. 1; 543 Abs. 1 Nr. 1, 2 ZPO), soweit sie sich gegen die wegen Unverhältnismäßigkeit (§ 251 Abs. 2 Satz 1 BGB) erfolgte Verneinung eines Anspruchs auf Erstattung der Herstellungskosten für den Ersatz des beschädigten Baumes durch einen neuen Baum vergleichbarer Größe sowie gegen die Abweisung des Antrags auf Feststellung der Schadensersatzpflicht für künftige Schäden bezog. Das Berufungsgericht hatte die **Revisionszulassung wirksam auf die Bemessung der Entschädigung (§ 251 Abs. 2 Satz 1 BGB) beschränkt**, indem es diese auf die für die Bewertung des durch die Beschädigung eingetretenen Wertverlustes des Grundstückes bedeutsame Frage, ob ein Zinsfuß von 3 % oder von 5 % derzeit angemessen sei, bezogen hatte. Da dies einen tatsächlich und rechtlich selbstständigen und abtrennbaren Teil des Gesamtstreitstoffes betraf, war die Zulassungsbeschränkung wirksam.[6] Im Übrigen lag ein Revisionszulassungsgrund nicht vor, weil weder Grundsatzbedeutung gegeben war noch Rechtsfortbildung oder Einheitlichkeitssicherung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erforderten; infolgedessen beabsichtigte der Bundesgerichtshof die Zurückweisung der Revision durch Beschluss (§§ 552a; 543 Abs. 2 ZPO). Die Revision hatte auch keine Erfolgsaussicht, weil der Klägerin für die Wertminderung des Grundstückes infolge der Beschädigung des Baumes jedenfalls keine über den bereits zuerkannten Betrag hinausgehende Entschädigung zustand. Eine Naturalrestitution wäre nur durch die Pflanzung einer neuen Nordmanntanne mit etwa 4,5 m Höhe möglich gewesen. Dies hatte das Berufungsgericht aber für unverhältnismäßig gehalten und deshalb den Schadensersatzanspruch auf eine Entschädigung (§ 251 Abs. 2 Satz 1 BGB) beschränkt. Da die beschädigte Tanne **wesentlicher Bestandteil des vermieteten Grundstückes** war, war die **Entschädigung nach der Wertminderung des Grundstückes zu bemessen**. Die diesbezügliche Ermittlung und Schätzung stand im freien tatrichterlichen Ermessen (§ 287 Abs. 1 ZPO). Die insoweit nur eingeschränkt eröffnete Nachprüfung durch den Bundesgerichtshof ergab keinen durchgreifenden Fehler des Berufungsgerichts zulasten der Klägerin, sodass deren Revision unbegründet war. Der Bundesgerichtshof hat in seinem Hinweisbeschluss die dabei anzuwendenden **Methoden zur Schadensschätzung wegen Beschädigung eines**

FUNDSTELLEN

4 BGH, Beschluss vom 09. Juni 2026 – VIII ZR 327/25 – juris, Rn. 1 ff.

5 a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

6 a.a.O., juris, Rn. 10 ff.

Gehölzes unter Berücksichtigung der Alterswertminderung sowie Kapitalisierung der Herstellungskosten im Einzelnen dargestellt.[7]

b)

Untervermietung war Gegenstand zweier Verfahren.

aa)

Ein berechtigtes Interesse des Mieters an der Untervermietung des Wohnraums liegt nicht vor, wenn der Mieter durch die Untervermietung einen über die Deckung der eigenen wohnungsbezogenen Aufwendungen hinausgehenden Gewinn erzielt.[8]

In dieser Leitsatzentscheidung hat der Bundesgerichtshof seine Rechtsprechung bestätigt, dass der Wunsch des Wohnraummieters nach einer Verringerung der von ihm zu tragenden Mietaufwendungen unabhängig davon, ob er auf eine solche Verringerung wirtschaftlich angewiesen ist, grundsätzlich als berechtigtes Interesse an der Untervermietung i.S.v. § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB anzuerkennen ist.[9] Vorliegend hat der Bundesgerichtshof nun klargestellt, dass eine über die Deckung der wohnungsbezogenen Aufwendungen hinausgehende Gewinnerzielung des Mieters durch die Untervermietung des Wohnraumes hiervon nicht umfasst ist.[10]

Der Beklagte hatte ab Anfang 2009 eine Zweizimmerwohnung der Klägerin in Berlin angemietet. Die Nettokaltmiete betrug zuletzt monatlich 497,35 €. Der Beklagte hatte und erhielt die Erlaubnis zur Untervermietung wegen eines zeitweisen Auslandsaufenthaltes für die Zeit Juli 2018 bis Januar 2020. Der Auslandsaufenthalt verlängerte sich, weshalb der Beklagte die Wohnung entsprechend länger untervermietete. Der Beklagte behielt allerdings Wohnungsschlüssel und lagerte persönliche Gegenstände und Kleidung in der Wohnung. Mit den Untermietern vereinbarte er eine Nettokaltmiete von monatlich 962,00 € zuzüglich Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung (insgesamt 1.100,00 €), was über der nach den hier anwendbaren Vorschriften über die Mietpreisbremse (§§ 556d ff. BGB; Berliner MietenbegrenzungsVO) höchstzulässigen Miethöhe lag. Für diese Untervermietung an die benannten Untermieter bat er um Untervermietungserlaubnis bis Oktober 2020, erhielt aber keine Antwort. Auf Nachfrage der Hausverwalterin im November 2020 per E-Mail, ob er noch in der Wohnung wohne, teilte der Beklagte mit, dass die Wohnung untervermietet sei und er sich voraussichtlich bis zum darauffolgenden Jahr weiter im Ausland aufhalte. Die Klägerin besichtigte die Wohnung im Sommer 2021 und traf auf die Untermieter. Sie mahnte den Beklagten Anfang 2022 wegen unerlaubter Untervermietung ab. Der Beklagte lehnte die Beendigung der Untervermietung ab, weil es für ihn notwendig sei, seine laufenden Kosten für die Wohnung unter anderem durch die Untervermietung zu „kompensieren“, bat stattdessen um Zustimmung zur Untervermietung, die er nicht erhielt. Die Klägerin erklärte sodann die fristlose, zugleich fristgemäße Kündigung des Mietvertrages mit dem Beklagten. Die Räumungs- und Herausgabeklage gegen den Beklagten und die Untermieter wies das Amtsgericht ab. Während des Berufungsverfahrens zogen die

Az. VIII ZR 228/23
Urt. v. 28.01.2026

KERNAUSSAGE

Die Untervermietung zur Verringerung der Mietaufwendungen stellt ein berechtigtes Interesse dar, jedoch nicht, wenn über die Deckung der eigenen wohnungsbezogenen Aufwendungen hinaus ein Gewinn erzielt werden soll.

FUNDSTELLEN

7 a.a.O., juris, Rn. 15 ff. m.w.N.

8 BGH, Urteil vom 28. Januar 2026 – VIII ZR 228/23 – juris = BGHZ 246, 34 ff. = MDR 2026, 298 f. = NJW 2026, 664 ff. = WuM 2026, 80 ff. = NZM 2026, 185 ff. = Grundeigentum 2026, 181 ff. = JR 2026, 256 ff. = ZIP 2026, 420 ff.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

9 a.a.O., juris, Leitsatz 1.

10 a.a.O., juris, Leitsatz 2.

Untermieter aus der Wohnung aus und die gegen diese gerichtete Klage wurde in der Hauptsache übereinstimmend für erledigt erklärt. Der Beklagte wurde zur Räumung und Herausgabe verurteilt, wogegen er sich mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision vergeblich wandte.[11]

Der Beklagte hatte seine **Vertragspflichten verletzt, indem er ohne Erlaubnis der Klägerin die Wohnung untervermietete**. Die Würdigung, ob einer solchen Vertragsverletzung ein die **ordentliche Kündigung rechtfertigendes Gewicht (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB)** zukommt, hat das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei vorgenommen und dies bejaht. Der Beklagte hatte auch **keinen Anspruch auf Erteilung einer Erlaubnis für die von ihm vorgenommene gewinnbringende Untervermietung**. Der Bundesgerichtshof hat nunmehr klargestellt, dass das Interesse des Mieters, die Wohnung gewinnbringend unterzuvermieten, kein berechtigtes Interesse des (Haupt-)Mieters an der teilweisen Gebrauchsüberlassung des Wohnraumes an einen Dritten i.S.v. § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB darstellt. Eine solche gewinnbringende Untervermietung lag hier vor, weil der Beklagte mit der Untervermietung Einnahmen erzielte, die über seine eigenen wohnungsbezogenen Aufwendungen hinausgingen, zumal die zwischen ihm und den Untermietern vereinbarte Nettokaltmiete mehr als das Doppelte der vom Beklagten selbst geschuldeten Miete betrug. Mangels diesbezüglicher Feststellungen konnte es **offenbleiben, ob im Einzelfall über die Untervermietung des Wohnraumes hinausgehende vom Mieter gegenüber dem Untermieter zu erbringende Leistungen bei der Frage, ob seitens des Mieters ein Gewinn erzielt wird, berücksichtigungsfähig sind**. Nach alledem schied ein berechtigtes Interesse des Beklagten (§ 553 Abs. 1 Satz 1 BGB) an der Gestaltung der Untervermietung in der vorliegend vereinbarten Art und Weise aus. **Darauf, ob ein solches Interesse auch wegen eines Verstoßes der Untermiethöhe gegen die Bestimmungen der Mietpreisbremse als Bestandteil der geltenden Rechts- und Sozialordnung zu verneinen wäre, kam es nicht mehr an.**[12]

bb)

In dem zweiten Verfahren machte der Bundesgerichtshof Ausführungen in einem Hinweisbeschluss (§§ 552a Satz 2; 522 Abs. 2 Satz 2 ZPO).

Az. VIII ZR 11/24
Beschl. v. 07.10.2025

Die beiden Mieter (Kläger) einer Dreizimmerwohnung der Beklagten in Berlin hatten nach dem Auszug eines zwischenzeitlichen dritten Mieters vergeblich von der Beklagten die **Erlaubnis zur Untervermietung** an eine namentlich benannte Person erbeten und hiernach erfolgreich darauf geklagt.[13] Es lag schon kein Revisionszulassungsgrund (§§ 552a Satz 1; 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO) vor. Insbesondere war die in Betracht kommende Divergenz bezüglich der Frage, **unter welchen Voraussetzungen dem Vermieter die Überlassung der Wohnung an einen Dritten nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten ist (§ 553 Abs. 2 BGB), hier nicht entscheidungserheblich**. Denn es war infolge der Untervermietung **keine „stärkere Belegung der Wohnung“** zu erwarten, weil bereits zurückliegend auch der zwischenzeitlich ausgezogene Mieter die Wohnung bewohnt hatte. Auch die Rechtsfrage, ob im Fall der „Erzielung zusätzlicher (Untermiet-)Einnahmen durch den Mieter“ der Vermieter die Zustimmung zur

FUNDSTELLEN

11 a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

12 a.a.O., juris, Rn. 15 ff. m.w.N.

13 BGH, Beschluss vom 07. Oktober 2025 – VIII ZR 11/24 – juris, Rn. 1 ff. = WuM 2026, 199 ff. = NZM 2026, 362 ff. = ZMR 2026, 790 ff. = Grundeigentum 2026, 445 ff.

Untervermietung von der Zahlung einer höheren Miete (§ 553 Abs. 2 BGB) abhängig machen kann, war nicht entscheidungserheblich, weil die getroffenen **Feststellungen nichts zu einem durch die Untervermietung erzielten „Gewinn" der Kläger hergaben.** Außerdem hatten die Kläger im mit der Rechtsvorgängerin der Beklagten geschlossenen Mietvertrag die ausdrückliche Erlaubnis zur Untervermietung für die Anfangszeit des Mietverhältnisses erhalten, weil anfangs beabsichtigt war, den Mietvertrag mit drei Mietern abzuschließen, der Dritte jedoch sich seinerzeit im Ausland aufhielt. Die Frage der **„Reichweite" des § 553 Abs. 1 BGB bezüglich des berechtigten Interesses des Mieters an der Untervermietung** ist durch die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes geklärt, ohne dass der vorliegende Fall weitergehenden abstrakten Klärungsbedarf bot.[14] Die Frage, ob **bei Vorliegen einer Mehrheit von Mietern es stets genügt, dass nur einer von mehreren Mietern ein berechtigtes Interesse (§ 553 Abs. 1 Satz 1 BGB) hat**, konnte weiter offenbleiben, weil der (dritte) Mitmieter endgültig aus der Wohnung ausgezogen war und die verbleibenden beiden Bewohner deshalb einen Dritten in die Wohnung aufnehmen wollten; in einem solchen Fall **genügt jedenfalls das Interesse der verbleibenden Mieter**. Im Ergebnis hatte das Berufungsgericht einen **Anspruch der Kläger auf Gestattung der Gebrauchsüberlassung eines Zimmers der Wohnung an die benannte Untermieterin rechtsfehlerfrei bejaht (§ 553 Abs. 1 Satz 1 BGB)**. Dies hat der Bundesgerichtshof unter Darstellung der Voraussetzungen näher erläutert.[15]

c)

Weiter ausgearbeitet wurde die Rechtsprechung zur sogenannten **Mietpreisbremse**.

aa)

Der Bundesgerichtshof hat die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB) weiter präzisiert.

Klägerin war eine in das Rechtsdienstleistungsregister eingetragene GmbH. Diese nahm die beklagte Vermieterin aus abgetretenem Recht der Wohnungsmieter wegen eines behaupteten Verstoßes gegen die Vorschriften der sogenannten Mietpreisbremse (§§ 556d ff. BGB) in Anspruch. Das Vorgehen der Klägerin deckte sich mit den bereits bekannten Fällen der Beauftragung der in das Rechtsdienstleistungsregister eingetragenen Organisationen über deren betriebene Internetseiten durch Mieter. Nach der Beauftragung und Bevollmächtigung durch die Mieter rügte die Klägerin gegenüber der Beklagten einen diesbezüglichen Verstoß gegen die Mietpreisbremse. Der vorliegende Fall betraf Auskunft über Modernisierungsmaßnahmen in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses und den sich daraus ergebenden Mieterhöhungsbetrag sowie die Rückzahlung überzahlter Miete und die Erstattung vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten jeweils nebst Zinsen. Die Beklagte verfolgte mit der Drittwiderklage gegen die Mieter die Feststellung, dass die mietvertragliche Vereinbarung einer Nettokaltmiete von 708,00 € wirksam sei, weil aufgrund der Ausnahmebestimmung des § 556f BGB die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe nicht anwendbar seien. Denn sie

Az. VIII ZR 50/23
Urt. v. 01.07.2026

KERNAUSSAGE

Der Ausnahmetatbestand des § 556f Satz 1 BGB erfasst auch (vorhandene) Räumlichkeiten, die aufgrund von Schäden nicht (mehr) zu Wohnzwecken nutzbar waren und unter wesentlichem Bauaufwand auf Dauer wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht wurden, sofern sie nach dem 01. Oktober 2014 erstmals (wieder) als Wohnung genutzt und vermietet wurden.[16]

FUNDSTELLEN

14 a.a.O., juris, Rn. 11 ff. m.w.N.

15 a.a.O., juris, Rn. 21 ff.

16 BGH, Urteil vom 01. Juli 2026 – VIII ZR 50/23 – juris, Leitsatz = MDR 2026, 1115 ff. = WuM 2026, 473 ff. = NZM 2026, 685 ff. = Grundeigentum 2026, 761 ff.

habe den Gebäudekomplex mit der vermieteten Wohnung 2015 erworben und die Wohnungen seien seinerzeit nicht bewohnbar und nicht nutzbar gewesen, was sie näher darstellte. Die von ihr – der Beklagten – nach Eigentumserwerb durchgeführten und näher dargestellten Baumaßnahmen für über 3 Mio. € stellten einen Wohnungsneubau (§ 16 Absatz 1 Nr. 2 Wohnraumförderungsgesetz) dar.[17]

Da die **Tätigkeit der Klägerin als Inkassodienstleisterin** und die Abtretung an sie – die **unwirksame elektronische Abtretungserklärung** (§ 312j Abs. 3, 4 BGB) war hier unschädlich, weil der Mieter durch von ihm unterzeichnete schriftliche Vertragsurkunde sein Einverständnis mit der Erbringung einer Rechtsdienstleistung durch die Klägerin und Abtretung der entsprechenden Ansprüche erklärt hatte – einem Klageerfolg nicht entgegenstanden, war in der Revisionsinstanz letztlich allein noch zu klären, ob der Ausnahmetatbestand des § 556f Satz 1 BGB eingriff. Die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB in der bis 31. Dezember 2018 geltenden Fassung i.V.m. Berliner Mietenbegrenzungsverordnung 2015) waren einschlägig, sodass es auf die Anwendbarkeit des Ausnahmetatbestandes ankam. Diese kam hier wegen des Zustandes des Gebäudes im Zeitpunkt des Erwerbes durch die Beklagte und der danach von der Beklagten durchgeführten umfangreichen Baumaßnahmen in Betracht. Denn **§ 556f Satz 1 BGB erfasst auch erstmals nach dem 01. Oktober 2014 genutzte und als Wohnung vermietete Räumlichkeiten, die von dem Vermieter durch die Beseitigung von Schäden unter wesentlichem Bauaufwand auf Dauer wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht wurden.** Zur Entscheidung waren allerdings noch weitere Feststellungen zum vormaligen Zustand der Wohnung und zu den von der Beklagten bis zur Vermietung an den Drittwiderbeklagten vorgenommenen Baumaßnahmen erforderlich.[18]

bb)

Az. VIII ZR 150/22
Beschl. v. 30.06.2026

Im Fall der **Klage einer in das Rechtsdienstleistungsregister eingetragenen GmbH**, die aus abgetretenem Recht des Mieters gegen den beklagten Vermieter **Ansprüche wegen behaupteten Verstoßes gegen die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB)** geltend machte, lag ein Zulassungsgrund für die Revision der verurteilten Beklagten nicht vor (§§ 552a Satz 1; 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO). Das Berufungsgericht hatte die Abtretung der Ansprüche des Mieters an die Klägerin für wirksam erachtet und die Ansprüche als weitgehend begründet erkannt, wogegen sich die Beklagte wandte. Der vom Berufungsgericht für die Revisionszulassung herangezogene **Gesichtspunkt des Wechselverhältnisses von Art. 267 AEUV und § 563 Abs. 2 ZPO** war nicht mehr erheblich, weil die diesbezüglichen Fragen zur Anwendbarkeit der auf unionsrechtlichen Vorgaben beruhenden Vorschrift des § 312j BGB auf den zunächst auf elektronischem Weg erfolgten Vertragsschluss zwischen der Klägerin und dem Mieter sowie zu den Rechtsfolgen eines diesbezüglichen Verstoßes **durch die Rechtsprechung des EuGH und des Bundesgerichtshofes geklärt** waren.[19] Auch im Ergebnis hatte die Revision keine Aussicht auf Erfolg. Die **Klägerin war aktivlegitimiert** und **konnte die schließlich begehrte Feststellung der Erledigung des Rechtsstreits hinsichtlich des Auskunftsanspruches, die teilweise Rückzahlung von Miete und den Ersatz vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten aus abgetretenem Recht aufgrund §§ 556d ff. BGB a.F.; Berliner**

FUNDSTELLEN

17 a.a.O., juris, Rn. 1 ff.
18 a.a.O., juris, Rn. 14 ff. m.w.N.
19 BGH, Beschluss vom 30. Juni 2026 – VIII ZR 150/22 – juris, Rn. 1 ff.

MietenbegrenzungsVO vom 28. April 2015 verlangen, was der Bundesgerichtshof im Einzelnen dargestellt hat.[20]

d)

Az. IX ZR 149/25
Urt. v. 18.06.2026

Der für das Insolvenzrecht zuständige IX. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hatte über die **insolvenzrechtliche Behandlung des Anspruchs des Vermieters auf Wiederauffüllung der Mietsicherheit** zu entscheiden. Nach dem aufgestellten Leitsatz ist der Anspruch des Vermieters eines Grundstückes auf Wiederauffüllung der Mietsicherheit in der Insolvenz über das Vermögen des Mieters kein Anspruch für die Zeit vor der Eröffnung des Insolvenzverfahrens und damit **keine Insolvenzforderung, wenn er allein der Sicherung von nach der Eröffnung des Insolvenzverfahrens neu entstandenen Verbindlichkeiten des Mieters dient.**[21] Die Anmeldung und irrtümliche Feststellung einer Neuverbindlichkeit als Insolvenzforderung zur Tabelle führt nicht dazu, dass eine Forderung ihre Eigenschaft als Neuverbindlichkeit verliert und zur Insolvenzforderung wird.[22]

Der Beklagte hatte von der Klägerin für die Dauer von 10 Jahren (bis 2029) Laden- und Nebenflächen zum Betrieb eines Geschäftes angemietet. Als zu erbringende Mietsicherheit waren 75.875,00 € vereinbart. Der Mieter machte von der Möglichkeit Gebrauch, Mietsicherheit als Bürgschaft einer Versicherung zu erbringen. Der Vermieter sollte berechtigt sein, sich aus der Mietsicherheit zu befriedigen und dies nach seinem Ermessen auf die Forderungen gegen den Mieter zu verrechnen, wenn und soweit der Mieter seinen Verpflichtungen nicht nachkam; der Mieter war dann zur unverzüglichen Wiederauffüllung der Mietsicherheit verpflichtet. Nachdem das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Beklagten eröffnet und Eigenverwaltung mit Sachwalterbestellung angeordnet war, meldete die Klägerin ausstehende Mietzahlungen aus der Zeit vor Insolvenzeröffnung als einfache Insolvenzforderungen an, die entsprechend festgestellt wurden. Danach vereinbarten die Parteien, das Mietverhältnis unter der aufschiebenden Bedingung der Beendigung des Insolvenzverfahrens bis 2033 zu verlängern. Die Klägerin teilte dem Sachwalter mit, die Sicherheitsleistung in voller Höhe in Anspruch genommen und auf die ursprünglich angemeldeten Insolvenzforderungen angerechnet zu haben, so dass diese nicht mehr bestünden. Zugleich meldete die Klägerin den Wiederauffüllungsanspruch im Umfang der gesamten Mietsicherheit nachträglich als Insolvenzforderung an, was entsprechend zur Tabelle festgestellt wurde. Der schließlich festgestellte Insolvenzplan sah hinsichtlich der Insolvenzforderungen im Rang des § 38 InsO einen Teilerlass von 90% der Forderungen vor; das Insolvenzverfahren wurde aufgehoben. Die Beklagte erbrachte auf die angemeldete Forderung der Klägerin auf Wiederauffüllung der Sicherheitsleistung nur eine Zahlung in Höhe von 10% (7.587,50 €). Die Klägerin machte klageweise den Restbetrag der vollen Mietsicherheit geltend. Sie hatte in allen Instanzen Erfolg.[23]

Die Klägerin hatte einen Anspruch auf Wiederauffüllung der Mietsicherheit. **Die insolvenzfest erbrachte Mietsicherheit bleibt dem Vermieter auch nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Mieters als Sicherheit erhalten.** Die Absicherung des Vermieters gegen die Insolvenz des Mieters ist der Zweck der Mietsicherheit. Der Vermieter kann bestimmen, mit welcher Schuld des Mieters die Mietsicherheit nach

FUNDSTELLEN

20 a.a.O., juris, Rn. 16 ff. m.w.N.

21 BGH, Urteil vom 18. Juni 2026 – IX ZR 149/25 – juris, Leitsatz 1 = Grundeigentum 2026, 912 ff. = WM 2026, 1622 ff. = ZIP 2026, 2238 ff.

22 a.a.O., juris, Leitsatz 2.

23 a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

Verwertung verrechnet werden soll, wobei es nicht darauf ankommt, ob es sich dabei um Masseverbindlichkeiten oder um Insolvenzforderungen handelt. Der vereinbarte Wiederauffüllungsanspruch war auch nicht nach den Regeln des Insolvenzplanes erlassen worden. Den Meinungsstreit über die (insolvenz-)rechtliche Qualifikation des Wiederauffüllungsanspruches hat der Bundesgerichtshof dahingehend entschieden, dass **es sich im Streitfall nicht um eine Insolvenzforderung handelte**; die Voraussetzungen des § 108 Abs. 3 InsO waren nicht erfüllt. Zwar war der Wiederauffüllungsanspruch bereits zur Zeit der Insolvenzeröffnung begründet; zu leisten war er indes erst nach Inanspruchnahme der Mietsicherheit durch die Klägerin nach Insolvenzeröffnung. Dass die Klägerin eine Forderung auf Auffüllung der Kaution zur Insolvenztabelle angemeldet hatte, diese festgestellt wurde und die Klägerin eine quotenmäßige Zahlung erhalten hatte, führte nicht dazu, dass es sich um eine Insolvenzforderung (§ 38 InsO) gehandelt hätte. **Hier konnte offen bleiben, ob es sich um eine Masseverbindlichkeit oder um eine Neuverbindlichkeit handelte**, weil der eigenverwaltende Schuldner nach Aufhebung des Insolvenzverfahrens für die Befriedigung des Wiederauffüllungsanspruches unabhängig von dieser Unterscheidung haftet.[24]

1.3. Nebenkosten

Mit Fragen zu Nebenkosten beschäftigten sich zwei Verfahren.

a)

Az. VIII ZR 6/24
Urt. v. 20.05.2026

Die Regelungen des **§ 556 Abs. 3 BGB** wurden in einer Leitsatzentscheidung präzisiert.[25]

Danach finden die **Regelungen zum Einwendungsausschluss** grundsätzlich auch in dem Fall Anwendung, dass der Mieter geltend macht, der Vermieter habe den **Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entgegen § 556 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BGB nicht beachtet**.[26]

Zu den **Anforderungen an die Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebotes (§ 556 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BGB)** wurde klargestellt, dass dieses **nicht schon dann verletzt ist, wenn der Vermieter vor der Beauftragung von Leistungen, deren Kosten er im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf den Mieter umlegt, keine Vergleichsangebote einholt**. Vielmehr ist zunächst entscheidend, dass der Vermieter die fraglichen Leistungen nicht zu marktgerechten, objektiv überhöhten Preisen beauftragt hat und deshalb das Einholen von Vergleichsangeboten auch zu einer Kosteneinsparung geführt hätte.[27]

Außerdem enthält die Entscheidung **Maßgaben zur Bedeutung der Einlegung von Rechtsbehelfen des Vermieters gegen einen Grundsteuerbescheid im Hinblick auf die Frist des § 556 Abs. 3 Satz 2, 3 BGB**.[28]

Die durch die Beklagten angemietete Wohnung lag in einem Gebäudekomplex der Klägerin. Nach dem Mietvertrag hatten die Beklagten neben der Miete sämtliche anfallenden Betriebskosten (§ 2 Betriebskostenverordnung) zu

FUNDSTELLEN

24 a.a.O., juris, Rn. 8 ff. m.w.N.

25 BGH, Urteil vom 20. Mai 2026 – VIII ZR 6/24 – juris = MDR 2026, 828 f. = WuM 2026, 326 ff. = NZM 2026, 536 ff. = Grundeigentum 2026, 601 ff.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

26 a.a.O., juris, Leitsatz 1.

27 a.a.O., juris, Leitsatz 2.

28 a.a.O., juris, Leitsatz 3.

tragen. Die Klägerin beauftragte eine Unternehmung mit der Durchführung vielfältiger Arbeiten und Dienstleistungen am Gebäudekomplex („Vertrag für technisches und infrastrukturelles Gebäudemanagement“) und legte einen Teil der diesbezüglichen Kosten über die Betriebskostenabrechnungen auf die Mieter um. Die Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2017 und 2018 ergaben Nachzahlungen zulasten der Beklagten. Da der Klägerin zu den Abrechnungszeitpunkten lediglich Grundsteuerbescheide für die zuvor noch unbebauten Grundstücke vorlagen, wies sie in der Betriebskostenabrechnung 2017 lediglich einen „Abschlag“ auf die Grundsteuer aus und behielt sich in beiden Abrechnungen eine Nachberechnung der Grundsteuer vor. Hinsichtlich des geänderten Grundsteuerbescheides für 2017 und 2018, welcher der Klägerin erst 2020 zuging, legte diese gegen die dem zugrunde liegenden Einheitswert- und Grundsteuermeßbetragsbescheide wegen darin unzutreffender Adressatenangabe Einspruch ein. Die Klägerin übersandte den Beklagten auf der Basis des Steuerbescheides 2020 die Abrechnungen über die Grundsteuer für 2017 und 2018, worin sie Nachzahlungen für die Grundsteuer geltend machte. Die Klage war auf die Zahlung sämtlicher Nachzahlungsbeträge (insgesamt 2.798,98 €) nebst Zinsen und Erstattung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten gerichtet.[29]

Der Bundesgerichtshof hat das klageabweisende Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zurückverwiesen. Ein Anspruch der Klägerin auf Bezahlung der Nachzahlungsbeträge konnte mit der Begründung des Berufungsurteils nicht verneint werden. Die Betriebskostenabrechnungen waren formell ordnungsgemäß. Die vom Berufungsgericht angenommenen Mängel der Abrechnungen standen dem Zahlungsanspruch der Klägerin nicht entgegen. Das Berufungsgericht hatte verkannt, dass selbst formelle Fehler einer Betriebskostenabrechnung nicht zwingend einer sich aus der Abrechnung ergebenden Nachforderung des Vermieters insgesamt entgegenstehen, sondern einem Vermieter, wenn sich ein **formeller Fehler der Betriebskostenabrechnung** nicht auf alle Abrechnungspositionen erstreckt, eine sich aus der Abrechnung ergebende Nachforderung insoweit verbleibt, als unwirksame **Einzelpositionen unschwer herausgerechnet werden können** und danach noch eine Nachforderung verbleibt. **Bloße materiell-rechtliche Fehler** bewirken nicht das Fehlen einer wirksamen Rechtsgrundlage für eine Nachforderung, sondern **können allenfalls zu einer Kürzung des sich aus der Abrechnung ergebenden Anspruches des Vermieters (gegebenenfalls bis auf null Euro) führen**. Ein etwaiger **Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot führt lediglich zu einem Schadensersatzanspruch des Mieters** auf Rückzahlung der unnötigen Kosten bzw. auf Freihaltung von diesen (§§ 280 Abs. 1; 241 Abs. 2 BGB). Etwas anderes gilt auch dann nicht, wenn eine Betriebskostenabrechnung wegen inhaltlicher Fehler „durchgängig falsch“ ist, zumal hier die vom Berufungsgericht angenommenen Mängel sich schon nicht auf sämtliche in beiden Betriebskostenabrechnungen aufgeführte Positionen bezogen. Ein Verstoß gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit durch die Klägerin ergab sich nicht aus den getroffenen Feststellungen. Das Vorliegen eines solchen Verstoßes konnte auch nicht deshalb offenbleiben, weil die Beklagten mit ihrem diesbezüglichen Einwand wegen Ablaufs der Einwendungsfrist (§ 556 Abs. 3 Satz 5, 6 BGB) ausgeschlossen gewesen wären. **Zwar gilt die Regelung des Einwendungsausschlusses grundsätzlich auch für den Fall, dass der Mieter geltend macht, der Vermieter habe den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit nicht beachtet.** Eine entsprechende Beschränkung des Einwendungsausschlusses sieht das Gesetz nicht vor. Der Frage, ob die Beklagten

FUNDSTELLEN

29 a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot innerhalb der Frist geltend gemacht haben, war vorliegend aber nicht nachzugehen, weil sich die Klägerin nicht auf den Einwendungsausschluss wegen Fristablaufs berufen hatte. **Die umstrittene Frage, ob es sich bei der Berücksichtigung des Ablaufs der Einwendungsfrist (§ 556 Abs. 3 Satz 5, 6 BGB) um einen vom Gericht auch ohne entsprechende Geltendmachung durch den Vermieter bei Vorliegen hinreichender Anhaltspunkte zu beachtenden Umstand handelt, konnte hier offenbleiben.** Denn hinreichende Anhaltspunkte für ein Eingreifen des Einwendungsausschlusses fehlten, weil nach den getroffenen Feststellungen kein Sachvortrag gehalten worden war zu den Zeitpunkten des Zugangs der Betriebskostenabrechnung bei den Mietern sowie des Zugangs der erstmaligen Mitteilung der betreffenden Einwendungen beim Vermieter; auch hatte die Revision keinen diesbezüglich übergangenen Sachvortrag aufgezeigt. Deshalb schied eine Berücksichtigung des erstmals im Revisionsverfahren erhobenen Einwandes der Klägerin, dass die Ausschlussfrist nicht eingehalten worden sei, aus (§ 559 Abs. 1 ZPO). Das Berufungsgericht hatte die Anforderungen an die Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes durch den Vermieter verkannt, indem es einen solchen Verstoß allein aufgrund der Feststellung bejahte, dass die Klägerin vor dem Abschluss des Vertrages mit der Unternehmung keine Vergleichsangebote von anderen Dienstleistern über das Gesamtpaket der mit diesem Vertrag in Auftrag gegebenen Leistungen eingeholt hatte. **Allein aus der unterbliebenen Einholung von Vergleichsangeboten folgt noch kein Verstoß gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz**. Auch rechtfertigten die bislang getroffenen Feststellungen es nicht, von der Klägerin nach dem Grundsatz der sekundären Darlegungslast Vortrag zu den für die Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebotes erheblichen Tatsachen (beispielsweise durch Darlegung von Preisvergleichen) zu verlangen. Dies hat der Bundesgerichtshof im Einzelnen dargelegt.[30] Ebenso rechtsfehlerhaft hatte das Berufungsgericht die Berechtigung der Klägerin zur Umlage der Position „Grundsteuerabschlag“ in der Betriebskostenabrechnung 2017 verneint. **Zwar darf der Vermieter grundsätzlich nur solche Betriebskosten auf den Mieter umlegen, die sich auf das vermietete Grundstück oder Gebäude beziehen und ihm tatsächlich entstanden sind (§ 556 Abs. 1 Satz 2 BGB). Für die Beurteilung des Vorliegens dieser materiellrechtlichen Voraussetzungen bezüglich bestimmter Positionen, ist aber die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der letzten mündlichen Tatsachenverhandlung maßgebend.** Deshalb konnte hier offenbleiben, ob von umlagefähigen Betriebskosten auszugehen war, wenn und solange der Vermieter lediglich einen Grundsteuerbescheid für unbebaute Grundstücke, aber **noch keinen aktuellen Grundsteuerbescheid** für bebaute Grundstücke hat; denn **zum Zeitpunkt des Schlusses der mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht lag ein aktualisierter und bestandskräftiger Grundsteuerbescheid für 2017 vor**, der eine über den ursprünglich angesetzten Betrag hinausgehende Umlage rechtfertigte. Insoweit kam es allein auf die materielle Berechtigung des Anspruches an. Auch weitere Einwendungen gegen Positionen der Betriebskostenabrechnung 2017 drangen nicht durch. Die getroffenen Feststellungen ließen die Annahme nicht zu, dass die Klägerin den geschätzten prozentualen Abzug nicht umlagefähiger Kostenteile der Wartungskosten für den Aufzug und der Position Hauswart/Haustechniker zu gering bemessen hätte. Zwar hatte die Klägerin ihrer diesbezüglichen Darlegungslast nicht vollständig genügt. Das Berufungsgericht hätte aber prüfen müssen, ob nicht wenigstens die Schätzung eines umlagefähigen Mindestbetrages möglich war (§ 287

FUNDSTELLEN

[30] a.a.O., juris, Rn. 18 ff. m.w.N.

ZPO).[31] Einen Nachzahlungsanspruch der Klägerin hinsichtlich der schließlich konkret berechneten Grundsteuerbeträge hatte das Berufungsgericht zu Unrecht wegen Nichteinhaltung der **Abrechnungsfrist (§ 556 Abs. 3 Satz 2 BGB)** verneint. **Dass die Festsetzung der Grundsteuer erst durch einen im Jahr 2020 erlassenen Bescheid erfolgte, bewirkte ein von der Klägerin unverschuldetes Abrechnungshindernis.** Das Abrechnungshindernis war auch nicht schon durch den Zugang des erstmals geänderten Grundsteuerbescheides im April 2020 entfallen. Es konnte offenbleiben, ob dies bereits aus der unzutreffenden Adressierung folgte. Denn die Klägerin hatte auch gegen die Grundlagenbescheide Einspruch eingelegt, so dass eine entsprechende **Änderung des Grundsteuerbescheides (§ 175 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 AO) im Raum stand und damit ein Abrechnungshindernis hinsichtlich der Betriebskostenabrechnung fortbestand**, das erst mit der weiteren Änderung der Bescheide entfiel. Daran änderte nichts, dass die Einsprüche gegen die Grundlagenbescheide sich in erster Linie auf die Adressatenangabe in den Bescheiden bezogen. Zum einen hatte die Klägerin auch inhaltliche Angriffe gegen die Bescheide gerichtet, zum anderen eröffneten die Einsprüche auch unabhängig davon eine umfassende Kontroll- und Änderungsmöglichkeit der Behörde. Die von der Klägerin vor Bekanntgabe des endgültigen Bescheides bereits in Erwartung der Änderung vorgenommene abschließende Abrechnung gegenüber den Beklagten gebot keine andere Würdigung. Insbesondere lag **kein widersprüchliches Verhalten der Klägerin** darin, dass sie die abschließende Abrechnung gegenüber den Beklagten vornahm und zugleich ein bestehendes Abrechnungshindernis geltend machte. Sie hatte dieses Vorgehen nämlich nachvollziehbar damit erklärt, nach Erörterung ihrer Steuerberatungsgesellschaft mit dem Finanzamt könne die Umlage auf die Mieter entsprechend erfolgen. Denn trotzdem wäre die Klägerin berechtigt gewesen, bis zum Ergehen des abschließenden Bescheides zu warten. Erst dann begann die **regelmäßige dreimonatige Frist nach Wegfall des Abrechnungshindernisses zur Geltendmachung einer Nachforderung**.[32]

b)

In einer weiteren Leitsatzentscheidung hat der Bundesgerichtshof die **Anwendbarkeit des § 556c BGB** auf eine durch den Vermieter von Wohnraum vorgenommene **Umstellung der Wärmeversorgung eines Gebäudes von durch die Mieter betriebenen Einzelöfen auf eine Wärmelieferung** verneint.[33]

Az. VIII ZR 46/25
Urt. v. 20.05.2026

Az. VIII ZR 47/25
Urt. v. 20.05.2026

Die Beklagten hatten seit 1971 von der Klägerin eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus angemietet. Sämtliche Wohnungen des Hauses waren bis 2015 mit von den Mietern selbst betriebenen elektrischen Einzelheizungen (Nachtspeicherheizungen) ausgestattet. Die Beklagten hatten die von ihnen bewohnte Wohnung zusätzlich mit einem elektrischen Warmwasserboiler/Durchlauferhitzer versehen. Nach dem Mietvertrag wurden die Heiz- und Warmwasserkosten (Wärmekosten) nicht auf die Beklagten umgelegt. 2013 schloss die Klägerin einen Wärmeversorgungsvertrag mit einer Unternehmung (Wärmelieferantin), welche dementsprechend in dem Gebäude eine zentrale Wärmeversorgungsanlage einbaute und betrieb

FUNDSTELLEN

31 a.a.O., juris, Rn. 47 ff. m.w.N.

32 a.a.O., juris, Rn. 61.

33 BGH, Urteil vom 20. Mai 2026 – VIII ZR 46/25 – juris, Leitsatz und Rn. 32 ff. m.w.N. = MDR 2026, 976 f. = WuM 2026, 414 ff.; ähnlich gelagert: BGH, Urteil vom 20. Mai 2026 – VIII ZR 47/25 – juris, Leitsatz und Rn. 1 ff. = WuM 2026, 408 ff. = NZM 2026, 544 ff. = Grundeigentum 2026, 607 ff.

(Wärmecontracting). Dies sowie den Einbau von Heizkörpern und Verrohrung hatte die Klägerin den Beklagten angekündigt. Den Anschluss an die zentrale Versorgung teilte die Klägerin den Beklagten sodann mit. Die folgenden Nebenkostenabrechnungen enthielten die Kosten für die „Heizung", wofür ab August 2015 zusätzlich zur bisherigen Miete eine „Heizkostenvorauszahlung" (100,00 € monatlich) zu leisten sei. Die Beklagten kamen der entsprechenden erhöhten Zahlungsaufforderung nach. Parallel dazu kündigte die Klägerin eine Modernisierung des in der Wohnung befindlichen Bades an, wofür die Beklagten eine monatliche Modernisierungsumlage (60,00 €) zu zahlen hätten, wobei eine Veränderung der Betriebskosten im Übrigen mit dieser Modernisierung nicht verbunden sei. Die Beklagten stimmten der Modernisierung zu. In der Folgezeit erhoben die Beklagten gegen die von der Hausverwaltung der Klägerin unter Einbeziehung sämtlicher Wärmecontractingkosten fristgerecht erstellten Nebenkostenabrechnungen für 2017 bis 2020 Einwendungen; insbesondere machten sie „überhöhte Bezugskosten von Brennstoffen" geltend. Der Rechtsstreit ging schließlich um Zahlung nicht gezahlter Betriebskostennachforderungen nebst Zinsen.[34]

Das Berufungsgericht hatte der Klage stattgegeben. Bei seiner – noch zutreffenden – Annahme, dass § 556c BGB auch nicht entsprechend anwendbar war, und im Rahmen der ergänzenden Vertragsauslegung, hatte es aber übersehen, **dass die Parteien sich nach der Umstellung der Wärmeversorgung auf eine Wärmelieferung zumindest stillschweigend grundsätzlich auf eine Umlage von Wärmekosten als Betriebskosten geeinigt hatten**. Die getroffenen Feststellungen reichten aber für eine Entscheidung, ob davon auch die Umlage der streitgegenständlichen Wärmekosten erfasst war, nicht aus. Jedenfalls verlangen konnte die Klägerin die Zahlung des Anteils der Kosten der zentralen Wärmeversorgung durch die Wärmelieferantin, der auch bei einer zentralen Wärmeversorgung durch die Klägerin gemäß § 7 Abs. 2 HeizkV angefallen wäre. **§ 556c Abs. 1 Satz 1 BGB ist auf den vorliegenden Fall einer Umstellung der Selbstversorgung der Mieter mit Wärme und Warmwasser auf eine gewerbliche Lieferung durch einen Wärmelieferanten weder unmittelbar noch entsprechend anwendbar.** Die Voraussetzungen einer Analogie liegen nicht vor.[35] Dem ursprünglichen Mietvertrag aus dem Jahr 1971 war eine Umlage der streitgegenständlichen Wärmelieferungskosten nicht zu entnehmen. Eine ergänzende Vertragsauslegung schied mangels einer fortbestehenden Regelungslücke aus; denn die Parteien hatten sich auf Umlage jedenfalls eines Teiles der Wärmekosten geeinigt. Das ergab sich hier aus der Ankündigung einer Änderung der Nebenkosten mit nachfolgender Übersendung einer Abrechnung; darin war aus Empfängersicht ein Angebot zur Änderung der Betriebskostenumlagevereinbarung zu sehen, das der Mieter durch Begleichung der nach entsprechender Abrechnung sich ergebenden Nachforderung akzeptiert haben kann. Dies betraf hier jedenfalls diejenigen Kosten, die auch bei einem Betrieb der Wärmeversorgung durch die Klägerin selbst umzulegen gewesen wären.[36] Da zur Endentscheidung weitere Feststellungen erforderlich waren, wurde die Sache zurückverwiesen.[37]

FUNDSTELLEN

34 a.a.O., juris, Rn. 1 ff.
35 a.a.O., juris, Rn. 25 ff.
36 a.a.O., juris, Rn. 39 ff.
37 a.a.O., juris, Rn. 48.

1.4. Kündigungen

Zu Kündigungen liegen mehrere Judikate vor.

a)

Az. VIII ZR 221/25
Beschl. v. 21.04.2026

Die Rechtsfrage, **ob sich eine (Außen-)Gesellschaft bürgerlichen Rechts auch nach Inkrafttreten des Gesetzes zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts (MoPeG) entsprechend § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB auf den Eigenbedarf eines ihrer Gesellschafter oder dessen Angehörigen berufen und hierauf gestützt eine Eigenbedarfskündigung wirksam erklären kann,** war im Fall einer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision **nicht entscheidungserheblich**, weil die Klägerin die Kündigung bereits vor Inkrafttreten des MoPeG erklärt hatte. Deshalb machte der Bundesgerichtshof durch Hinweisbeschluss auf die Absicht aufmerksam, die Revision nach § 552a ZPO zurückzuweisen. **Die Kündigung entfaltete als einseitiges Gestaltungsrecht Wirkung bereits mit Zugang bei der anderen Vertragspartei (dem Mieter; § 130 BGB)**, so dass es ohne weiteres zu einer Umgestaltung des Mietverhältnisses kam, die nicht mehr einseitig, sondern nur noch durch rechtsgeschäftliches Zusammenwirken der Parteien rückgängig gemacht werden konnte. Ein Revisionszulassungsgrund (§ 543 Abs. 2 ZPO) lag somit nicht vor. Auch ein rechtsmissbräuchliches Berufen auf die Kündigung trotz tatsächlichen Wegfalls des Eigenbedarfes lag hier nicht vor und war auch nicht aufgrund der gesetzlichen Regelung durch das MoPeG anzunehmen, **da der rechtliche Wegfall des Eigenbedarfes nicht mit einem tatsächlichen Wegfall gleichgesetzt werden kann**.[38]

b)

Az. VIII ZR 247/24
Urt. v. 21.01.2026

KERNAUSSAGE

Bei der Einbringung vermieteten und an den Mieter überlassenen Wohnraums durch den vermietenden Alleineigentümer in eine aus ihm, seiner Ehefrau und seinen Kindern bestehende GbR handelt es sich um eine Veräußerung i.S.d. § 577a BGB.

Der Bundesgerichtshof hat klargestellt, dass es sich bei der Einbringung vermieteten und an den Mieter überlassenen Wohnraumes durch den vermietenden Alleineigentümer in eine aus ihm, seiner Ehefrau und den gemeinsamen Kindern bestehende Gesellschaft bürgerlichen Rechts um eine Veräußerung i.S.v. § 577a BGB handelt.[39] Die Ausnahmeregelung des § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB zur Privilegierung des Erwerbs vermieteten Wohnraumes durch Personengesellschaften oder Erwerbermehrheiten, die aus Angehörigen derselben Familie oder desselben Haushalts bestehen, ist im Rahmen des Sperrfristtatbestandes des § 577a Abs. 1 BGB weder unmittelbar noch analog anwendbar. Der Sperrfristtatbestand des § 577a Abs. 1 BGB ist in diesen Fällen auch nicht entsprechend teleologisch zu reduzieren.[40]

Der Beklagte mietete die in einem Mehrfamilienhaus in München belegene Wohnung 2004 an. Der Erwerber wurde 2021 aufgrund notariellen Kaufvertrages und durch Grundbucheintragung Alleineigentümer des Grundstückes. Er gründete mit seiner Ehefrau und den beiden volljährigen Kindern die klagende GbR mit dem Zweck der Verwaltung und Nutzung des Grundstückes, das einzubringen und nach § 8 WEG aufzuteilen war. Die Aufteilung des

FUNDSTELLEN

38 BGH, Beschluss vom 21. April 2026 – VIII ZR 221/25 – juris, Rn. 1 ff. = NJW-RR 2026, 1038 f. = WuM 2026, 418 ff. = NZM 2026, 660 ff. = Grundeigentum 2026, 712 ff.

39 BGH, Urteil vom 21. Januar 2026 – VIII ZR 247/24 – juris, Leitsatz 1 = BGHZ 246, 1 ff. = MDR 2026, 300 f. = NJW-RR 2026, 586 ff. = WuM 2026, 211 ff. = NZM 2026, 269 ff. = ZMR 2026, 396 ff. = Grundeigentum 2026, 187 ff. = WM 2026, 1068 ff. = ZIP 2026, 412 ff. = DNotZ 2026, 216 ff.

40 a.a.O., juris, Leitsatz 2.

Grundstückes in Wohnungseigentum (§ 8 WEG) erfolgte. Noch vor Vollziehung der Teilungserklärung erklärte der Erwerber die Auflassung zur Übertragung des Alleineigentums an dem Grundstück auf die Klägerin. Dies wurde hinsichtlich der einzelnen neu gebildeten Einheiten sodann vollzogen. Danach erklärte die Klägerin gegenüber dem Beklagten die Eigenbedarfskündigung, weil ihre sich in Ausbildung befindliche Gesellschafterin (Tochter des vormaligen Alleineigentümers) die Wohnung für eigene Wohnzwecke nutzen wolle. Die Klägerin machte Räumung und Herausgabe gerichtlich geltend. Der Beklagte wandte unter anderem den Nichtablauf der Kündigungssperrfrist (§ 577a Abs. 1 BGB) zum Zeitpunkt des Zugangs der Kündigungserklärung ein.[41]

Der Bundesgerichtshof hat die Berufungsentscheidung bestätigt, dass zwar ein Eigenbedarf des Gesellschafters einer (Außen-)GbR – wie hier – in Betracht kommen kann, dass aber hier ein auf die Kündigungserklärung gestützter Räumungs- und Herausgabeanspruch (§§ 546 Abs. 1; 985 BGB) der Klägerin wegen Unwirksamkeit der Kündigung aufgrund § 577a Abs. 1 BGB nicht bestand, weil die Kündigungssperrfristregelung anwendbar und die Frist noch nicht abgelaufen war. Hierzu hat der Bundesgerichtshof Ausführungen im Einzelnen gemacht und seine Entscheidung eingehend begründet.[42]

c)

Az. VIII ZR 237/25
Beschl. v. 23.06.2026

Kein Revisionszulassungsgrund (§ 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO) ergab sich daraus, dass in einem Räumungsrechtsstreit das Berufungsgericht bei der Eigenbedarfsprüfung unerwähnt gelassen hatte, dass bereits der **Eigennutzungswunsch des Vermieters rechtsmissbräuchlich sein kann**, wenn der **Wohnbedarf in einer anderen (frei gewordenen) Wohnung des Vermieters ohne wesentliche Abstriche gedeckt** werden kann und deshalb der Umstand einer freien Alternativwohnung **nicht lediglich** im Rahmen der **Schadensersatzansprüche begründenden Verletzung der Anbietpflicht** in den Blick zu nehmen ist. Die insofern nur unvollständige Angabe der nach ständiger Rechtsprechung maßgeblichen Obersätze wirkte sich im dortigen Einzelfall nicht aus.[43]

d)

Az. VIII ZA 2/26
Beschl. v. 23.06.2026

Die für die **Gewährung von Prozesskostenhilfe** erforderlichen hinreichenden **Erfolgsaussichten der Rechtsverfolgung** durch eine Mieterin, deren Mietrückstände nach einer fristlosen, hilfsweise ordentlichen Zahlungsverzugskündigung noch vor Klageerhebung durch das Jobcenter und sie selbst ausgeglichen wurden, hat der Bundesgerichtshof deshalb bejaht, weil das Berufungsgericht die **in den Fällen einer durch Schonfristzahlung unwirksam gewordenen fristlosen Kündigung und einer auf den gleichen Zahlungsrückstand gestützten ordentlichen Kündigung (§ 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB) gebotene Prüfung, ob die Berufung des Klägers auf die ordentliche Kündigung ausnahmsweise als treuwidrig erscheint (§ 242 BGB),** unterlassen hatte. Für die Prozesskostenhilfegewährung nicht entscheidend war demgegenüber die für die Revisionszulassung durch das Berufungsgericht herangezogene Rechtsfrage, ob die Regelung zur Schonfristzahlung (§ 543 Abs. 2 Satz 3 BGB) auch auf die ordentliche Kündigung anwendbar ist, wenn sich der Mieter von seiner Schuld durch Aufrechnung befreien konnte und er die Aufrechnung unmittelbar nach der Kündigung erklärt; diese Frage war bereits anhand der bestehenden

FUNDSTELLEN

41 a.a.O., juris, Rn. 1 ff.
42 a.a.O., juris, Rn. 14 ff. m.w.N.
43 BGH, Beschluss vom 23. Juni 2026 – VIII ZR 237/25 – juris.

höchstrichterlichen Rechtsprechung geklärt und außerdem nicht entscheidungserheblich, weil es aufgrund zwischenzeitlicher Zahlungen im Zeitpunkt der Aufrechnungserklärung an einer Aufrechnungslage gefehlt hatte.[44]

e)

Mehrere Verfahren hatten Räumungs- und Herausgabeansprüche zum Gegenstand.

aa)

Az. XII ZR 77/25
Beschl. v. 04.02.2026

Ein Verfahren betraf die **Räumungs- und Herausgabeklage der klagenden Alleineigentümerin einer Wohnimmobilie** (bebautes Grundstück), die sie 2015 erworben und ab Oktober 2016, **seinerzeit in nichtehelicher Lebensgemeinschaft**, gemeinsam mit dem Beklagten bewohnt hatte. Bereits vor Einzug in die Wohnung hatten die Parteien ein Schriftstück unterzeichnet, in dem die Klägerin erklärte, dem Beklagten ein lebenslanges unentgeltliches **Wohnrecht** einzuräumen, das aber nicht zur vollständigen Ausschließung der Klägerin von der Nutzung führen sollte. Die Lebensgemeinschaft wurde beendet, die Klägerin zog aus der Liegenschaft aus und klagte auf Räumung und Herausgabe des Grundstückes. Die Klage war in den Vorinstanzen erfolgreich, weil das **Wohnrecht als nicht wirksam vereinbart angesehen** wurde. Die hiergegen gerichtete Nichtzulassungsbeschwerde des Beklagten drang durch, weil das Berufungsgericht seine Hinweispflichten (§ 139 Abs. 2 ZPO) verletzt hatte. Denn es hatte **ohne dem Beklagten einen entsprechenden Hinweis und Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben** angenommen, dass der Klägerin jedenfalls ein **Anspruch auf Herausgabe des Wohnrechts aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen Zweckverfehlung** zustehe und es daher auf die strittige Frage der wirksamen Vereinbarung des Wohnrechts nicht ankomme. Der Verfahrensfehler war entscheidungserheblich. Der Beklagte hatte im Nichtzulassungsbeschwerdeverfahren geltend gemacht, er hätte auf einen diesbezüglichen Hinweis des Berufungsgerichts detailliert vorgetragen, dass eine Zweckabrede nicht anzunehmen gewesen sei, weil die Parteien **gemeinsame Vermögenswerte** hätten schaffen wollen. Zwar hat der Bundesgerichtshof die behauptete Gründung einer GbR durch die Parteien als eher fernliegend angesehen. Allerdings war nicht auszuschließen, dass das Berufungsgericht aufgrund des Vortrages des Beklagten einen **möglichen Gegenanspruch des Beklagten** wegen der von ihm behaupteten Investitionen (Ausgleichsanspruch nach den Grundsätzen über die Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) oder eigener Bereicherungsanspruch des Beklagten wegen Zweckverfehlung) erkannt hätte. Aufgrund dessen hätte der Beklagte dem Herausgabeanspruch der Klägerin ein Zurückbehaltungsrecht (§ 273 Abs. 1 BGB) entgegenhalten oder zumindest eine Zug-um-Zug-Entscheidung (§ 274 Abs. 1 BGB) erreichen können.[45]

FUNDSTELLEN

44 BGH, Beschluss vom 23. Juni 2026 – VIII ZA 2/26 – juris, Rn. 1 ff.

45 BGH, Beschluss vom 04. Februar 2026 – XII ZR 77/25 – juris, Rn. 1 ff. = WuM 2026, 147 ff.

bb)

In einem **Räumungsrechtsstreit** ist alleine noch die **Widerklage auf Schadensersatz wegen unberechtigter Kündigungen und Betreiben des Räumungsrechtsstreits** in die dritte Instanz gelangt. Die Räumungs- und Herausgabeklage hatte das Berufungsgericht wegen Nichteinhaltung der kirchenrechtlichen Formvorschriften (Fehlen des Siegels der Kirchengemeinde auf den Erklärungen bzw. Vollmachten) als unzulässig abgewiesen, wozu sich die Revisionsentscheidung nicht mehr verhalten musste. Die Widerklage hatte das Berufungsgericht für unbegründet erachtet, wogegen die widerklagende Mieterin mit der zugelassenen Revision vorging.[46]

Die Beklagte hatte ab 2017 von der Klägerin, einer Kirchengemeinde, Räumlichkeiten angemietet, und zwar überwiegend zu Wohnzwecken und zum kleineren Teil zur gewerblichen Nutzung. 2020 stellte die Gemeindepfarrerin und stellvertretende Gemeindekirchenratsvorsitzende (Drittwiderbeklagte) eine Vollmacht unter anderem zur Abgabe von Kündigungserklärungen an eine Rechtsanwaltskanzlei, die späteren Instanz-Prozessbevollmächtigten, aus; darin war die Drittwiderbeklagte als „geschäftsführende Pfarrerin“ bezeichnet und ein Adressstempel beigefügt, nicht aber das Siegel der Klägerin. Die Rechtsanwälte erklärten unter Beifügung der Originalvollmacht – auch im Prozess wiederholt – Kündigungen des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzuges und Verstoßes der Beklagten gegen mietvertragliche Nebenpflichten. Die Beklagte ging gegen ihre erstinstanzliche Verurteilung in Berufung und erhob in der zweiten Instanz Widerklage gegen die Klägerin und Drittwiderbeklagte auf gesamtschuldnerische Verurteilung zur Freistellung von aufgrund einer Vergütungsvereinbarung geschuldeten Rechtsanwaltskosten sowie zur Zahlung von Schmerzensgeld (mindestens 3.000,00 €) und Schadensersatz wegen durch die Abwehr der Räumungsklage entstandenen Verdienstausfalles sowie auf Feststellung einer gesamtschuldnerischen Verpflichtung der Klägerin und Drittwiderbeklagte zum Ersatz aller weiteren materiellen und immateriellen Schäden infolge der Ausstellung der bereits erwähnten Vollmacht, unter anderem durch anwaltliche Kündigungsschreiben und gerichtliche Entscheidungen.[47]

Der Bundesgerichtshof hat die Revision der Beklagten zurückgewiesen. Das Berufungsgericht hatte im Ergebnis rechtsfehlerfrei einen Schadensersatzanspruch der Beklagten gegen die Klägerin sowohl auf vertraglicher als auch auf deliktischer Grundlage dem Grunde nach verneint. **Die Klägerin hatte weder mit der Veranlassung der Kündigungserklärungen noch mit der gerichtlichen Geltendmachung eines darauf gestützten Räumungs- und Herausgabeanspruches mietvertragliche Pflichten gegenüber der Beklagten schuldhaft verletzt (§ 280 Abs. 1 Satz 1 BGB).** Zum Zeitpunkt der Kündigungserklärung lagen die Kündigungsgründe (§ 543 Abs. 1 Satz 1 BGB) vor. Der wichtige Grund zur fristlosen Kündigung bestand darin, dass die Beklagte auf ihrer Internetseite seit längerem und fortdauernd unter anderem über die Klägerin selbst sowie über einzelne Mitglieder des Gemeindekirchenrates unter Namensnennung und mit sonstigen Informationen versehen verunglimpfende und herabsetzende Äußerungen veröffentlicht hatte. Die Abwägung und Würdigung durch das Berufungsgericht war insoweit nicht zu beanstanden, wie der Bundesgerichtshof im

Az. VIII ZR 4/23
Urt. v. 01.07.2026

KERNAUSSAGE

Hat der Mieter einen Kündigungsgrund nach § 543 Abs. 1 BGB gegeben und liegt mithin eine materiell berechtigte Kündigung vor, schuldet der Vermieter keinen Schadensersatz, wenn die Kündigung aus formellen Gründen unwirksam war.

FUNDSTELLEN

46 BGH, Urteil vom 01. Juli 2026 – VIII ZR 4/23 – juris = Grundeigentum 2026, 909 ff.

47 a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

Einzelnen dargestellt hat. Seitens der Beklagten eingewandte Verstöße bei der Erteilung der anwaltlichen Vollmacht durch die Drittwiderbeklagte gegen verbandsinterne (kirchenrechtliche) Zuständigkeits- und Formvorschriften griffen nicht durch. Insoweit war zwischen der materiell-rechtlichen Berechtigung der Klägerin zur Kündigungserklärung einerseits und der formellen Ausführung zu unterscheiden. **Den Vermieter trifft gegenüber dem Mieter keine vertragliche Nebenpflicht, bei Ausspruch einer auf ein materiell bestehendes Kündigungsrecht gestützten Kündigung deren formelle Voraussetzungen zu beachten oder eine aus formellen Gründen unwirksame Kündigung zu unterlassen.** Auch deliktische Ansprüche schieden somit aus, und zwar auch solche gegen die Drittwiderbeklagte im Zusammenhang mit der Ausstellung der Vollmacht und den sich daran anschließenden rechtsgeschäftlichen und prozessualen Erklärungen. Dass das Berufungsgericht rechtsfehlerhaft die entsprechende Überprüfung bezüglich einer der erklärten (Zahlungsverzugs-)Kündigungen unterlassen hatte, wirkte sich nicht aus, weil auch insoweit selbst dann, wenn die Beklagte sich zum Zeitpunkt der Kündigung nicht in Zahlungsverzug befunden haben sollte, gegenüber der Beklagten im Betreiben des Räumungs- und Herausgaberechtsstreits weder eine unerlaubte Handlung noch eine zum Schadensersatz verpflichtende Vertragsverletzung seitens der Klägerin oder der Drittwiderbeklagten vorlag. Eine solche Vertragspflichtverletzung käme allenfalls wegen Ausspruches einer (materiell) unberechtigten Kündigung in Betracht (Verletzung der vertraglichen Pflicht zur Rücksichtnahme auf den Vertragspartner (§ 280 Abs. 1 Satz 1 BGB) oder Störung des berechtigten unmittelbaren Besitzes der Beklagten an den Mieträumen (§§ 823 Abs. 1, 2; 858 BGB) bzw. Eingriff in das Recht der Beklagten am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb (§ 823 Abs. 1 BGB)). Im Ergebnis schieden aber auch diesbezügliche Ansprüche der Beklagten auf Ersatz von Rechtsanwaltskosten aus der Vergütungsvereinbarung, auf Schadensersatz wegen Verdienstausfalls oder Schmerzensgeld aus. Ersatz der Rechtsanwaltskosten aufgrund Vergütungsvereinbarung auf dieser Grundlage schied schon deshalb aus, weil die Beklagte den Rechtsanwalt während des laufenden Rechtsstreits mandatiert hatte und es deshalb allein um die Abwehr des von der Klägerin geltend gemachten Räumungsanspruchs im Rechtsstreit ging. Für einen materiellrechtlichen Kostenerstattungsanspruch ist grundsätzlich kein Raum, soweit es um Kosten geht, die durch die Einleitung und Führung eines Prozesses ausgelöst werden; deren Erstattung richtet sich nach prozessualen Grundsätzen. Danach konnte allein ein Erstattungsanspruch in Höhe der Regelsätze des RVG in Betracht kommen. Außerdem besteht für die Geltendmachung eines prozessualen Kostenerstattungsanspruches grundsätzlich kein Rechtsschutzbedürfnis für ein klageweises Vorgehen. Es war außerdem auch hinsichtlich der behaupteten anwaltlichen Tätigkeit nicht ersichtlich, dass es sich dabei um zur Wahrnehmung der Rechte der Beklagten erforderliche und zweckmäßige Maßnahmen gehandelt hätte. Ebenso wenig ersatzfähig war der von der Beklagten geltend gemachte Verdienstausfall, der sich schon nicht auf eine außergerichtliche Schadensabwicklung bezog, sondern allein auf die Abwehr der Räumungsklage („zeitaufwendige Recherchen zum Kirchenrecht“ und Information ihrer Rechtsanwälte hierüber) und den geltend gemachten Aufwand nicht als erforderlich erkennen ließ. Ein Anspruch auf Schmerzensgeld (§ 253 Abs. 2 BGB) wegen gesundheitlicher Auswirkungen der Kündigungserklärungen bzw. des Räumungsrechtsstreits schied schon deshalb aus, weil den Gesundheitsbeeinträchtigungen nach den vorgelegten fachärztlichen Stellungnahmen Umstände zugrunde lagen, die zeitlich der Einleitung des Räumungsprozesses vorausgingen. Geldentschädigung für eine Verletzung

des allgemeinen Persönlichkeitsrechtes (§ 823 BGB; Art. 1, 2 Abs. 1 GG) schied schon mangels eines schwerwiegenden Eingriffes aus.[48]

1.5. Sonstiges

Az. XII ZB 142/25
Beschl. v. 21.01.2026

In einer familienrechtlichen Sache hat der dafür zuständige XII. Zivilsenat klargestellt, dass im Falle von **Ehegatten, die keine Ehegatteninnengesellschaft bilden,** die aber eine **Immobilie zu hälftigem Miteigentum erworben und diese gemeinsam zu Wohnzwecken vermietet** haben, jeder Teilhaber berechtigt ist, eine **Änderung der bisherigen Verwaltungs- und Benutzungsregelung** zu fordern, wenn tatsächliche Veränderungen eingetreten sind, die ein Festhalten an der bisherigen Vereinbarung unerträglich erscheinen lassen.[49] Der Antrag ist auf **Zustimmung zu einer konkret zu bezeichnenden Art der Benutzung** zu richten.[50] Die Entscheidung, ob nach erfolgter Regelung der Benutzung **tatsächliche Veränderungen** eingetreten sind, **die ein Festhalten an der bisherigen Verwaltungsvereinbarung unerträglich erscheinen lassen**, hat der Tatrichter unter umfassender Würdigung aller Umstände des Einzelfalles zu treffen.[51]

In dem Verfahren verlangte der Ehemann von der Ehefrau die Mitwirkung an einer Eigenbedarfskündigung hinsichtlich einer zu Wohnzwecken vermieteten Immobilie, die den Eheleuten jeweils hälftig gehörte und die sich in der Nähe der seinerzeitigen Ehewohnung befand. Sie hatten die Immobilie Anfang 2019 erworben, um sie an die betagte und danach pflegebedürftig gewordene Mutter der Antragsgegnerin zu vermieten, damit dieser ein Lebensabend in unmittelbarer Nähe der Familie möglich war. Die Eheleute trennten sich 2021. Im Juli 2023 kündigte der Ehemann den Mietvertrag wegen Eigenbedarfs. Die Ehefrau stimmte der Kündigung nicht zu. Der Ehemann machte gerichtlich die Verpflichtung der Ehefrau zur Abgabe einer gemeinsamen ordentlichen Kündigungserklärung geltend.[52] Es lag keine Ehegatteninnengesellschaft, sondern eine Bruchteilsgemeinschaft (§ 741 BGB) vor. In solchem Fall steht es dem Fehlen einer Vereinbarung über die Benutzung gleich, wenn nach erfolgter Regelung tatsächliche Veränderungen eintreten, die das Festhalten an der bisherigen Verwaltungsvereinbarung unerträglich erscheinen lassen, so dass jeder Teilhaber eine dem Interesse aller Teilhaber nach billigem Ermessen entsprechende Benutzung verlangen kann (§ 745 Abs. 2 BGB). Bei gerichtlicher Geltendmachung ist die Neuregelung der Benutzung durch den Kläger genau zu bestimmen. Für die tatrichterliche Entscheidung über den Neuregelungsanspruch reichte es hier nicht aus, hierfür allein die Trennung der Beteiligten zu betrachten. Denn daraus folgt noch nicht, dass unter Würdigung aller Umstände des Einzelfalles tatsächliche Veränderungen eingetreten sind, die ein Festhalten des Ehemannes an der bisherigen Regelung unerträglich erscheinen ließen. Daher wurde die Beschwerdeentscheidung aufgehoben und die Sache zurückverwiesen.[53]

FUNDSTELLEN

48 a.a.O., juris, Rn. 18 ff. m.w.N.

49 BGH, Beschluss vom 21. Januar 2026 – XII ZB 142/25 – juris, Leitsatz 1 = MDR 2026, 452 f. = NJW 2026, 1073 ff. = WuM 2026, 149 ff. = NZM 2026, 274 ff. = Grundeigentum 2026, 241 f. = JR 2026, 497 ff. = ZIP 2026, 1059 f. = FamRZ 2026, 524 ff.

50 a.a.O., juris, Leitsatz 2.

51 a.a.O., juris, Leitsatz 3.

52 a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

53 a.a.O., juris, Rn. 9 ff. m.w.N.

1.6. Prozessuales

Auch Fragen zum Prozessrecht und zu Wert und Beschwer waren in verschiedenen Fällen entscheidend.

a)

Az. XII ZB 108/25
Beschl. v. 28.01.2026

Der auch für das Familienrecht zuständige XII. Zivilsenat hatte in einem Verfahren zwischen getrennt lebenden Ehegatten über die Mitwirkung an Erklärungen bezüglich der angemieteten Ehewohnung zu entscheiden.[54] Er hat klargestellt, dass das **Verfahren, in dem ein Ehegatte den anderen Ehegatten auf Mitwirkung an einer Mitteilung an den Vermieter über die Überlassung der Ehewohnung (§ 1568a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BGB) in Anspruch nimmt, als sonstige Familiensache i.S.v. § 266 Abs. 1 FamFG und somit als Familienstreitsache (§ 112 Nr. 3 FamFG) zu qualifizieren** ist.[55]

Die getrennt lebenden Ehegatten waren neben anderen Personen Gesellschafter einer GbR und zu einem Anteil von 5,44% Miteigentümer einer Immobilie, an der sie nach dem Gesellschaftsvertrag das Nutzungsrecht an einer darin belegenen Wohnung hatten. Bis zu ihrer Trennung hatten sie diese Wohnung als Ehewohnung genutzt, nach der Trennung nutzte die Ehefrau (Antragsgegnerin) die Wohnung alleine, und zwar nach Behauptung des antragstellenden Ehemanns seit Mitte 2018. Die GbR erstellte jährliche Abrechnungen über die Betriebskosten für die von den Gesellschaftern genutzten Wohnungen und legte diese Kosten auf die Nutzer um; außerdem wurden die von der GbR durch Vermietung von Wohnungen an Dritte erzielten Einnahmen anteilig auf die Gesellschafter verteilt. Nach Behauptung des Ehemannes hatte er auf Gesellschafterversammlungen vergeblich versucht, eine Anpassung der Abrechnung hinsichtlich der Ehewohnung zu erreichen, die die alleinige Nutzung durch die Ehefrau berücksichtigte. Der Antragsteller machte gerichtlich die Abgabe entsprechender Erklärungen der Antragsgegnerin gegenüber der GbR geltend hinsichtlich eines von ihm angenommenen Anspruchs gegen die Ehefrau (Antragsgegnerin) auf Mitwirkung an einer Mitteilung an die GbR über die Überlassung der Ehewohnung nach den Vorschriften über die Zuweisung der Ehewohnung ab Rechtskraft der Scheidung. Mit Hilfsanträgen wollte er die Verpflichtung der Antragsgegnerin zur Zahlung einer Nutzungsentschädigung an den Antragsteller und weiter hilfsweise die Feststellung der Verpflichtung der Antragsgegnerin zur Erstattung der ab dem Jahr 2019 sich aus den Jahresabrechnungen ergebenden Beträge an den Antragssteller erreichen. In der Beschwerdeinstanz wurden die auf Zahlung einer Nutzungsentschädigung gerichteten Hilfsanträge abgetrennt. In dem vor den Bundesgerichtshof gelangten Rechtsbeschwerdeverfahren ging es um die Mitwirkung an der Erklärung gegenüber der GbR. Entscheidend war die Frage der Anwendbarkeit von § 117 Abs. 1 FamFG, weil der Antragsteller als Beschwerdeführer die Beschwerdebegründung nicht entsprechend fristgerecht eingereicht hatte.[56]

Der Bundesgerichtshof hat bestätigt, dass es sich bei dem nach der Verfahrenstrennung verbliebenen Gegenstand des Beschwerdeverfahrens um eine Familienstreitsache (§§ 112 Nr. 3; 266 Abs. 1 Nr. 2 und 3 FamFG) handelte.

FUNDSTELLEN

54 BGH, Beschluss vom 28. Januar 2026 – XII ZB 108/25 – juris = MDR 2026, 467 f. = NJW 2026, 1574 ff. = WuM 2026, 151 ff. = NZM 2026, 285 ff. = Grundeigentum 2026, 286 ff. = FamRZ 2026, 618 ff.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

55 a.a.O., juris, Leitsatz 2.

56 a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

Ausgangspunkt waren die nach anerkannter höchstrichterlicher Rechtsprechung geltenden allgemeinen Grundsätze im Zivilprozess, nach denen der Gegenstand eines Rechtsstreits durch den Klageantrag und den Lebenssachverhalt (Klagegrund) bestimmt wird, aus dem der Kläger die begehrte Rechtsfolge herleitet; der Kläger muss den rechtlichen Gesichtspunkt, auf den er sein Begehren stützt, nicht bezeichnen. Dies ist auf die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit übertragbar, soweit es sich um echte Antragsverfahren (§ 23 FamFG) handelt. Im entschiedenen Fall lag hinsichtlich des verbliebenen Verfahrensgegenstandes daher eine sonstige Familiensache und damit Familienstreitsache (§§ 266 Abs. 1; 112 Nr. 3 FamFG) vor und nicht etwa eine Ehewohnungssache (§ 200 Abs. 1 Nr. 2 FamFG), auf die § 117 Abs. 1 FamFG nicht anwendbar wäre. Der Bundesgerichtshof hat darauf abgestellt, dass der Antragsteller in dem verbliebenen Verfahren die Mitwirkung der Antragsgegnerin an einer Umgestaltung des Nutzungsverhältnisses erreichen wollte. Damit machte er einen aus dem Innenverhältnis der Ehegatten erwachsenden, insbesondere auf § 1353 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 1 BGB gestützten Anspruch auf eine das Außenverhältnis zum Vermieter nach § 1568a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BGB umgestaltende Erklärung geltend. Eine Qualifizierung als Ehewohnungssache (§ 111 Nr. 5 FamFG) ergab sich auch nicht daraus, dass das Amtsgericht vor Trennung der Verfahren über Antrag und Hilfsanträge einheitlich entschieden hatte.[57] Die Rechtsbeschwerde des Antragstellers hatte keinen Erfolg. Seine Beschwerde scheiterte an der Verspätung ihrer Begründung und Wiedereinsetzung war trotz teilweise unrichtig erteilter Rechtsbehelfsbelehrung nicht zu gewähren.[58]

b)

Nichtzulassungsbeschwerden scheiterten am **Nichterreichen des erforderlichen Mindestwertes der mit der Revision geltend zu machenden Beschwer (über 20.000,00 € bis 31. Dezember 2025; §§ 544 Abs. 2 Nr. 1 ZPO a. F.; 47 Nr. 1 EGZPO bzw. über 25.000,00 € ab 01. Januar 2026; § 544 Abs. 2 Nr. 1 ZPO n. F.)**.

aa)

Dies betraf die Klage von in zweiter Instanz unterlegenen Vermietern auf **Räumung und Herausgabe einer an den Beklagten vermieteten Wohnung in München**. Beide Vorinstanzen hatten den Streitwert auf der Grundlage des Parteivorbringens ausgehend von der Monatsmiete auf (12 x 471,50 € =) 5.658,00 € festgesetzt. Die Kläger hatten erst nach Schluss der mündlichen Berufungsverhandlung und nicht nachgelassen vorgetragen, das Amtsgericht habe den Beklagten 2024 zur Zustimmung zu einer Mieterhöhung auf monatlich 514,32 € ab 01. Januar 2022 verurteilt. Das maßgebliche Interesse der Kläger an der Abänderung der Berufungsentscheidung war auf Grundlage solcher Tatsachen zu bestimmen, die die Kläger innerhalb laufender Begründungsfrist dargelegt und glaubhaft gemacht hatten oder die jedenfalls in Verbindung mit der Berufungsentscheidung offenkundig waren. Maßgeblich bei dem Mietverhältnis unbestimmter Dauer war der dreieinhalbfache Jahresbetrag der Nettomiete (§§ 8; 9 ZPO). Ausgehend von der Streitwertbestimmung der Vorinstanzen zu Grunde zu legenden Nettomiete (§ 41 Abs. 2 GKG) von 471,50 € war die Beschwer somit mit nicht mehr als (42 x 471,50 € =) 19.803,00 € anzunehmen. Die Kläger hatten **der vorangegangenen Streitwertbestimmung und deren Grundlagen nicht widersprochen**. Die erst nach Schluss der mündlichen Verhandlung in der Berufungsinstanz **behauptete Verurteilung zur Zustimmung zu einer**

Az. VIII ZR 256/25
Beschl. v. 19.05.2026

KERNAUSSAGE

In Räumungsstreitigkeiten weichen der Gebührenstreitwert und die Beschwer regelmäßig voneinander ab. Die für das Nichtzulassungsbeschwerdeverfahren erforderliche Beschwer (§544 Abs. 2 Nr. 1 ZPO) richtet sich bei Mietverhältnissen unbestimmter Dauer nach dem dreieinhalbfachen Jahresbetrag der Nettomiete.

FUNDSTELLEN

57 a.a.O., juris, Rn. 9 ff. m.w.N.

58 a.a.O., juris, Rn. 20 ff. m.w.N.

erhöhten Miete war verspätet und präkludiert; außerdem hatten die Kläger **auch nicht vorgetragen, dass diese Verurteilung rechtskräftig geworden sei**. Im Übrigen hatten sich die Kläger **auch nicht mehr gegen die Streitwertfestsetzung gewandt**.[59]

bb)

Az. VIII ZR 312/25
Beschl. v. 19.05.2026

Die Nichtzulassungsbeschwerde der in beiden Vorinstanzen mit ihrer **Klage auf Räumung und Herausgabe von Wohnräumen sowie – teils hilfsweisen – Feststellungsanträgen** gescheiterten Klägerin war wegen **Nichterreichens des Mindestwertes der mit der Revision geltend zu machenden Beschwer** von (seinerzeit) über 20.000,00 € (§§ 544 Abs. 2 Nr. 1 ZPO a.F.; 47 Nr. 1 EGZPO) als unzulässig zu verwerfen. Die Klägerin war 2022 durch Eigentumserwerb an dem Gebäude in die Rechte und Pflichten aus dem seit 2016 bestehenden Mietverhältnis mit den Beklagten eingetreten. Sie hatte 2024 eine Verwertungskündigung zu Ende März 2025 ausgesprochen. Nach erstinstanzlicher Klageabweisung begehrte sie in dem Berufungsverfahren die Verurteilung der Beklagten zu **Räumung und Herausgabe** der – im Berufungsverfahren näher konkretisierten – Mieträume, die **Feststellung der Schadensersatzpflicht** der Beklagten für ihr wegen unterlassener Herausgabe der Räumlichkeiten nach Ablauf der Kündigungsfrist entstandene und entstehende Schäden und **hilfsweise die Feststellung, dass der Mietvertrag über die Wohnräume auf unbestimmte Zeit gelte und der in dem Mietvertrag enthaltene Kündigungsverzicht der Vermieterseite keine Wirkung entfalte**. Die Vorinstanzen hatten den Streitwert wie von der Klägerin in der Klageschrift angegeben und von dieser unbeanstandet auf 6.220,00 € festgesetzt (Nettokaltmiete 435,00 € monatlich, somit Streitwert des Räumungs- und Herausgabe-anspruches 5.220,00 €, sowie 1.000,00 € für das Feststellungsinteresse).[60] Für den Wert der mit der Revision geltend zu machenden Beschwer maßgeblich ist das Interesse des Rechtsmittelklägers an der Abänderung der angegriffenen Entscheidung, wobei die zu Grunde liegenden Tatsachen innerhalb laufender Begründungsfrist dargelegt und glaubhaft gemacht oder zumindest in Verbindung mit der Berufungsentscheidung offenkundig sein müssen. Für die Höhe des Wertes ist der Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht bzw. im Falle der Beschlusszurückweisung (§ 522 Abs. 2 ZPO) der Endzeitpunkt für berücksichtigungsfähigen Sachvortrag entscheidend. Der Beschwerdeführer kann die bis dahin nicht angegriffene Streitwertbestimmung und seine Angaben nicht im Nichtzulassungsbeschwerdeverfahren korrigieren, um die Wertgrenze (§ 544 Abs. 2 Nr. 1 ZPO) zu überschreiten. Danach war die **Wertgrenze hier nicht überschritten**. Denn der Wert der Beschwer richtete sich für den Streit um das Bestehen eines Mietverhältnisses unbestimmter Dauer nach dem dreieinhalbfachen Jahresbetrag der Nettomiete (§§ 8; 9 ZPO); diesen hat der Bundesgerichtshof unter Bezugnahme auf vom Berufungsgericht festgestellte monatliche Nettokaltmiete von 420,00 €, somit mit 17.640,00 € zu Grunde gelegt. (Bei den ursprünglich erwähnten monatlich 435,00 € ergäbe sich ein Beschwerwert von 18.270,00 €). Für die Abweisung der Feststellungsanträge hat der Bundesgerichtshof jedenfalls nicht mehr als 1.500,00 € angesetzt. Damit waren insgesamt mehr als 20.000,00 € in keinem Fall erreicht.[61] Ein zusätzlicher Wert ergab sich auch nicht aus den Feststellungs- bzw. Hilfsanträgen, da diese trotz Entscheidung

FUNDSTELLEN

59 BGH, Beschluss vom 19. Mai 2026 – VIII ZR 256/25 – juris, Rn. 1 ff.

60 BGH, Beschluss vom 19. Mai 2026 – VIII ZR 312/25 – juris, Rn. 1 ff.

61 a.a.O., juris, Rn. 8 ff. m.w.N.

darüber keine eigenständige Beschwer zusätzlich zu den Hauptanträgen begründeten, und zwar auch nicht unter dem Gesichtspunkt, dass darin eine Konkretisierung der betroffenen Wohnräume enthalten wäre.[62]

ABSCHNITT 2

2 Gewerberaum- und sonstiges Miet- und Pachtrecht, Leasingrecht

Auf diesen Gebieten liegen Entscheidungen des XII. und II. Zivilsenats sowie des Senats für Landwirtschaftssachen vor.

2.1. Gewerberaummietrecht

Mehrere Fälle betrafen das Gewerberaummietrecht.

a)

ENTSCHEIDUNGEN

Az. XII ZR 74/24
Beschl. v. 13.05.2026

Zur **Beurteilung des Vorliegens eines wucherähnlichen Rechtsgeschäftes** in Form eines Mietvertrages hat der XII. Zivilsenat im Anschluss an seine Rechtsprechung eine Leitsatzentscheidung gefällt.[63] Danach ist für die Beurteilung, ob ein **Mietvertrag als wucherähnliches Rechtsgeschäft** nach § 138 Abs. 1 BGB nichtig ist, der Marktwert der Nutzungsüberlassung anhand der Miete zu ermitteln, die für vergleichbare Objekte erzielt wird. In der Regel wird sich der Tatrichter bei der Ermittlung der orts- oder marktüblichen Miete einschließlich der Frage, welche Objekte vergleichbar sind, sachverständig beraten lassen müssen und für den Fall, dass ausnahmsweise keine geeigneten Vergleichsobjekte gefunden werden können, einen mit der konkreten Marktsituation vertrauten Sachverständigen beurteilen lassen müssen, welche Miete für dieses besondere Objekt erzielt werden kann.[64]

Der Insolvenzverwalter der Untervermieterin (künftig: Gemeinschuldnerin) von Gewerberäumen hatte auf rückständige Untermiete gegen den persönlich haftenden Gesellschafter (Beklagter) der Untermieterin, einer OHG, geklagt. Die von der Gemeinschuldnerin an die Hauptvermieterin zu zahlende Kaltmiete war mit monatlich 35 €/qm für die umbaute Fläche und monatlich 10 €/qm für Terrassenflächen vereinbart (insgesamt 14.261,40 € netto). Einen Teil dieser Flächen vermietete die Gemeinschuldnerin an die OHG weiter für insgesamt 33.355,56 € netto. Beide Mietverträge wurden für die Gemeinschuldnerin von dem Zeugen W. unterschrieben, der zugleich Gesellschafter einer GmbH war, die neben dem Beklagten persönlich haftender Gesellschafter der OHG war und in Vermögensverfall geriet. Die Klage war in erster Instanz – auch unter Berücksichtigung von Gegenforderungen des Beklagten – teilweise erfolgreich. Die Berufung des Beklagten führte zur vollständigen Klageabweisung, wogegen sich die Nichtzulassungsbeschwerde des Klägers richtete.[65]

Die **Beurteilung des Berufungsgerichts, dass der Untermietvertrag ein wucherähnliches Rechtsgeschäft und daher nichtig sei (§ 138 Abs. 1 BGB), beruhte auf einer Verletzung des Anspruches des**

FUNDSTELLEN

62 a.a.O., juris, Rn. 16 ff.

63 BGH, Beschluss vom 13. Mai 2026 – XII ZR 74/24 – juris = MDR 2026, 1117 = NJW-RR 2026, 841 ff. = NZM 2026, 550 f. = Grundeigentum 2026, 663 f. = WM 2026, 1252 f. = DB 2026, 2013 f.

64 a.a.O., juris, Leitsatz.

65 a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

Klägers auf rechtliches Gehör (Art. 103 Abs. 1 GG). Das Berufungsgericht hatte zu Unrecht den als Gegenbeweis zu verstehenden Antrag des Klägers auf Einholung eines Sachverständigengutachtens für die Behauptung, die im vom Beklagten vorgelegten Gewerbemarktbericht der IHK ausgewiesene Miete für Büroräume gelte nicht für das betroffene Objekt und die im Untermietvertrag ausgewiesene Miete entspreche der ortsüblichen Vergleichsmiete, abgelehnt. Dabei war das Berufungsgericht zutreffend vom nach § 138 Abs. 1 BGB anzulegenden Maßstab ausgegangen (**auffälliges Missverhältnis bei Über- oder Unterschreiten des objektiven Marktwertes der Gebrauchsüberlassung um knapp 100% sowie weitere Umstände**). Dazu sind Vergleichsobjekte und bei deren Fehlen andere Erfahrungswerte heranzuziehen; in keinem Fall darf auf eine Ermittlung des objektiven (Verkehrs-)Wertes verzichtet und der Maßstab der Orts- bzw. Vergleichsüblichkeit verlassen werden, wie im Leitsatz zum Ausdruck gebracht. Daher fand die Auffassung des Berufungsgerichtes, **die Einholung eines Sachverständigengutachtens zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete** sei nicht notwendig, keine Stütze im Prozessrecht. **Von einer Vergleichbarkeit der Werte aus dem Gewerbemarktbericht der IHK durfte das Berufungsgericht aufgrund des Vortrages des Klägers und seines Gegenbeweisantrittes nicht ohne weiteres ausgehen.** Da nicht ausgeschlossen war, dass das Berufungsgericht aufgrund eines Sachverständigengutachtens ein auffälliges Missverhältnis verneint hätte, war dies entscheidungserheblich und führte zur Aufhebung der Berufungsentscheidung und Zurückverweisung der Sache.[66] Ergänzend wies der Senat darauf hin, dass **auch bei Vorliegen einer auffälligen Überhöhung der Miete nicht von vorneherein ein Handeln der Gemeinschuldnerin aus verwerflicher Gesinnung zu vermuten** war; vielmehr wäre dann tatrichterlich zu beurteilen, ob das auffällige Missverhältnis für den Begünstigten erkennbar war. Voraussetzung dafür wäre, dass auch der Marktwert der Leistung für diesen erkennbar war. Zu berücksichtigen war auch die **Vollkaufmann-Eigenschaft des Benachteiligten** (OHG; § 6 Abs. 1 HGB), welche in aller Regel die widerlegliche Vermutung begründet, dass der Begünstigte nicht in verwerflicher Weise eine persönliche oder geschäftliche Unterlegenheit des Benachteiligten ausgenutzt hat.[67]

b)

Az. XII ZR 51/25
Urt. v. 11.03.2026

Zum **Verhältnis der Regelungen des Preisklauselgesetzes (PrKG) zum AGB-Recht bei der Anwendung auf eine Indexierungsklausel in einem Gewerberaummietvertrag** ist eine Leitsatzentscheidung ergangen. Nach dieser **unterliegt eine in den AGB eines Gewerberaummietvertrages enthaltene Indexierungsklausel neben den Beschränkungen durch das PrKG auch der AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle.[68] Hält eine solche Klausel der AGB-rechtlichen Kontrolle nicht stand, beurteilen sich die Rechtsfolgen nicht nach § 8 PrKG, sondern die Klausel ist ex tunc unwirksam (§ 307 Abs. 1 BGB).[69]**

Zu beurteilen war die Wirksamkeit einer Wertsicherungsklausel in dem Gewerberaummietvertrag der Parteien. Die Beklagte hatte der Klägerin für die

FUNDSTELLEN

66 a.a.O., juris, Rn. 7 ff.

67 a.a.O., juris, Rn. 15 f. m.w.N.

68 BGH, Urteil vom 11. März 2026 – XII ZR 51/25 – juris, Leitsatz 1 = BGHZ 246, 316 ff. = MDR 2026, 569 ff. = NJW 2026, 1343 ff. = WuM 2026, 269 ff. = NZM 2026, 366 ff. = ZMR 2026, 477 ff. = Grundeigentum 2026, 447 ff. = WM 2026, 795 ff. = ZIP 2026, 1268 ff.

69 a.a.O., juris, Leitsatz 2.

Zeit ab September 2019 Räume mit einer Mindestlaufzeit von zehn Jahren zum Betrieb einer Physiotherapiepraxis vermietet. In dem Mietvertrag war eine Wertsicherungsklausel enthalten, nach der die Miete für 24 Monate fest bleiben sollte; danach sollte ab schriftlicher Aufforderung durch den Vermieter eine automatische Mietanpassung entsprechend der Änderung des Verbraucherpreisindexes des Statistischen Bundesamtes gegenüber dem für Mai 2017 veröffentlichten Index eintreten und wirksam werden. Die Klägerin kam einem ersten Mieterhöhungsverlangen zunächst nach, widersetzte sich allerdings einem nachfolgenden Verlangen und machte die Unwirksamkeit der Vereinbarung sowie die Rückzahlung der nach ihrer Ansicht überhöhten Mieten geltend. Fortan zahlte sie die geltend gemachten Erhöhungsbeträge unter Rückforderungsvorbehalt.[70]

Der Bundesgerichtshof hat die Auffassung der Vorinstanzen bestätigt, dass die **Wertsicherungsklausel** eine von der beklagten Vermieterin gestellte **intransparente AGB** war, die die Klägerin unangemessen benachteiligte (§ 307 Abs. 1 BGB), und die deshalb von Anfang an – rückwirkend – als unwirksam anzusehen war. Daher war die **Unwirksamkeit nach § 307 Abs. 1 BGB ex tunc** und nicht nach § 8 PrKG erst ab ihrer rechtskräftigen Feststellung ex nunc gegeben mit der Folge, dass die Unwirksamkeit der Wertsicherungsklausel von Anfang an festzustellen war und der Klägerin der Rückforderungsanspruch hinsichtlich der gezahlten Mieterhöhungsbeträge wegen rechtsgrundloser Zahlung zustand.[71]

c)

Az. XII ZR 27/25
Beschl. v. 18.02.2026

Wegen entscheidungserheblicher **Verletzung des Anspruchs der klagenden Vermieterin auf Gewährung rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG)** aufgehoben wurde die Berufungsentscheidung in einem Rechtsstreit um **Räumung und Herausgabe von Praxisräumen**. Die Beklagte hatte mit der Voreigentümerin der betroffenen Immobilie am 21. Februar 2006 einen Mietvertrag über Gewerberäume geschlossen, um darin eine Arztpraxis zu betreiben. Nach dem Mietvertrag war dieser auf die Dauer von 60 Monaten geschlossen und sollte er sich jeweils um 60 Monate verlängern, wobei die im Vordruck enthaltene Passage „falls er nicht spätestens … Monate vor Ablauf der Mietzeit gekündigt wird“ handschriftlich gestrichen war; am Vertragsende war unter anderem handschriftlich eingetragen, dass der Mieter den Vertrag zu jeder Zeit lösen und mit einer Frist von drei Monaten kündigen könne und „eine Option für weitere 2 x 60 Monaten“ bestehe. Die Klägerin wurde 2012 Eigentümerin des Grundstücks. Sie meinte, dass das Mietverhältnis nach den getroffenen Vereinbarungen nach zweimaliger Vertragsverlängerung um jeweils 60 Monate beendet worden sei. Die Klage auf Räumung und Herausgabe blieb in den Vorinstanzen ohne Erfolg.[72] Der Bundesgerichtshof hat den **Anspruch der Klägerin auf rechtliches Gehör entscheidungserheblich verletzt** gesehen, **weil das Berufungsgericht den unter Zeugenbeweis gestellten in beiden Vorinstanzen gehaltenen Vortrag der Klägerin übergangen hatte, wonach die Beklagte im Jahr 2013 Verhandlungen um eine Vertragsverlängerung mit einem Gesellschafter der Klägerin geführt habe**. Dies war für das tatsächliche eigene Verständnis der Beklagten hinsichtlich der vereinbarten Vertragslaufzeit von Bedeutung. Mit diesem erheblichen Vortrag hatte sich das Berufungsgericht nicht in nachvollziehbarer Weise befasst, sondern diesen lediglich im Tatbestand der Berufungsentscheidung wiedergegeben. Da das

FUNDSTELLEN

70 a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

71 a.a.O., juris, Rn. 10 ff. m.w.N.

72 BGH, Beschluss vom 18. Februar 2026 – XII ZR 27/25 – juris, Rn. 1 ff.

Verständnis der Klägerin hinsichtlich der vereinbarten Vertragslaufzeit für den Ausgang des Rechtsstreits von Bedeutung sein konnte und **als nachträgliches Verhalten Rückschlüsse auf den tatsächlichen Willen und das tatsächliche Verständnis der am Rechtsgeschäft Beteiligten ermöglichen konnte**, war dies auch entscheidungserheblich. Daher war der entsprechende Beweis nach der Zurückverweisung der Sache zu erheben.[73]

d)

In zwei parallel liegenden Verfahren war jeweils ebenfalls wegen einer Gehörsverletzung (Art. 103 Abs. 1 GG) **teilweise – bezüglich der Herausgabeverurteilung –** die **Nichtzulassungsbeschwerde** des zur **Räumung und Herausgabe von gemieteten Geschäftsräumen** verurteilten Beklagten erfolgreich. Insoweit wurde die Revision zugelassen und hierauf die Sache unter Aufhebung des Berufungsurteils zurückverwiesen.[74]

Az. XII ZR 93/24
Beschl. v. 20.05.2026

Az. XII ZR 109/23
Beschl. v. 06.05.2026

Der Mietvertrag war 2015 zwischen dem Beklagten und dem Zeugen F. als Erbbauberechtigtem geschlossen worden. 2020 wurde das Grundstück dem Kläger vom Zeugen F., vertreten durch dessen Ehefrau, aufgelassen. Der Beklagte zahlte nachfolgend keine Miete mehr, weshalb der Kläger nach seiner Eigentümereintragung im Grundbuch 2021 außerordentliche Zahlungsverzugskündigung erklärte. Der Beklagte bestritt die Rechtswirksamkeit der Auflassung.[75]

Das Berufungsgericht hatte seine Entscheidung darauf gestützt, dass ein Zeuge bei der Auflassung aufgrund privatschriftlicher Vollmacht aus dem Jahr 2006 wirksam durch seine Ehefrau vertreten worden sei; der Überzeugungsbildung für die Echtheit der Vollmachtsurkunde lag die Inaugenscheinnahme der Vollmachtsurkunde und Einvernahme des betreffenden Zeugen und seiner Ehefrau zugrunde. Das vom Beklagten gegenbeweislich angebotene schriftvergleichende Sachverständigengutachten hatte das Berufungsgericht nicht eingeholt, weil die vom Beklagten vorgetragenen Anhaltspunkte für eine Fälschung unter anderem wegen des Augenscheins und der Zeugenaussagen nicht stichhaltig seien und der Beweisantritt daher „ins Blaue hinein“ erfolgt sei und auf eine unzulässige Ausforschung hinauslaufe. Wegen der Wirksamkeit der privatschriftlichen Vollmacht aus dem Jahr 2006 komme es auf die Geschäftsunfähigkeit des betreffenden Zeugen bei Auflassung und Errichtung der notariellen Vollmacht nicht mehr an. Die Ablehnung des Beweisantrags des Beklagten mit dieser Begründung fand im Prozessrecht keine Stütze. **Das Berufungsgericht hätte entweder ein Sachverständigengutachten einholen oder selbst eine Schriftvergleichung durchführen müssen (§§ 441; 442 ZPO). Die Echtheit der Urkunde war beweisbedürftig, weil der Beklagte deren Echtheit bestritten und die Urkunde damit nicht anerkannt hatte (§§ 439 Abs. 3 i. V. m. Abs. 1; 440 Abs. 1 ZPO). Der Beklagte musste sein Bestreiten nicht weiter substantiieren, sondern konnte mit Nichtwissen bestreiten, weil er an der Urkundenerrichtung nicht beteiligt** war (§§ 439 Abs. 1; 138 Abs. 4 ZPO). Der Beweisantritt des Beklagten war zulässig, weil es einer Partei

FUNDSTELLEN

73 a.a.O., juris, Rn. 5 ff.

74 BGH, Beschluss vom 20. Mai 2026 – XII ZR 93/24 – juris und Beschluss vom 06. Mai 2026 – XII ZR 109/23 – juris, Tenor und Rn. 1 ff. = NZM 2026, 614 ff. = Grundeigentum 2026, 664 ff.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

75 BGH, Beschluss vom 06. Mai 2026 – XII ZR 109/23 – juris, Rn. 1 ff.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

nicht verwehrt werden darf, eine tatsächliche Aufklärung auch hinsichtlich solcher Punkte zu verlangen, über die sie selbst kein zuverlässiges Wissen besitzt und auch nicht erlangen kann.[76] Nach den höchstrichterlich geklärten beweisrechtlichen Grundsätzen **zur Beurteilung der Echtheit oder Unechtheit einer Privaturkunde war – nach pflichtgemäßer Ermessensentscheidung des Gerichts unter Berücksichtigung seiner eigenen Sachkunde – entweder die eigene Schriftvergleichung durch das Berufungsgericht (Augenscheinsbeweis; §§ 371 ZPO; 441 Abs. 1 ZPO) oder, auch unabhängig von einem Parteiantrag, unter Hinzuziehung eines Sachverständigen (§ 442 ZPO) vorzunehmen**. Die Überzeugungsbildung des Berufungsgerichtes nach teilweiser Beweiserhebung ohne die gebotene weitere Beweisaufnahme beruhte auf **unzulässiger vorweggenommener Beweiswürdigung** (Verstoß gegen §§ 286; 440 Abs. 1 ZPO; Art. 103 Abs. 1 GG). Dies war entscheidungserheblich, weil nicht auszuschließen war, dass das Berufungsgericht, welches die Frage der Wirksamkeit der notariellen Vollmacht offengelassen hatte, bei Durchführung einer Schriftvergleichung die Gültigkeit der privatschriftlichen Vollmacht und damit der Eigentümerstellung des Klägers verneint hätte.[77]

Hinsichtlich der **Verurteilung zur Räumung der Mietsache war das Verfahren aufgrund der während des Nichtzulassungsbeschwerdeverfahrens erfolgten Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Beklagten unterbrochen (§ 240 Abs. 1 ZPO)**. Der Kläger hatte das diesbezügliche Verfahren gegen die Insolvenzverwalterin fortgesetzt, welche durch Erklärung gegenüber dem Schuldner „das Mietobjekt“ aus dem Insolvenzbeschlag freigab. Infolgedessen war das Verfahren nur hinsichtlich der Verurteilung zur Herausgabe fortzuführen; im Übrigen verblieb es bei der Unterbrechung. **Dem stand die Freigabeerklärung der Insolvenzverwalterin nicht entgegen**, weil der **Räumungsanspruch** auch zum Inhalt hat, den Mietgegenstand bei Vertragsende im vertragsgemäß geschuldeten Zustand zurückzugeben, den der Mieter unter Umständen erst herzustellen hat, so dass die **Freigabe nicht nur auf positive Vermögenswerte bezogen** war, die freigegeben werden könnten, sondern auf eine weitergehende Insolvenzforderung.[78]

Die teilweise **Fortsetzung des Rechtsstreits** war auch **trotz** der aufgrund vorläufig vollstreckbaren Urteils erfolgten **Räumungsvollstreckung** möglich, weil der Rechtsstreit über den Anspruch rechtshängig blieb. **Ebenso wenig hinderte das Verbot von Teilentscheidungen bei Gefahr widersprüchlicher Entscheidungen (§ 301 ZPO) die Verfahrensfortsetzung**, weil dem Eigentümer die Substanz des Gegenstandes zusteht, so dass ihm ein Abwarten bis zum ungewissen Eintritt des Zeitpunktes nach § 180 Abs. 2 InsO nicht zugemutet werden kann, wobei Anhaltspunkte für eine alsbaldige Fortsetzung des unterbrochenen Verfahrens nicht bestanden.[79]

e)

Az. II ZR 91/25
Beschl. v. 17.03.2026

Fragen der **Auseinandersetzung einer Bruchteilsgemeinschaft oder einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts** standen in einer vom dafür zuständigen II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs entschiedenen Angelegenheit im Mittelpunkt.[80] Kläger und Beklagter hatten 2020 **einen mit**

FUNDSTELLEN

76 a.a.O., juris, Rn. 12 ff. m.w.N.
77 a.a.O., juris, Rn. 18 ff. m.w.N.
78 a.a.O., juris, Rn. 7 ff. m.w.N.
79 a.a.O., juris, Rn. 10 f. m.w.N.
80 BGH, Beschluss vom 17. März 2026 – II ZR 91/25 – juris = MDR 2026, 790 f. = ZIP 2026, 1846 f. = NZG 2026, 747 f.

Gewerbeeinheiten bebauten und vermieteten bzw. verpachteten Industriepark zu hälftigem Eigentum erworben und danach mit einer GmbH & Co. KG einen Pachtvertrag über die Errichtung und den Betrieb einer Photovoltaikanlage auf Dachflächen von Gebäuden des Industrieparks geschlossen. Der Kläger lebte im Ausland und überließ dem Beklagten aus freundschaftlicher Verbundenheit die Verwaltung des Industrieparks. Der Beklagte zog die Miet- und Pachtzinsen auf sein Privatkonto ein. Ein Konto für den Gewerbepark existierte nicht. Der Beklagte schloss neue Mietverträge sämtlich im eigenen Namen ab; er informierte jeweils weder den Kläger darüber, noch die Mieter über den Umstand, dass der Kläger Miteigentümer des Grundstücks war. Nach Rückkehr des Klägers nach Deutschland erhob er Stufenklage und verlangte vom Beklagten Rechnungslegung über die Verwaltung des Industrieparks für die Jahre 2020 und 2021 sowie Zahlung (52.506,50 €) in Höhe des sich daraus ergebenden hälftigen Erlösanteiles abzüglich einer erfolgten Zahlung. In erster Instanz obsiegte der Kläger. In der Berufungsinstanz wurde der Zahlungsantrag abgewiesen.[81] Die Nichtzulassungsbeschwerde des Klägers war erfolgreich und führte zur Aufhebung des Berufungsurteils und Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht. Das Berufungsgericht hatte den Anspruch des Klägers auf Gewährung rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG) entscheidungserheblich verletzt, indem es anders als das erstinstanzliche Gericht keine Bruchteilsgemeinschaft, sondern eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts angenommen hatte und zum Ergebnis gekommen war, der Kläger könne als Gesellschafter einer solchen Gesellschaft bürgerlichen Rechts keine Einzelforderungen für sich gegen den anderen Gesellschafter geltend machen, sondern allenfalls zugunsten der Gesellschaft. Es hatte weiter angenommen, daran ändere nichts, dass der Beklagte der Gesellschaft gekündigt hatte und § 712a BGB das Erlöschen der Gesellschaft ohne Liquidation vorsehe, wenn nur noch ein Gesellschafter verbleibe, weil dann dem Beklagten eine dem Wert seines Anteils entsprechende Abfindung zu zahlen sei (§ 728 BGB analog), die aber nicht in einzelnen Forderungen hinsichtlich einzelner Mietzinsen bestehe; zum Wert seines Gesellschaftsanteils habe der Kläger aber nichts vorgetragen. Die **Gehörsverletzung** bestand darin, dass das Berufungsgericht die von seinem Rechtsstandpunkt aus **nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs gebotene Umdeutung des Leistungsantrages des Klägers in einen Feststellungsantrag unterlassen** hatte.[82] Für das weitere Verfahren wies der Bundesgerichtshof darauf hin, dass anhand der festgestellten Tatsachen bereits die Annahme einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts fraglich sei und dass, sofern eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts vorgelegen habe, näher zu prüfen wäre, ob die gesellschaftsrechtliche Durchsetzungssperre ausnahmsweise nicht gilt, weil der Kläger möglicherweise aufgrund einer einfachen Auseinandersetzungsrechnung einen ihm ebenfalls zustehenden Mindestzahlungsbetrag geltend machen könnte.[83]

f)

Az. XII ZR 23/23
Urt. v. 14.01.2026

Prozessuale Gesichtspunkte führten in einem Streit um die Feststellung des Bestehens des Mietverhältnisses zwischen den Parteien über ein Alten- und Pflegeheim zur Aufhebung des Berufungsurteils und Zurückverweisung der Sache. Das Urteil hatte mangels **Unterschrift aller mitwirkenden Richter** keine Gründe aufgewiesen. Denn der Senatsvorsitzende des Berufungsgerichts hatte die Unterschrift des Beisitzers ersetzt, weil dieser das Urteil versehentlich nicht unterschrieben hatte und sich am Tag des

FUNDSTELLEN

81 a.a.O., juris, Rn. 1 ff.
82 a.a.O., juris, Rn. 7 ff. m.w.N.
83 a.a.O., juris, Rn. 17 ff. m.w.N.

Verkündungstermins nicht an der Gerichtsstelle befand. Damit lag aber offensichtlich **kein Verhinderungsgrund i.S.v. § 315 Abs. 1 Satz 2 ZPO** vor, **weil dafür eine lediglich kurzfristige Ortsabwesenheit nicht ausreicht.** Infolgedessen war das **Berufungsurteil bei der Verkündung noch nicht vollständig abgefasst (§§ 313 Abs. 1 Nr. 1 bis 4; 315 Abs. 1 Satz 1 ZPO),** so dass ein **absoluter Revisionsgrund vorlag (§ 547 Nr. 6 ZPO)**. Eine Nachholung der Unterschrift schied aus, weil seit der Verkündung mehr als fünf Monate verstrichen waren. Auch führte eine durch Beschluss des Berufungsgerichts mit Unterschrift des Beisitzers erfolgte Entscheidung über einen Tatbestandsberichtigungsantrag nicht zu einer Heilung des Mangels.[84]

g)

Az. XII ZR 71/24
Beschl. v. 27.05.2026

An die bestehende Rechtsprechung angeschlossen hat der Bundesgerichtshof betont, dass beim **Streitwert einer Klage auf wiederkehrende Leistungen** die bis zur Einreichung der Klage aufgelaufenen Rückstände zu dem **gemäß § 9 Satz 1 ZPO ermittelten Wert der künftig fälligen Leistungen** in einem dreieinhalbjährigen Bezugszeitraum addiert werden, **soweit sie mittels Leistungsklage geltend gemacht werden**. Die erst **nach der Klageeinreichung fällig gewordenen Beträge** – gleich ob sie im Laufe des Rechtsstreits zum Gegenstand eines besonderen bezifferten Antrages gemacht oder vom Tatrichter ausgerechnet und im Urteilstenor zu einer Summe zusammengefasst worden sind – **werden in keiner Instanz streitwert- oder beschwererhöhend berücksichtigt**.[85] Darüber hinaus hat der Bundesgerichtshof ausgesprochen, dass dann, wenn eine wiederkehrende Leistung nachträglich im Wege der Klageerweiterung mit Rückwirkung auf den Zeitpunkt der Klageeinreichung zu einem höheren Betrag geltend gemacht wird, dies nicht dazu führt, dass der zwischen der Klageeinreichung und dem Zeitpunkt der Klageerhöhung aufgelaufene Differenzbetrag im Rahmen des § 9 ZPO streitwertmäßig als (zusätzlicher) Rückstand gilt.[86]

In dem Nichtzulassungsbeschwerdeverfahren hatten die Klägerin und der Beklagte zu 1 noch um die Zahlung von Nutzungsentschädigung nach Beendigung eines Pachtverhältnisses gestritten. Der Klägerin gehörte ein in den neuen Bundesländern belegenes Pachtgrundstück, über das der mit der Beklagten zu 2 verheiratete Beklagte zu 1 im Jahr 1984 mit dem Rechtsvorgänger der Klägerin einen Nutzungsvertrag zu Erholungszwecken auf die Laufzeit von 35 Jahren und für ein jährliches Nutzungsentgelt von 250 Mark geschlossen hatte. Der Rechtsvorgänger der Klägerin hatte das Nutzungsverhältnis 2015 gekündigt. Die beklagten Eheleute räumten das Grundstück aber nicht. Der Beklagte zu 1 bezahlte ab 2018 keine Pacht mehr. Die Beklagten wurden in erster Instanz zur Räumung und Herausgabe des Grundstückes sowie der Beklagte zu 1 zur Zahlung jährlichen Nutzungsentgelts bzw. Nutzungsentschädigung (127,82 €) für die Zeit ab 2018 verurteilt. Die Eventualwiderklage des Beklagten zu 1 führte zur Verurteilung der Klägerin zur Entschädigungszahlung nach dem Schuldrechtsanpassungsgesetz für einen während der Pachtzeit errichteten Bungalow. Beide Parteien gingen in Berufung. Die Berufung der Klägerin führte zur Erhöhung der Nutzungsentschädigungszahlung für die Zeit ab 2019 auf jährlich 4.635,00 €. Die Widerklage wurde wegen

FUNDSTELLEN

84 BGH, Urteil vom 14. Januar 2026 – XII ZR 23/23 – juris, Leitsatz und Rn. 1 ff. m.w.N. = MDR 2026, 325 f. = NJW-RR 2026, 382 f. = Grundeigentum 2026, 396 f. = FamRZ 2026, 539 f. = BB 2026, 2004.

85 BGH, Beschluss vom 27. Mai 2026 – XII ZR 71/24 – juris, Leitsatz 1 = MDR 2026, 1147 ff. = NJW 2026, 2958 ff.

86 a.a.O., juris, Leitsatz 2.

unterbliebener Rückgabe des Pachtgrundstückes als derzeit unbegründet abgewiesen. Beide Parteien erhoben Nichtzulassungsbeschwerde; die Beklagte zu 2 nahm ihre Beschwerde zurück.[87]

Die Nichtzulassungsbeschwerde des Beklagten zu 1 scheiterte am Nichterreichen der mit der Revision geltend zu machenden Mindestbeschwer (20.000,00 €; § 544 Abs. 2 Nr. 1 ZPO a.F.). Maßgeblich war der Wert des Beschwerdegegenstandes aus dem beabsichtigten Revisionsverfahren, wobei hier die Nichtzulassungsbeschwerdebegründung nur einen Zulassungsgrund hinsichtlich eines in rechtlicher oder tatsächlicher Hinsicht selbständigen und abtrennbaren, und damit einer beschränkten Revisionszulassung zugänglichen Teils des Prozessstoffes geltend gemacht hatte. Nur auf diesen Teil des Prozessstoffes kam es daher für das Erreichen der Wertgrenze an. Der Beklagte zu 1 wollte die erstinstanzliche Entscheidung nur insoweit wiederherstellen lassen, als darin die Verurteilung zur Zahlung von Nutzungsentschädigung von Mai 2019 bis zur Räumung und Herausgabe des Grundstückes auf einen jährlichen Betrag von 127,82 € beschränkt worden war; dies ergab einen Wert der Beschwer von nur 15.775,00 €.[88] Im vorliegenden Fall machte die umstrittene Frage keinen Unterschied, ob sich der auch für die Rechtsmittelbeschwer maßgebliche Streitwert einer Klage auf künftige Nutzungsentschädigung bis zur Herausgabe einer vorenthaltenen Miet- oder Pachtsache nach § 9 ZPO oder § 3 ZPO richtet. Denn jedenfalls schied die Bewertung des Anspruchs auf künftige Nutzungsentschädigung in einem Zeitraum, der sogar über den Dreieinhalbjahreszeitraum des § 9 ZPO für wiederkehrende Leistungen von gänzlich ungewisser Dauer hinausginge, auch bei Anwendung des § 3 ZPO aus. Dies hat der Bundesgerichtshof im Einzelnen erwogen und ausgeführt.[89]

2.2. Pachtrecht

Az. LwZR 1/25
Beschl. v. 16.12.2025

In einer Landpachtsache führte nach der Zurückweisung ihrer Nichtzulassungsbeschwerde die Gegenvorstellung der Klägerin gegen die durch den Bundesgerichtshof erfolgte Festsetzung des Gegenstandswertes für das Verfahren auf 67.344,00 € zur Abänderung der Wertfestsetzung auf nur noch 5.612,00 €. Die Gegenvorstellung war statthaft, weil der Gegenstandswert auch von Amts wegen geändert werden könnte (§ 63 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 GKG). Die Parteien hatten über die **Verpflichtung der Beklagten zum Abschluss eines Pachtvertrages über 30 Jahre** gestritten. Die Berechnung des **Gegenstandswertes** hatte daher von der **einjährigen Pacht** auszugehen (§ 41 Abs. 1 Satz 1 GKG), die dem korrigierten Wert entsprach.[90]

FUNDSTELLEN

87 a.a.O., juris, Rn. 1 ff.
88 a.a.O., juris, Rn. 5 ff.
89 a.a.O., juris, Rn. 8 ff. m.w.N.
90 BGH, Beschluss vom 16. Dezember 2025 – LwZR 1/25 – juris, Rn. 1 ff.

3 ABSCHNITT 3 Wohnungseigentumsrecht

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

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird nachfolgend als GdWE bezeichnet.

a)

Zur ersten Errichtung bzw. Fertigstellung der Baulichkeiten einer Wohnungseigentumsanlage hat der Bundesgerichtshof klargestellt, dass jeder Wohnungseigentümer von der GdWE grundsätzlich die erstmalige plangerechte Errichtung des Gemeinschaftseigentums nach Maßgabe der Teilungserklärung verlangen kann. Bei einem sogenannten **steckengebliebenen Bau** hat er im räumlichen Bereich seiner Sondereigentumseinheit darüber hinaus ohne Rücksicht auf die dingliche Zuordnung auch einen **Anspruch auf die Errichtung der innenliegenden nicht tragenden Wände in verputzter Form mitsamt den unter Putz verlegten Leitungen**; ebenfalls erfasst ist der **Anschluss an die zentrale Heizungsversorgung** nebst Zuleitungen und Heizkörpern.[91]

Zugleich wurde klargestellt, dass **schon vor Fertigstellung des Gemeinschaftseigentums bauliche Veränderungen beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet** werden können.[92]

Die gegen die GdWE klagenden Mitglieder hatten Sondereigentum an jeweils einer nicht vollständig hergestellten Dachgeschosseinheit. Zu deren Fertigstellung war unter anderem eine Hebung des vorhandenen Daches nebst Abrissarbeiten erforderlich. Die bereits geänderte Gemeinschaftsordnung erlaubte grundsätzlich den einzelnen Wohnungseigentümern bauliche Veränderungen an Gemeinschaftseigentum, das nur diesem Einzelnen dient, und erlaubte auch weitergehende bauliche Veränderungen ohne Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer in gewissem Umfang. Im Vorprozess war die Beklagte rechtskräftig verurteilt worden, das Gemeinschaftseigentum erstmals plan- und teilungserklärungsgerecht und gemäß Baugenehmigung herzustellen; danach wurde den Klägern eine weitere Baugenehmigung zum Umbau des Dachgeschosses erteilt. Die Kläger beantragten Beschlüsse der Wohnungseigentümer, dass zur Erstherstellung der Dachgeschosseinheiten Zwischenwände, die Elektroinstallationen und der Anschluss an die Heizzentrale mit Heizkörpern und Zuleitungen gehöre sowie die Gestattung, ihnen auf Grundlage der Baugenehmigung den Einbau von Dachflächenfenstern zu gestatten. Nachdem dies abgelehnt wurde, machten die Kläger gerichtliche Beschlussersetzung geltend.[93]

ENTSCHEIDUNGEN

Az. V ZR 219/24
Urt. v. 27.02.2026

KERNAUSSAGE

Es besteht grundsätzlich ein Anspruch auf die erstmalige plangerechte Errichtung des Gemeinschaftseigentums.

FUNDSTELLEN

91 BGH, Urteil vom 27. Februar 2026 – V ZR 219/24 – juris, Leitsatz 1 = MDR 2026, 502 ff. = NJW-RR 2026, 459 ff. = WuM 2026, 222 ff. = NZM 2026, 312 ff. = ZMR 2026, 718 ff. = Grundeigentum 2026, 353 ff. = BauR 2026, 1355 ff. = ZWE 2026, 176 ff.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

92 a.a.O., juris, Leitsatz 2.

93 a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

Erst vor dem Bundesgerichtshof hatte die Beschlussersetzungsklage Erfolg. Die umstrittene **Rechtsfrage, welchen Umfang der Ersterrichtungsanspruch hat,** hat der Bundesgerichtshof nunmehr im Sinne der Leitsätze der Entscheidung geklärt. Für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ist grundsätzlich die GdWE zuständig (§ 18 Abs. 1 WEG), für Maßnahmen betreffend das Sondereigentum der jeweilige Wohnungseigentümer (§ 13 WEG). Der Anspruch des Wohnungseigentümers gegen die GdWE auf ordnungsmäßige Verwaltung betrifft nur das gemeinschaftliche Eigentum; dieser Anspruch kann bereits vor Errichtung oder Fertigstellung des Gebäudes bestehen, weil die GdWE bereits zu diesem Zeitpunkt entstehen kann (§ 9a Abs. 1 Satz 2 WEG). In diesem Stadium kann jeder Wohnungseigentümer von der GdWE die planmäßige Herstellung und Fertigstellung verlangen (ordnungsmäßige Verwaltung). Dass dies auch für den Fall des sogenannten steckengebliebenen Baus gilt, hat der Bundesgerichtshof nunmehr ausgesprochen. Dazu gehörten hier auch die Installation der Heizung mit Zuleitungen und Anschluss. Unschädlich war dabei, dass Details der geschuldeten Bauausführung aufgrund der begrenzten Regelungsdichte von Teilungserklärung und Aufteilungsplan erst noch zu klären waren. Darüber hinausgehende Fertigstellungsmaßnahmen, wie Innenausbau von Bad, Küche etc., oblag weiterhin dem jeweiligen Wohnungseigentümer. Darüber konnte der Bundesgerichtshof im Sinne des Klagebegehrens unmittelbar selbst entscheiden.[94]

Hinsichtlich des ebenfalls begehrten Einbaus der **Dachflächenfenster** war die Sache nicht entscheidungsreif und erfolgte unter Aufhebung der Berufungsentscheidung Zurückverweisung. Dieses Begehren **fiel nicht unter die plangerechte Erstherstellung**, auch wenn die Fenster allerdings Teil der ursprünglichen Planung waren. Die Kläger wünschten somit eine abweichende Herstellung. Ein dahingehender **Anspruch der Kläger ergab sich aus § 20 WEG**. **Auch vor Erstherstellung konnten die Wohnungseigentümer eine abweichende Ausführung beschließen.** Dies war auch nicht durch eine nachfolgende Änderung der Gemeinschaftsordnung abbedungen. Die gewünschte bauliche Veränderung (§ 20 Abs. 1 WEG) konnte verlangt werden, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte dadurch über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt wurden, einverstanden waren. Für die Frage einer solchen Beeinträchtigung kam es auf die erteilte Baugenehmigung nicht an. **Entscheidend war eine nach der Verkehrsanschauung verständlicherweise gegebene Beeinträchtigung.** Bei deren Beurteilung hatte das Berufungsgericht Maßstab und Bezugspunkt nicht richtig gesehen. Erforderlich war eine einzelfallbezogene Interessenabwägung, die hier fehlte. Auch reichte eine bloße Wahrnehmbarkeit nicht für die Annahme einer relevanten Beeinträchtigung (§ 20 Abs. 3 WEG) aus, sondern war eine umfassende Wertung erforderlich. Insoweit waren weitere Feststellungen erforderlich.[95]

b)

Die Bestimmung der **Sondereigentumsfähigkeit** von Gebäudeteilen hat der Bundesgerichtshof unter Aufgabe eines Teiles früherer Rechtsprechung dahingehend angepasst, dass **Räume, in denen dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienende Anlagen und Einrichtungen i. S. d. § 5 Abs. 2 WEG untergebracht sind, nicht deswegen im (zwingenden) Gemeinschaftseigentum stehen und sie**

Az. V ZR 34/25
Urt. v. 20.02.2026

FUNDSTELLEN

94 a.a.O., juris, Rn. 8 ff. m.w.N.

95 a.a.O., juris, Rn. 36 ff. m.w.N.

daher zum Gegenstand des Sondereigentums gemacht werden können.[96]

In der aus zwei Wohneinheiten bestehenden GdWE gehörten nach der Teilungserklärung und dem Aufteilungsplan zum Sondereigentum der einen Wohneinheit die im Keller hintereinander gelegenen Räume „Treppenhaus", „Flur" und „Technik"; im Technikraum hatte sich ursprünglich eine Ölheizung für beide Einheiten befunden. Zuletzt wurden die Wohnungen durch getrennte Gasthermen beheizt. Im Treppenhaus war der Hauptstromkasten des Gebäudes, im Technikraum befanden sich noch die Absperrhähne und Ablesevorrichtungen der Gas- und Wasserleitungen der Wohnungen; außerdem befanden sich darin eine Toilette, ein Waschbecken sowie von dem Wohnungseigentümer, dem die Räume zugeteilt waren allein genutzte Regale. Die betreffenden Räume waren nur über dessen Wohneinheit zugänglich. Die klagenden Eigentümer der anderen Wohneinheit verlangten Einräumung von Mitbesitz an den betreffenden Räumen und hilfsweise Zugang zu den Räumen und Möglichkeit der Benutzung der dortigen Versorgungs- und Zählereinrichtungen.[97]

Anwendbar war das Wohnungseigentumsrecht in der Fassung zum Zeitpunkt der Grundstücksteilung (2013). Den Klägern stand ein Anspruch gegen die beklagte GdWE auf Einräumung von Mitbesitz an den betreffenden Kellerräumen nicht gemäß § 16 Abs. 1 Satz 3 WEG zu. Die drei Kellerräume waren „Anlagen und Einrichtungen" i. S. d. § 5 Abs. 2 WEG, aber nicht solche, die „dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen", so dass sie nicht zwingend im Gemeinschaftseigentum standen. Diesbezüglich hat der Bundesgerichtshof die auf der Grundlage früherer Judikate umstrittene **Rechtsfrage der Sondereigentumsfähigkeit von Räumen, in denen dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienende Anlagen und Einrichtungen (§ 5 Abs. 2 WEG) untergebracht sind**, dahingehend geklärt, dass diese **nicht deswegen im zwingenden Gemeinschaftseigentum** stehen und dies eingehend begründet.[98] Daher war die Klage im Umfang des erlassenen Teilurteiles abzuweisen. Hinsichtlich der seitens der Kläger für sich selbst geltend gemachten **Einräumung von Mitbesitz und der Gewährung von Zugang zu den Räumen** war die **GdWE schon nicht passivlegitimiert**.[99]

FUNDSTELLEN

96 BGH, Urteil vom 20. Februar 2026 – V ZR 34/25 – juris, Leitsatz = BGHZ 246, 135 ff. = MDR 2026, 571 f. = NJW 2026, 1666 ff. = WuM 2026, 429 ff. = NZM 2026, 308 ff. = ZMR 2026, 825 ff. = Grundeigentum 2026, 346 ff. = RNotZ 2026, 463 ff. = Rechtspfleger 2026, 389 ff.

97 a.a.O., juris, Rn. 1 f.

98 a.a.O., juris, Rn. 4 ff. m.w.N.

99 a.a.O., juris, Rn. 28 ff.

c)

Zur **Regelung von Stimmrechten** wurde ausgesprochen, dass es grundsätzlich möglich ist, das Stimmrecht der Sondereigentümer durch Vereinbarung objektbezogen zu beschränken (dort: „Angelegenheiten der Tiefgarage"). Der Umfang der Beschränkung muss sich eindeutig aus der Gemeinschaftsordnung ergeben. Verbleiben bei der gebotenen objektiven Auslegung einer entsprechenden Klausel nicht auflösbare **Zweifel** über deren Inhalt, ist die beabsichtigte **Einschränkung unwirksam**.[100]

Eine Vereinbarung, nach der bestimmte Wohnungs- bzw. Teileigentümer (dort: Stellplatzeigentümer) im Hinblick auf die Verwalterbestellung oder die auf Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan bezogenen Beschlüsse kein Stimmrecht haben, ist nichtig.[101]

Geklagt hatte der Insolvenzverwalter über das Vermögen einer Betriebs- und Immobiliengesellschaft mbH, die Mitglied der GdWE war. Die Teilungserklärung enthielt Regelungen, wie sinngemäß den Leitsätzen zu entnehmen. Gegen in der Eigentümerversammlung gefasste Beschlüsse zur Annahme von Einzel- und Gesamtwirtschaftsplänen erhob der Kläger Beschlussmängelklage, weil darin – ausdrücklich – die Stimmen der Stellplatzeigentümer nicht berücksichtigt worden waren.[102]

Die Instanzentscheidungen wurden korrigiert, weil die **Einschränkung des Stimmrechts der Stellplatzeigentümer nichtig** war. Deren Stimmen hätten berücksichtigt werden müssen. Denn alle Wohnungseigentümer, wozu auch die Stellplatzeigentümer zählten (§ 1 Abs. 2, 6 WEG), waren stimmberechtigt (§ 25 Abs. 2 Satz 1 WEG); hier war **zulässigerweise durch Vereinbarung vom Kopf- auf das Objektstimmrecht umgestellt** worden. Eine grundsätzlich mögliche **objektbezogene Beschränkung des Stimmrechts der Sondereigentümer durch Vereinbarung griff hier aber nicht ein**, weil die Klausel nicht so verstanden werden konnte, dass sie auch das Stimmrecht separater Stellplatzeigentümer, die nicht zugleich Wohnungseigentümer waren, hinsichtlich der hier gegenständlichen Beschlüsse, die auch Angelegenheiten der Tiefgarage (mit) betrafen, ausschloss. Denn für den Fall, dass Teileigentümer eines Tiefgaragenstellplatzes nicht zugleich Wohnungseigentümer waren, war die Stimmrechtseinschränkung unwirksam, weil die Gestaltungsfreiheit für Gemeinschaftsordnungen dort endet, wo die personenrechtliche Gemeinschaftsstellung der Wohnungseigentümer ausgehöhlt wird. Die Sache musste unter Aufhebung des Berufungsurteils zurückverwiesen werden, weil weitere Feststellungen erforderlich waren, ob sich der Beschlussmangel auf das Abstimmungsergebnis ausgewirkt hatte.[103]

Az. V ZR 189/24
Urt. v. 27.02.2026

KERNAUSSAGE

Eine objektbezogene Begrenzung des Stimmrechts durch Vereinbarung ist grundsätzlich möglich, muss sich aber eindeutig aus der Gemeinschaftsordnung ergeben.

d)

Die Anforderungen für die **AGB-rechtliche Zulässigkeit von Klauseln eines Bauträgervertrages** hinsichtlich der **Mitwirkungsverpflichtung der Käufer zu Änderungen der Teilungserklärung** hat der Bundesgerichtshof präzisiert. Danach ist eine Klausel in den AGB eines Bauträgervertrages, die einen Verbraucher als Erwerber verpflichtet, nachträglichen Änderungen der Teilungserklärung durch den Verwender zuzustimmen,

Az. V ZR 91/25
Urt. v. 23.01.2026

FUNDSTELLEN

100 BGH, Urteil vom 27. Februar 2026 – V ZR 189/24 – juris, Leitsatz 1 = MDR 2026, 504 ff. = NJW-RR 2026, 647 ff. = WuM 2026, 217 ff. = NZM 2026, 376 ff. = ZMR 2026, 823 ff. = Grundeigentum 2026, 348 ff. = ZWE 2026, 194 ff.

101 a.a.O., juris, Leitsatz 2.

102 a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

103 a.a.O., juris, Rn. 7 ff. m.w.N.

unwirksam, wenn sie nicht erkennen lässt, dass eine Zustimmung nur bei Vorliegen im Einzelnen benannter triftiger Gründe verlangt werden kann.[104]

Wenn eine in AGB enthaltene Verpflichtung des Vertragspartners, einer von dem Verwender gewünschten nachträglichen Vertragsänderung zuzustimmen, gemäß § 308 Nr. 4 BGB unwirksam ist, kann sich eine Zustimmungspflicht des Vertragspartners im Regelfall nicht aus § 242 BGB ergeben.[105]

Die Beklagten hatten mit der Klägerin einen notariell beurkundeten Bauträgervertrag über eine Teileigentumseinheit in einer Untergemeinschaft der von der Klägerin zusammen mit ihrer Miteigentümerin durch Teilung des entsprechenden Grundstückes gebildeten Wohnungseigentumsanlage geschlossen. Der von der Klägerin **vorformulierte Bauträgervertrag enthielt die Erteilung einer im Außenverhältnis nicht beschränkten, unwiderruflichen Vollmacht der Beklagten an die Klägerin, um im Namen der Beklagten die Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung „nachträglich beliebig abzuändern** und alle damit in Zusammenhang stehenden Erklärungen abzugeben …“. Im Innenverhältnis war die Beschränkung der Bevollmächtigung dahingehend vorgesehen, dass (durch) Änderungen bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise Inhalt und Umfang des Sondereigentums des Käufers oder derjenigen Teile des Gemeinschaftseigentums, die ihm zur alleinigen Nutzung zugewiesen sind, ohne seine Zustimmung nicht beeinträchtigt werden dürfen. Die Klägerin nahm eine Änderung der Teilungserklärung unter Gebrauch dieser Bevollmächtigung vor, wodurch die Nutzungsmöglichkeiten einer anderen Untergemeinschaft erweitert wurden (Erhöhung der Zahl vorgesehener Beherbergungseinheiten). Die Beklagten widerriefen die der Klägerin eingeräumte Vollmacht. Das Gebäude wurde entsprechend der geänderten Teilungserklärung errichtet, obwohl die Änderung der Teilungserklärung wegen Eintragungshindernissen nicht in das Grundbuch eingetragen wurde. Zur Behebung der Eintragungshindernisse ließ die Klägerin wiederum auch im Namen der Erwerber einen Nachtrag zur Teilungserklärung mit weiteren Änderungen der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung zur Umsetzung der erhöhten Anzahl der Teileigentumseinheiten der Untergemeinschaft notariell beurkunden, wobei sie davon ausging, wegen des Widerrufs der Vollmacht durch die Beklagten für diese möglicherweise als Vertreter ohne Vertretungsmacht zu handeln. Mit der Klage machte die Klägerin Erteilung der Genehmigung der Beklagten für die zuletzt abgegebenen Erklärungen geltend.[106]

Die Klage war zulässig, aber unbegründet. Die von der Klägerin verwendete Klausel des Bauträgervertrages hielt der Inhaltskontrolle (§ 308 Nr. 4 BGB) nicht stand. § 310 Abs. 1 Satz 1 BGB stand der Klauselkontrolle nicht entgegen. Die Beklagten hatten den Bauträgervertrag als **Verbraucher (§ 13 BGB)** und nicht als Unternehmer (§ 14 Abs. 1 BGB) geschlossen. Die von den Beklagten **beabsichtigte Vermietung der erworbenen Teileigentumseinheit (Gewerbeeinheit)** änderte nichts daran, dass von einer Verwaltung des eigenen Vermögens und damit grundsätzlich nicht von einer

FUNDSTELLEN

104 BGH, Urteil vom 23. Januar 2026 – V ZR 91/25 – juris, Leitsatz 1 = MDR 2026, 573 f. = NJW-RR 2026, 781 ff. = WuM 2026, 288 ff. = NZM 2026, 318 ff. = Grundeigentum 2026, 500 ff. = ZIP 2026, 1913 ff. = ZWE 2026, 243 ff. = BauR 2026, 1235 ff. = RNotZ 2026, 350 ff. = DNotZ 2026, 542 ff.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

105 a.a.O., juris, Leitsatz 2.

106 a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

gewerblichen Tätigkeit auszugehen war. Dabei war unbeachtlich, dass die Beklagten im Formularvertrag als Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes bezeichnet wurden, weil der **Unternehmerbegriff des Umsatzsteuerrechts autonom**, unabhängig von § 14 BGB auszulegen ist und auch private Vermögensverwaltung durch Vermietung und Verpachtung erfassen kann. Die vorliegende **Vertragsklausel ließ nicht wie erforderlich, erkennen, dass eine Zustimmung nur bei Vorliegen im Einzelnen benannter triftiger Gründe verlangt werden kann**. Dies und die Frage der **Zumutbarkeit einer Leistungsänderungsklausel** hat der Bundesgerichtshof im Einzelnen dargelegt.[107] Auch einen Anspruch der Klägerin gegen die Beklagten aus § 242 BGB auf Genehmigung der Änderungen hatte das Berufungsgericht im Ergebnis zutreffend verneint. Ein solcher Rückgriff auf § 242 BGB liefe auf eine unzulässige geltungserhaltende Reduktion der gegen § 308 Nr. 4 BGB verstoßenden Mitwirkungspflicht hinaus.[108]

e)

Az. V ZR 98/25
Urt. v. 27.02.2026

Die **Geltendmachung konkreter Rechte und Pflichten durch einen Wohnungseigentümer gegenüber der GdWE** ist Gegenstand einer Leitsatzentscheidung.[109] In dieser wurde klargestellt, dass auch nach Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) ein Wohnungseigentümer das Bestehen konkreter Rechte und Pflichten, die sich aus der Gemeinschaftsordnung ergeben (hier: Kostentragung), gerichtlich feststellen lassen kann. **Für eine solche Feststellungsklage ist die GdWE passivlegitimiert.**[110] **Das auf die Feststellungsklage ergehende Urteil wirkt gemäß § 44 Abs. 3 WEG analog für und gegen alle Wohnungseigentümer, auch wenn sie nicht Partei sind.**[111]

Im Anschluss an bestehende Rechtsprechung hat der Bundesgerichtshof in dieser Entscheidung außerdem ausgesprochen, dass **bei in einer GdWE bestehender Uneinigkeit über die zutreffende Auslegung oder die Wirksamkeit von Regelungen in der Gemeinschaftsordnung eine gerichtliche Entscheidung über die gegenseitigen Rechte und Pflichten nicht nur mit der Feststellungsklage, sondern auch mit der Beschlussersetzungsklage herbeigeführt werden kann.**[112]

Die Wohnungseigentumsanlage bestand aus drei Wohnblöcken und 110 Tiefgaragenstellplätzen. Die Tiefgaragenstellplätze standen überwiegend im Teileigentum von Eigentümern bzw. Sondereigentümern von in der Nachbarschaft erbauten Reihenhäusern, die ihrerseits teilweise auf eigenen, teilweise auf den wohnungseigentumsgeteilten Grundstücken standen; die betreffenden Sondereigentümer der Tiefgarageneinheiten waren nur insoweit zugleich Mitglieder der Beklagten. Letzteres traf auf die Kläger zu, die Sondereigentümer eines Tiefgaragenstellplatzes waren. Hinsichtlich der Kostentragung für die Erneuerung eines Kinderspielplatzes auf dem Gemeinschaftsgrundstück bestand Streit innerhalb der GdWE. Nach der Gemeinschaftsordnung galt hinsichtlich des Spielplatzes eine besondere Regelung, wonach die diesbezüglichen Kosten „die Miteigentümer der Tiefgarage“ alleine tragen sollten, wobei jeder Eigentümer eines Reihenhausgrundstückes einen „Kostenanteil von 1,2 pro qm Wohn-/Nutzfläche“ und jeder Eigentümer eines Wohn-

FUNDSTELLEN

107 a.a.O., juris, Rn. 8 ff. m.w.N.
108 a.a.O., juris, Rn. 27 m.w.N.
109 BGH, Urteil vom 27. Februar 2026 – V ZR 98/25 – juris = MDR 2026, 637 f. = WuM 2026, 292 ff. = NZM 2026, 372 ff. = ZMR 2026, 430 ff. = Grundeigentum 2026, 400 ff. = ZWE 2026, 199 ff.
110 a.a.O., juris, Leitsatz 1.
111 a.a.O., juris, Leitsatz 2.
112 a.a.O., juris, Leitsatz 3 und Rn. 26 f.

/Teileigentums einen „auf Anteil von 1 pro qm Wohn-/Nutzfläche“ tragen sollte. Im Übrigen waren die Lasten und Kosten nach der Gemeinschaftsordnung grundsätzlich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile abzurechnen. Die Kläger begehrten die Feststellung, dass alle Kosten und Lasten entsprechend der allgemeinen Kostentragungslast der Gemeinschaftsordnung von allen Eigentümern nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen seien.[113]

Entgegen der vom Berufungsgericht ausgesprochenen Beschränkung der Revisionszulassung auf die Frage der Passivlegitimation bei Feststellungsklage unterlag das Berufungsurteil in vollem Umfang der Überprüfung durch den Bundesgerichtshof.[114]

Die **Feststellungsklage war zulässig** (§ 256 Abs. 1 ZPO). Dieser Weg war den Klägern auch nach Inkrafttreten des WEMoG eröffnet, wie im Leitsatz zum Ausdruck gebracht. Auch das erforderliche **Feststellungsinteresse** war angesichts der aktuell bestehenden Differenzen in der GdWE über Inhalt, Wirksamkeit der Kostenregelung und Umfang der Zahlungspflichten gegeben. Wie der Bundesgerichtshof vor dem Hintergrund des diesbezüglichen Meinungsstreites entschieden hat, war die **GdWE für die Feststellungsklage passivlegitimiert**. Dem konnte auch nicht entgegengehalten werden, dass ein entsprechendes Urteil gegenüber nicht am Prozess beteiligten Wohnungseigentümern keine Wirkung entfaltete und deshalb den Streit über die Auslegung der Gemeinschaftsordnung nicht erschöpfend lösen könne. Zwar wirkt nach allgemeinen prozessrechtlichen Regeln eine Feststellungsklage (§ 256 ZPO) nur zwischen den Prozessparteien. **Indessen besteht eine gesetzliche Grundlage für eine Rechtskrafterstreckung des Urteils über die Feststellungsklage eines einzelnen Wohnungseigentümers gegen die GdWE dadurch, dass das Urteil entsprechend § 44 Abs. 3 WEG für und gegen alle Wohnungseigentümer wirkt, auch wenn diese nicht Partei sind.**[115] Bezüglich des Streites zwischen den Mitgliedern der GdWE hat der Bundesgerichtshof schließlich bestätigt, dass die Kostenregelung in der Gemeinschaftsordnung bezüglich des Spielplatzes unwirksam war, weil sie unbestimmt, unvollständig und auch praktisch nicht durchführbar war.[116]

f)

Az. V ZR 102/24
Urt. v. 24.04.2026

Entschieden wurde, **dass eine Vereinbarung, durch die die Erhaltung bestimmter Teile des gemeinschaftlichen Eigentums (hier: Balkone) auf einzelne Wohnungseigentümer übertragen wird, nichts an der Beschlusskompetenz der GdWE für Erhaltungsmaßnahmen an solchen Gebäudeteilen ändert.**[117]

Wird die GdWE trotz vereinbarter Übertragung der Erhaltungslast für bestimmte Teile des gemeinschaftlichen Eigentums selbst tätig, verbleibt es bei der zugleich vereinbarten Kostenlast der einzelnen Wohnungseigentümer.[118] Die GdWE ist trotz vereinbarter Übertragung der Erhaltungslast auf einzelne Wohnungseigentümer jedenfalls dann **verpflichtet, ihrerseits Maßnahmen zur Erhaltung des**

FUNDSTELLEN

113 a.a.O., juris, Rn. 1 f.
114 a.a.O., juris, Rn. 6 ff. m.w.N.
115 a.a.O., juris, Rn. 9 ff.
116 a.a.O., juris, Rn. 28.
117 BGH, Urteil vom 24. April 2026 – V ZR 102/24 – juris, Leitsatz 1 = MDR 2026, 772 f. = WuM 2026, 355 ff. = NZM 2026, 555 ff. = ZMR 2026, 653 ff. = Grundeigentum 2026, 570 ff. = ZWE 2026, 320 ff.
118 a.a.O., juris, Leitsatz 2.

gemeinschaftlichen Eigentums im Bereich von Balkonen zu ergreifen, wenn mehrere Balkone zwingend saniert werden müssen.[119]

Nach der hier maßgeblichen Teilungserklärung waren Einrichtungen, Anlagen und Gebäudeteile, die nach der Beschaffenheit oder dem Zweck des Bauwerkes oder gemäß der Teilungserklärung zum ausschließlichen Gebrauch durch einen Wohnungseigentümer bestimmt sind (zum Beispiel Balkone, Terrassen, Veranden), von diesem auf seine Kosten instand zu halten und instand zu setzen. Die Anlage verfügt über eine Vielzahl von Balkonen, von denen einige sanierungsbedürftig waren, weil Ablösung und Absturz von Betonteilen drohte. Ein Teil der darunterliegenden Grünfläche war deshalb bereits gesperrt worden. Die GdWE beauftragte einen Sachverständigen, der drei Sanierungsvarianten ausarbeitete, von denen keine in der Eigentümerversammlung angenommen und beschlossen wurde. Der Kläger (Mitglied der beklagten GdWE) ging mit Anfechtungsklage gegen die Negativbeschlüsse vor und begehrte Beschlussersetzung dahin, dass die Beklagte die Durchführung der von dem Sachverständigen empfohlenen Sanierungsvariante „B“ beschließen möge.[120]

Die Beschlussersetzungsklage (§ 44 Abs. 1 Satz 2 WEG) war begründet, weil der Kläger einen Anspruch auf einen seinem Rechtsschutzziel entsprechenden Beschluss hatte. Voraussetzung war das Bestehen der **Beschlusskompetenz der GdWE** für den Beschlussgegenstand. Die Beschlusskompetenz der Beklagten für die Balkonsanierung war hier gegeben. Eine Änderung der grundsätzlich gegebenen Aufgabenverteilung durch Vereinbarung ist möglich, muss jedoch klar und eindeutig sein; im Zweifel bleibt es bei der gesetzlichen Zuständigkeit. Die Teilungserklärung der Beklagten enthielt eine von der gesetzlichen Aufgabenverteilung abweichende **Regelung über die Instandhaltung und Instandsetzung der Balkone**, was zuvörderst die **Kostentragungslast** betrifft. Der Bundesgerichtshof hat nunmehr geklärt, dass eine solche **Übertragung zwar weit auszulegen ist, sie aber nichts an der Beschlusskompetenz der GdWE für Erhaltungsmaßnahmen an solchen Gebäudeteilen ändert**. Letztlich muss in solchen Fällen immer die Eigentümerversammlung als das zentrale Willensbildungsorgan der GdWE tätig werden können. Wird die GdWE trotz vereinbarter Übertragung der Erhaltungslast für bestimmte Teile des gemeinschaftlichen Eigentums tätig und beschließt eine Erhaltungsmaßnahme, endet insoweit spiegelbildlich die Erhaltungszuständigkeit des einzelnen Wohnungseigentümers, wobei es bei der zugleich vereinbarten Kostenlast der einzelnen Wohnungseigentümer bleibt.[121] Damit war die Beschlussersetzungsklage begründet. Der Kläger hatte Anspruch auf Beschlussfassung. Der hinsichtlich der Auswahl der zu treffenden Maßnahmen bestehende **Gestaltungsspielraum** war **ohne Bindung an den Wortlaut des konkreten Klageantrags durch das Gericht auszuüben**. Hier lagen die Voraussetzungen für einen sogenannten **Grundlagenbeschluss** vor, mit dem über das „Ob“ der Maßnahme entschieden wurde. Das „Wie“ der Ausgestaltung blieb den Wohnungseigentümern vorbehalten, weil der Kläger **keinen Anspruch auf Durchführung einer mit der Klage konkret verlangten Sanierungsmaßnahme** hatte. Aufgrund der **Anfechtungsklage** waren außerdem die **Negativbeschlüsse über die Sanierungsvarianten für ungültig zu erklären**, weil lediglich die beantragte positive Beschlussfassung ordnungsmäßiger Verwaltung entsprochen hätte. Hier lag eine Ermessensreduzierung der Wohnungseigentümer auf null vor, weil ein Untätigbleiben nicht

FUNDSTELLEN

119 a.a.O., juris, Leitsatz 3.

120 a.a.O., juris, Rn. 1 f.

121 a.a.O., juris, Rn. 5 ff. m.w.N.

ordnungsmäßiger Verwaltung entsprach und jedenfalls eine geeignete Sanierungsvariante beschlossen werden musste. Welche Sanierungsvariante dies war, spielte für den Erfolg der gegen die Negativbeschlüsse gerichteten Anfechtungsklage keine Rolle.[122]

g)

Folgende Verfahren betrafen **Beseitigungsansprüche gemäß § 1004 Abs. 1 BGB wegen ohne vorherige Zustimmung vorgenommener baulicher Veränderungen** durch einzelne Wohnungseigentümer.

aa)

Klargestellt hat der Bundesgerichtshof, dass **der aus § 20 Abs. 1 WEG folgende Beschlusszwang für bauliche Veränderungen grundsätzlich auch für eine aus zwei Mitgliedern bestehende GdWE** gilt (hier: Doppelhaushälften). Allerdings kann das Beschlusserfordernis in der Gemeinschaftsordnung **abbedungen** werden, etwa durch Formulierungen dahin, dass die Einheiten so behandelt werden sollen, **als ob es sich um realgeteilte Grundstücke handeln würde**.[123]

Zugleich enthält die Entscheidung den Leitsatz, dass eine rechtlich relevante Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer durch eine bauliche Veränderung, die zu einer **erheblichen optischen Veränderung** der Gesamtanlage führt, **nicht dadurch beseitigt** wird, **dass die bauliche Veränderung im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung durch eine Anpflanzung verdeckt ist**.[124]

Die Parteien waren die Mitglieder der zweigliedrigen GdWE. Die Wohnungseigentumsanlage bestand aus einem Doppelhaus auf Sylt, das 1979 in Wohnungseigentum aufgeteilt wurde. Zum Sondereigentum an den Haushälften gehörten Sondernutzungsrechte an den Gartenteilen. Weitere Regelungen enthielt die Teilungserklärung nicht. Die Beklagte ließ 2023 Arbeiten an Fassade und Fenster ihrer Doppelhaushälfte durchführen und ein Gartenhaus errichten. Ein Beschluss wurde zuvor nicht gefasst. Die Klägerin klagte auf Rückbau. Die Beklagte beantragte hilfswiderklagend Ersetzung eines Gestattungsbeschlusses, was sie in der Revisionsinstanz um den Hilfsantrag auf einen Gestattungsbeschluss Zug um Zug gegen die Verpflichtung zur Erhaltung einer immergrünen Anpflanzung als Sichtschutz, die durch Einzahlung in eine zu bildende Erhaltungsrücklage von 10.000,00 € abzusichern wäre, ergänzte.[125]

Die uneingeschränkt zugelassene Revision war teilweise erfolgreich. Die Begründung der Revisionszulassung durch das Berufungsgericht („insbesondere zur Klärung der Frage, ob immergrüne Anpflanzungen einer Beeinträchtigung i. S. d. § 20 Abs. 3 WEG entgegenstehen könnten“) gab lediglich den Beweggrund für die Zulassung wieder ohne erkennbaren Willen zu deren Beschränkung.[126] Bestand hatte die Verurteilung der Beklagten zur **Beseitigung der vorgenommenen baulichen Veränderungen**. **Es fehlte der erforderliche Beschluss**, zumal das Beschlusserfordernis auch nicht

Az. V ZR 68/25
Urt. v. 12.06.2026

KERNAUSSAGE

Vor baulichen Veränderungen i.S.d. § 20 Abs. 1 WEG muss grundsätzlich auch in einer Zweiergemeinschaft ein Gestattungsbeschluss – ggf. im Wege einer Beschlussersetzungklage – herbeigeführt werden.

FUNDSTELLEN

122 a.a.O., juris, Rn. 24.

123 BGH, Urteil vom 12. Juni 2026 – V ZR 68/25 – juris, Leitsatz 1 = MDR 2026, 975 f. = NJW 2026, 2960 ff. = NJW-RR 2026, 971 ff. = NZM 2026, 621 ff. = ZMR 2026, 816 ff. = Grundeigentum 2026, 671 ff. = ZWE 2026, 329 ff.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

124 a.a.O., juris, Leitsatz 2.

125 a.a.O., juris, Rn. 1 f.

126 a.a.O., juris, Rn. 6 ff.

abbedungen war (§ 20 Abs. 1 WEG), sodass die vorgenommenen baulichen Veränderungen **grundsätzlich eine rechtswidrige Eigentumsbeeinträchtigung (§ 1004 Abs. 1 BGB)** waren, welche die GdWE geltend machen konnte (§ 9a Abs. 2 WEG). Eine Besonderheit ergab sich nicht aus dem Umstand, dass es sich um eine aus zwei Mitgliedern bestehende GdWE handelte, die (nur) deshalb entstanden war, weil das Grundstück nicht real geteilt werden konnte. Dem Gesetz oder gesetzgeberischen Willen lässt sich keine Einschränkung des Beschlusszwanges bei Doppelhaushälften oder sonstigen Zweiergemeinschaften entnehmen. Die Beklagte hätte somit vor Beginn der Baumaßnahmen einen Gestattungsbeschluss – gegebenenfalls durch Beschlussersetzungsklage (§ 44 Abs. 1 Satz 2 WEG) – herbeiführen müssen; die in der vorliegenden Zweiergemeinschaft eindeutigen Mehrheitsverhältnisse ändern daran nichts. Von der Möglichkeit, das Beschlusserfordernis in der Gemeinschaftsordnung abzubedingen (§ 20 Abs. 1 WEG; beispielsweise auch konkludent dadurch, dass die Einheiten so behandelt werden sollen, als ob es sich um real geteilte Grundstücke handeln würde), war hier kein Gebrauch gemacht worden. Eine solche Regelung galt insbesondere auch nicht **für das Gartenhaus** und ergab sich **auch nicht aus der Einräumung eines Sondernutzungsrechtes an dem Gartenteil**. Aus der bloßen Einräumung eines Sondernutzungsrechtes an einem Garten folgt ohne nähere Regelungen in der Gemeinschaftsordnung nicht die Berechtigung zur Vornahme von Maßnahmen, die über die nach dem Inhalt des Sondernutzungsrechtes übliche Nutzung hinausgehen; die Errichtung eines Gartenhauses ist grundsätzlich nicht vom Zuweisungsgehalt eines Sondernutzungsrechtes an dem Garten umfasst, was jedenfalls für den hier gegebenen Bau eines größeren Gartenhauses gilt. Die Beklagte konnte auch dem aufgrund des erforderlichen, aber fehlenden Gestattungsbeschlusses gegebenen Anspruch der Klägerin auf Beseitigung und Wiederherstellung des früheren Zustandes (§ 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB) **von vorneherein nicht einen eventuellen Anspruch auf Gestattung der baulichen Veränderungen entgegenhalten**.[127] Das Berufungsgericht hatte auch zutreffend einen solchen Gestattungsanspruch (§ 20 Abs. 3 WEG) hinsichtlich der an der Ostfassade neu eingebauten Fenster verneint. Die Beklagte konnte das zwar im Wege der Widerklage geltend machen, ohne dass das Gebot der Vorbefassung entgegenstand. Das Berufungsgericht hatte die **erforderliche umfassende tatrichterliche Wertung** hinsichtlich des Vorliegens einer relevanten Beeinträchtigung insoweit zutreffend vorgenommen. Die **Erteilung einer Baugenehmigung** für die durchgeführten baulichen Veränderungen stand der Annahme eines **Fehlens einer rechtlich relevanten Beeinträchtigung nicht entgegen**. Auch änderte die **vorhandene Anpflanzung**, welche die bauliche Veränderung im entscheidungserheblichen Zeitpunkt (letzte mündliche Tatsachenverhandlung) verdeckte, nichts am Vorliegen einer rechtlich relevanten Beeinträchtigung i.S.v. § 20 Abs. 3 WEG, weil es sich dabei um einen grundsätzlich **veränderlichen Zustand** handelt.[128] Erfolgreich war die Revision nur hinsichtlich eines Anspruchs der Beklagten auf Gestattung des Austausches eines bereits vorhandenen, wenngleich kleineren Fensters an der Nordfassade bzw. bereits vorhandener Terrassentüren an der Südfassade sowie auf Gestattung der Errichtung eines neuen Gartenhauses, weil das Berufungsgericht bei seiner diesbezüglichen tatrichterlichen Würdigung Maßstab und Bezugspunkt der vermeintlich auch hierdurch gegebenen rechtlich erheblichen Beeinträchtigung falsch gewählt hatte. Bei **Baumaßnahmen an räumlich nicht unerheblich auseinanderliegenden Bereichen** des Gemeinschaftseigentums reicht es für die Annahme, dass sich die Veränderungen nachteilig auf den optischen **Eindruck des Gesamtgebäudes** auswirken,

FUNDSTELLEN

127 a.a.O., juris, Rn. 10 ff. m.w.N.

128 a.a.O., juris, Rn. 24 ff. m.w.N.

nicht aus, nur einen der Bereiche in den Blick zu nehmen. Hier hatte das Berufungsgericht aber nur die Veränderungen an der Ostfassade bewertet, die Maßnahmen an der Nord- und Südfassade aber nicht weiter erwähnt. Hinsichtlich des Gartenhauses ließen die Ausführungen des Berufungsgerichts nicht erkennen, weshalb dieses, allein aufgrund Größe und Standort unter Berücksichtigung der Größe des Gartens die andere Wohnungseigentümerin rechtlich erheblich beeinträchtigen sollte, zumal das Gartenhaus ein bereits früher vorhandenes, wenngleich kleineres Gartenhaus ersetzte.[129] Dies führte zur teilweisen Aufhebung des Berufungsurteils und insoweit Zurückverweisung der Sache für weitere Feststellungen zu dem mit der Hilfswiderklage geltend gemachten Anspruch auf Gestattung der baulichen Veränderungen an Nord- und Südfassade sowie des Gartenhauses, wozu der Bundesgerichtshof noch Hinweise für das weitere Verfahren gab.[130]

bb)

Az. V ZR 62/25
Beschl. v. 11.06.2026

In einem Verfahren scheiterte die Nichtzulassungsbeschwerde des klagenden Wohnungseigentümers am Fehlen eines Revisionszulassungsgrundes (§ 543 Abs. 2 ZPO). Der Bundesgerichtshof hat zwar Zweifel an der Rechtsauffassung des Berufungsgerichts hinsichtlich einer legitimierenden Wirkung eines Beschlusses über die bauliche Maßnahme in Richtung einer Duldungspflicht des Klägers hinsichtlich der mit dem Betrieb eines Blockheizkraftwerkes durch die GdWE einhergehenden Einwirkungen geäußert. Denn **jedenfalls schloss die Bestandskraft des Beschlusses gegen den Bauwilligen gerichtete Abwehransprüche der Wohnungseigentümer wegen Immissionen im räumlichen Bereich ihres Sondereigentums infolge der Nutzung der baulichen Veränderung nicht aus.** Allerdings lag eine vom Kläger geltend gemachte **Gehörsverletzung (Art. 103 Abs. 1 GG)** nicht vor, weil diese **allein aufgrund des materiell-rechtlichen Standpunkts des Berufungsgerichts zu beurteilen** war, auch wenn dieser unrichtig sein sollte. Art. 103 Abs. 1 GG schützt nicht davor, dass das Gericht das Vorbringen eines Beteiligten aus Gründen des formellen oder materiellen Rechts teilweise oder ganz unberücksichtigt lässt, weil es nach Ansicht des erkennenden Gerichts für die zu treffende Entscheidung unerheblich ist. Eine solche Fallgestaltung lag hier vor.[131]

h)

Az. V ZR 7/25
Urt. v. 27.03.2026

Wie der Bundesgerichtshof entschieden hat, besteht **keine grundsätzliche Pflicht der GdWE zur Einholung von Vergleichsangeboten**. Im Einzelnen hat der Bundesgerichtshof ausgesprochen, dass die Beschlussfassung über Erhaltungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum auf einer hinreichenden Tatsachengrundlage erfolgen muss. Aber auch wenn sich Vergleichsangebote insoweit als Tatsachengrundlage eignen, gibt es keine allgemeine Pflicht zu deren Einholung, sobald eine bestimmte Bagatellgrenze überschritten ist.[132]

Ob eine Beschlussfassung über eine Erhaltungsmaßnahme hinsichtlich der Tatsachengrundlage ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, hängt davon ab, ob die vorhandenen Informationen angesichts der Art der Maßnahme,

KERNAUSSAGE

Die Beschlussfassung über Erhaltungsmaßnahmen erfordert eine hinreichende Tatsachengrundlage aber nicht zwingend die Einholung von Vergleichsangeboten.

FUNDSTELLEN

129 a.a.O., juris, Rn. 35 ff.

130 a.a.O., juris, Rn. 39 ff.

131 BGH, Beschluss vom 11. Juni 2026 – V ZR 62/25 – juris, Rn. 1 ff. m.w.N.

132 BGH, Urteil vom 27. März 2026 – V ZR 7/25 – juris, Leitsatz 1 = BGHZ 247, 38 ff. = MDR 2026, 636 f. = NJW 2026, 1882 ff. = WuM 2026, 298 ff. = NZM 2026, 408 ff. = ZMR 2026, 520 ff. =

ihrer Dringlichkeit und der sonstigen Umstände des Einzelfalles vom Standpunkt eines vernünftig und wirtschaftlich denkenden Wohnungseigentümers für eine Entscheidung ausreichen.[133] Selbst bei größeren Erhaltungsmaßnahmen kann etwa die Beratung durch Sonderfachleute wie Architekten oder Bausachverständige als Tatsachengrundlage genügen. Auch der Umstand, dass der einzige Anbieter schon in der Vergangenheit zur Zufriedenheit der Wohnungseigentümer tätig war, („bekannt und bewährt"), kann es gegebenenfalls rechtfertigen, von der Einholung weiterer Angebote bzw. zusätzlicher Informationen abzusehen.[134]

Auch wenn ein Beschluss über eine Erhaltungsmaßnahme nicht schon wegen fehlender Vergleichsangebote zu beanstanden ist, kann er ordnungsmäßiger Verwaltung widersprechen, weil das vorliegende **Angebot objektiv ungeeignet und/oder überteuert** ist. Dabei handelt es sich jedoch um einen **eigenständigen Beschlussmangel**, den der Anfechtungskläger fristgerecht darlegen und gegebenenfalls unter Beweis stellen muss.[135]

Mitglieder der beklagten GdWE erhoben Anfechtungsklage gegen Beschlüsse der GdWE über verschiedene Erhaltungsmaßnahmen (Austausch einzelner Fenster und Vordachverglasungen und damit einhergehende Malerarbeiten) an zweien der Häuser der Wohnanlage. Zugrunde lagen Angebote einer Glaserei und einer Malerunternehmung. Die Finanzierung sollte durch Sonderumlagen der Eigentümer bzw. Entnahme aus der Erhaltungsrücklage der betreffenden Häuser geschehen. Vergleichsangebote wurden gemäß ausdrücklichem Beschluss nicht eingeholt, weil beide Unternehmen bereits, langjährig bzw. jüngst, zur („vollsten") Zufriedenheit für die GdWE tätig gewesen seien.[136]

Der Bundesgerichtshof hat die Entscheidung des Berufungsgerichtes korrigiert. Zwar gilt der Grundsatz, dass es regelmäßig ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, vor der Beschlussfassung über Erhaltungsmaßnahme deren erforderlichen Umfang und den dafür erforderlichen Aufwand zu ermitteln. Daraus folgt aber nicht, dass bei Überschreitung einer Bagatellgrenze stets Vergleichsangebote einzuholen sind. Ein solches Erfordernis ergibt sich nicht aus dem Gesetz und eine schematische Betrachtung würde der Vielgestaltigkeit der denkbaren Sanierungsmaßnahmen nicht gerecht. Maßgeblich sind die jeweiligen Umstände des Einzelfalles anhand derer die Wohnungseigentümer innerhalb eines Ermessensspielraumes entscheiden können. Der Bundesgerichtshof ist hierauf im Einzelnen eingegangen und hat die vorstehend wiedergegebenen Leitsätze aufgestellt.[137]

i)

Schadensersatzansprüche einzelner Wohnungseigentümer gegen die GdWE wegen deren Verletzung ihrer Pflicht zur ordnungsmäßigen Verwaltung waren Gegenstand einer Leitsatzentscheidung.[138]

Az. V ZR 18/25
Urt. v. 27.02.2026

FUNDSTELLEN

Grundeigentum 2026, 452 ff. = ZIP 2026, 1071 ff. = ZWE 2026, 261 ff. = BauR 2026, 1363 ff.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

133 a.a.O., juris, Leitsatz 2.

134 a.a.O., juris, Leitsatz 3.

135 a.a.O., juris, Leitsatz 4.

136 a.a.O., juris, Rn. 1 f.

137 a.a.O., juris, Rn. 4 ff. m.w.N.

138 BGH, Urteil vom 27. Februar 2026 – V ZR 18/25 – juris = MDR 2026, 704 f. = NJW-RR 2026, 522 ff. = WuM 2026, 228 ff. = NZM 2026, 370 ff. = Grundeigentum 2026, 454 ff. = ZWE 2026, 256 ff.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

Demnach kann ein Wohnungseigentümer, der **einen Schaden an seinem Sondereigentum** erleidet, **weil die GdWE ihre Pflicht zur ordnungsmäßigen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums verletzt** hat, von der Gemeinschaft **Schadensersatz unter den Voraussetzungen des § 280 Abs. 1 BGB** verlangen.[139] Allerdings hat die GdWE nicht im Sinne einer Erfolgs- oder Garantiehaftung für jeden Mangel des Gemeinschaftseigentums sofort einzustehen. Ihre **Haftung kommt erst ab dem Zeitpunkt in Betracht, in dem die Maßnahme bei pflichtgemäßem Handeln beschlossen und durchgeführt worden wäre**.[140]

Wie weiter klargestellt wurde, setzt der Ersatz von Miet- oder Pachtausfallschäden wegen fehlender Nutzbarkeit des Sondereigentums voraus, dass die **entgangene Nutzung den Vorgaben der Gemeinschaftsordnung entsprochen** hätte.[141]

Nach der Teilungserklärung durfte das Gebäude der Wohnungseigentumsanlage nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Der Klägerin, Mitglied der GdWE, gehörte in dem Gebäude eine Wohnungseinheit, die aus zwei Wohnflächen in Obergeschoss und Dachgeschoss bestand, wobei das Dachgeschoss über einen eigenen Wasseranschluss, Küche, Bad, Briefkasten und Klingel verfügte; allerdings fehlte ein zweiter Rettungsweg. Die Klägerin hatte das Dachgeschoss an eine GmbH verpachtet, die es an eine GmbH & Co. KG vermietete. Nachdem die Nutzung der Dachgeschossfläche behördlich untersagt worden war, kündigte die Klägerin das Pachtverhältnis und verlangte von der GdWE (Beklagte) Ersatz von Pachtausfallschäden für 27 Monate (20.550,00 €).

Nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofs konnte mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung ein Schadensersatzanspruch der Klägerin gegen die GdWE nicht verneint werden. Ein Schadensersatzanspruch der Klägerin kam grundsätzlich in Betracht. Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums sowohl im Außen- als auch im Innenverhältnis obliegt ausschließlich der GdWE (§ 18 Abs. 1 WEG), wozu auch die Erfüllung der öffentlich-rechtlichen Anforderungen an das gemeinschaftliche Eigentum gehört. Bei einer Verletzung der Verwaltungspflichten – einschließlich Willensbildungsfehlern der Wohnungseigentümer im Rahmen der Eigentümerversammlung – durch die GdWE oder ihren Verwalter, für den sie haftet (§ 31 BGB entsprechend), kann deshalb der einzelne Wohnungseigentümer einen Schadensersatzanspruch haben. Der Ersatz von Miet- und Pachtausfallschäden wegen fehlender Nutzbarkeit des Sondereigentums setzt allerdings voraus, dass die entgangene Nutzung den Vorgaben der Gemeinschaftsordnung entsprochen hätte, weil kein Anspruch auf Ersatz eines entgangenen Gewinns (§ 252 BGB) besteht, der durch eine rechtswidrige Nutzung erzielt werden soll. Indes hatte das Berufungsgericht rechtsfehlerhaft die Verpachtung des Dachgeschosses durch die Klägerin als mit der Gemeinschaftsordnung unvereinbar angesehen. Nach den getroffenen Feststellungen durfte das Dachgeschoss aufgrund der getroffenen Zweckbestimmung (§§ 5 Abs. 4 Satz 1; 10 Abs. 3 Satz 1 WEG) zu Wohnzwecken genutzt werden und war nicht nur als Abstell- oder Lagerfläche (sogenanntes „unselbstständiges Teileigentum“) vorgesehen. Dabei ist der Begriff des Wohnens im Sinne des Wohnungseigentumsrechts weit zu verstehen; er erfasst auch Wohnformen, die nicht dem klassischen Familienleben entsprechen und erlaubt grundsätzlich auch die Vermietung an täglich oder wöchentlich wechselnde Feriengäste oder eine Wohngemeinschaft. Es kommt auf den beabsichtigten Gebrauch durch den

FUNDSTELLEN

139 a.a.O., juris, Leitsatz 1.

140 a.a.O., juris, Leitsatz 2.

141 a.a.O., juris, Leitsatz 3.

Mieter an (vgl. § 535 Abs. 1 Satz 1 BGB). Dies gilt auch bei mehreren Untervermietungen. Allein der Umstand der Verpachtung des Dachgeschosses an eine juristische Person war deshalb nicht entscheidend. Maßgeblich war, ob die pachtvertraglichen Bindungen auf eine zulässige Wohnnutzung des Endnutzers abzielten. Feststellungen zur beabsichtigten Nutzung fehlten, sodass insoweit zugunsten der Klägerin zu unterstellen war, dass der Pachtvertrag auf eine Wohnnutzung abzielte. Auch war eine separate Verpachtung des Dachgeschosses nicht unzulässig und nicht deshalb rechtswidrig, weil die Klägerin mit ihrem Sondereigentum nach Belieben verfahren durfte, sodass sie die gesamte Wohnung oder auch einzelne Teile oder Räume vermieten durfte. Außerdem dürfte der zweite Rettungsweg ohnehin nicht wegen der separaten Verpachtung des Dachgeschosses erforderlich geworden sein, sondern schon deshalb, weil die Einheit der Klägerin Aufenthaltsräume enthielt und auf jeder Geschossebene unabhängige Rettungswege erforderlich waren (vgl. § 33 Abs. 1 NBauO). Für die erforderlichen weiteren Feststellungen wurde die Angelegenheit unter Aufhebung des Berufungsurteils (§ 562 Abs. 1 ZPO) zurückverwiesen (§ 563 Abs. 1, 3 ZPO).[142]

Ergänzend hat der Bundesgerichtshof darauf hingewiesen, dass ein Schadensersatzanspruch der Klägerin keine Mahnung oder Schuldnerverzug (§ 286 BGB) voraussetzte. Die Klägerin hatte als Wohnungseigentümerin einen Individualanspruch gegen die GdWE auf ordnungsmäßige Verwaltung (§ 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG) mit entsprechender Leistungspflicht (§ 241 Abs. 1 BGB). Schadensersatz war grundsätzlich, aber nicht stets nur unter den Voraussetzungen des § 286 BGB zu leisten. Denn zwischen der GdWE und den Wohnungseigentümern besteht auch ein aus der Verbandszugehörigkeit folgendes gesetzliches Schuldverhältnis, aus dem sich wechselseitige Treue- und Schutzpflichten (§ 241 Abs. 2 BGB) ergeben und aus denen die (Neben-) Pflicht der GdWE folgt, die ihr obliegende Verwaltung des Gemeinschaftseigentums mit Rücksicht auf die Rechte, Rechtsgüter und Interessen der Wohnungseigentümer durchzuführen. Aufgrund dieser Doppelnatur der Pflicht zur ordnungsmäßigen Verwaltung bestand eine Leistungs- und auch eine Schutzpflicht zugunsten der Wohnungseigentümer. Eine Verletzung dieser Schutzpflicht aus dem mitgliedschaftlichen Treueverhältnis kann zu einer Haftung aus § 280 Abs. 1 BGB führen, wofür es auf eine Verzögerung der Leistungspflicht nicht ankommt. Allerdings ist dies nicht im Sinne einer sofortigen Erfolgs- oder Garantiehaftung der GdWE für jeden Mangel des Gemeinschaftseigentums zu verstehen. Maßgeblich ist vielmehr ein pflichtwidriges Verhalten der GdWE, das sowohl auf der Ebene der Willensbildung als auch der Vorbereitung oder Ausführung liegen kann. Im vorliegenden Falle des Unterlassens einer Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung setzt die Pflichtwidrigkeit voraus, dass die GdWE Kenntnis vom Handlungsbedarf hatte oder haben musste, wonach sie zur Beschlussfassung über die gebotenen Maßnahmen und deren Durchsetzung innerhalb angemessener Zeit verpflichtet war. Eine Untersagung der zweckentsprechenden Nutzung einer Einheit zu Wohnzwecken wegen Nichterfüllung öffentlich-rechtlicher Anforderungen an das Gemeinschaftseigentum führt daher zwingend zu einer Handlungspflicht der GdWE. Es kam deshalb auch auf Vorliegen und Zeit der Kenntnisnahme von der Notwendigkeit der Maßnahme, der Beschlussfassung und der Durchführung im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung an. Auch konnte ein etwaiges Mitverschulden der Klägerin (§ 254 Abs. 1, 2 BGB) zu beachten sein, beispielsweise in Form von unterlassener Beantragung einer entsprechenden Beschlussfassung der Eigentümerversammlung.[143]

FUNDSTELLEN

142 a.a.O., juris, Rn. 4 ff. m.w.N.

143 a.a.O., juris, Rn. 20 ff. m.w.N.

j)

Az. VII ZR 108/24
Urt. v. 26.03.2026

Der unter anderem für das Werkvertragsrecht zuständige VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat ausgesprochen, dass **eine von einem Bauträger gestellte Vertragsklausel, wonach die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch einen vereidigten Sachverständigen zu erfolgen hat, der in der ersten Wohnungseigentümerversammlung zu bestellen ist, ohne dass dem Erwerber das Recht vorbehalten wird, das hergestellte Werk auf seine Abnahmefähigkeit zu überprüfen und die Abnahme selbst zu erklären, wegen unangemessener Benachteiligung der Erwerber unwirksam ist (§ 9 Abs. 1 AGBGB).**[144]

Zu entscheiden war über einen **durch die GdWE (Klägerin) geltend gemachten Kostenvorschuss für Mängelbeseitigung** wegen Mängeln am Dach der Wohnanlage und Schadensersatz für aufgewendete Gutachterkosten. Die Verjährung des Bestellers beginnt erst mit Abnahme der Werkleistung zu laufen (§§ 633 Abs. 3 BGB a.F.; 242 BGB). Für die Durchsetzbarkeit des Kostenvorschussanspruches (§ 633 Abs. 3 BGB a.F. i.V.m. § 242 BGB) wegen Mängeln des Gemeinschaftseigentums gilt in diesem Fall eine **zeitliche Obergrenze von 30 Jahren ab dem Zeitpunkt der infolge der Unwirksamkeit der Abnahmeklausel fehlgeschlagenen Abnahme**.[145]

Die beklagte Bauträgerin hatte Mehrfamilienhäuser errichtet. In den Verträgen mit den Erwerbern war zur Abnahme vorgesehen, dass diese für das Gemeinschaftseigentum durch einen von der Eigentümerversammlung zu bestimmenden vereidigten Sachverständigen ohne Kosten für die Erwerber oder GdWE erfolgen solle, dies sollte für die einzelnen Gebäude getrennt erfolgen können. Das Ergebnis sollte für die Käufer als Rechtsnachfolger des Wohnungsunternehmens bindend sein. Die Beteiligten gingen davon aus, die Abnahme sei 2000 erfolgt und die Gewährleistungsfrist in Gang gesetzt worden. Die Klägerin beauftragte 2004 einen Sachverständigen und führte mit ihm vor dem vermeintlichen Ablauf der fünfjährigen Gewährleistungsfrist eine Begehung durch. Es wurden Mängel festgestellt, die die Klägerin zur Beseitigung der Beklagten zur Kenntnis brachte. 2014 forderte die Klägerin unter Bezugnahme auf ein dann eingeholtes Sachverständigengutachten Mängelbeseitigung am Dach und setzte Frist. Danach wurde Eindringen von Feuchtigkeit in Wohnungen protokolliert. Die Beklagte beseitigte die Mängel nicht. Die GdWE zog den Kostenvorschussanspruch der Erwerber an sich und klagte diesen und Ersatz der aufgewendeten Privatgutachterkosten jeweils nebst Zinsen ein. Das Landgericht hatte Verwirkung angenommen. Das Berufungsgericht sprach der Klägerin den Kostenvorschuss zum größten Teil und die Sachverständigenkosten zu, nachdem zum Teil die Mängelbeseitigungskosten für erledigt erklärt worden waren.[146]

Die Revision der Beklagten mit dem Ziel der vollständigen Klageabweisung hatte keinen Erfolg. Anwendbar war das BGB in der bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Fassung (Art. 229 § 5 Satz 1 EGBGB).[147] Die Klägerin war für die Kostenvorschussansprüche prozessführungsbefugt. Die aus dem vor dem 01. Dezember 2020 ergangenen Vergemeinschaftungsbeschluss folgende Zuständigkeit der GdWE blieb auch nach der Neuregelung in § 9a Abs. 2 WEG

FUNDSTELLEN

144 BGH, Urteil vom 26. März 2026 – VII ZR 108/24 – juris, Leitsatz 2 = MDR 2026, 709 f. = WuM 2026, 504 ff. = NZM 2026, 412 ff. = ZIP 2026, 2175 ff. = WM 2026, 1025 ff. = BauR 2026, 1227 ff.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

145 a.a.O., juris, Leitsatz 1 und 2.

146 a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

147 a.a.O., juris, Rn. 7 ff.

bestehen. Der Mängelbeseitigungsanspruch (§ 633 Abs. 2 Satz 1 BGB) war mangels wirksamer Abnahme nicht verjährt. **Die Verjährung eines Kostenvorschussanspruches des Bestellers (§ 633 Abs. 3 BGB a.F. i.V.m. § 242 BGB) beginnt erst mit Abnahme der Werkleistung zu laufen.** Die im Jahr 2000 durch einen Sachverständigen erklärte Abnahme war mangels wirksamer Ermächtigung nicht wirksam, weil die Abnahmeklausel in den Erwerbsverträgen ihrerseits unwirksam war (§ 9 Abs. 1 AGBG). Auch eine konkludente Abnahme durch die Erwerber war nicht erfolgt. Eine zeitliche Begrenzung für die Geltendmachung von Vorschussansprüchen wegen Mängelbeseitigung im Falle unterbliebener Abnahme hat der Bundesgerichtshof verneint. **Offen gelassen hat er, ob die Erwerber ggf. gegen sich gelten lassen müssen (§ 242 BGB), dass die Verjährung in einem solchen Fall nicht länger sein dürfe als im Falle arglistigen Verhaltens**; diese Frist war hier noch nicht abgelaufen. Hier galt deshalb eine dreißigjährige Obergrenze ab dem Zeitpunkt der infolge der Unwirksamkeit der Abnahmeklausel fehlgeschlagenen Abnahme; diese Frist war noch nicht abgelaufen.[148] Der Klägerin stand der Schadensersatzanspruch wegen der zur Rechtsverfolgung aufgewendeten Sachverständigenkosten zu (§ 635 BGB). Auch diesbezüglich war keine Verjährung eingetreten.[149] Die Teilerledigung hatte das Berufungsgericht unproblematisch zutreffend festgestellt.[150]

k)

Zur Kostenverteilung hat der Bundesgerichtshof den Rahmen einer möglichen Änderung des Kostenverteilungsschlüssels eingegrenzt.[151]

Danach widerspricht die **Änderung des Kostenverteilungsschlüssels** durch Mehrheitsbeschluss im Allgemeinen dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die neue Kostenverteilung den Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Wohnungseigentümer nicht angemessen ist und insbesondere zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führt. Die richterliche Kontrolle ist **nicht auf eine bloße Willkürprüfung beschränkt**.[152] Ist in einer Wohnungseigentümergemeinschaft mit unterschiedlich großen Einheiten vereinbart, die Kosten für Erhaltungsmaßnahmen nach Wohnfläche oder Miteigentumsanteilen zu verteilen, **widerspricht es regelmäßig ordnungsmäßiger Verwaltung**, die Kosten für eine Erhaltungsmaßnahme (hier: Heizungserneuerung) durch Mehrheitsbeschluss nach Einheiten zu verteilen.[153]

Die Anlage bestand aus 15 Einheiten in drei Häusern. Die Miteigentumsanteile (MEA) lagen zwischen 41,37/1.000 und 130,44/1.000. Den Klägern gehörte eine Einheit in Haus A mit 43/1.000 MEA. Nach der Gemeinschaftsordnung waren die Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums (ohne Betriebskosten) nach der Wohnungsgröße zu tragen. Für Änderungen daran war Einstimmigkeit vorgesehen. In einer Eigentümerversammlung wurde die Bildung einer Sonderumlage (25.000,00 €) für die Instandsetzung der Heizungsanlage in Haus A beschlossen, die nach Einheiten aufgeteilt (1.666,67 €) getragen werden sollte. Ein Antrag, die Sonderumlage nach Miteigentumsanteilen zu verteilen, wurde abgelehnt. Die Beschlussanfechtungsklage der

Az. V ZR 50/25
Urt. v. 24.04.2026

KERNAUSSAGE

Eine neue Kostenverteilung darf nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führen.

FUNDSTELLEN

148 a.a.O., juris, Rn. 23 ff. m.w.N. und Leitsatz 1.

149 a.a.O., juris, Rn. 56.

150 a.a.O., juris, Rn. 57.

151 BGH, Urteil vom 24. April 2026 – V ZR 50/25 – juris = MDR 2026, 1051 f. = NJW-RR 2026, 777 ff. = WuM 2026, 360 ff. = NZM 2026, 517 ff. = ZMR 2026, 714 ff. = Grundeigentum 2026, 615 ff. = ZWE 2026, 267 ff.

152 a.a.O., juris, Leitsatz 1.

153 a.a.O., juris, Leitsatz 2.

Kläger wurde in der Berufungsinstanz abgewiesen, wogegen sich die zugelassene Revision der Kläger richtete.[154]

Die Anfechtungsklage gegen den Beschluss über die Sonderumlage und deren Verteilungsschlüssel konnte mit der Begründung des Berufungsurteils nicht abgewiesen werden. Eine ungerechtfertigte Benachteiligung der Kläger durch die Kostenregelung konnte mangels dafür notwendiger Feststellungen (insbesondere der Wohnungsgrößen) nicht ausgeschlossen werden. Nicht erfolgreich war die Revision soweit sie sich gegen die Abweisung der Klage gegen den Negativbeschluss über die Verteilung nach Miteigentumsanteilen gerichtet hatte. Die Beschlüsse waren nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG zu prüfen. Dass die bisherige Kostenregelung vor Inkrafttreten des WEMoG (01. Dezember 2020) vereinbart worden war, änderte daran nichts, weil sich der Gemeinschaftsordnung kein abweichender Wille der Wohnungseigentümer entnehmen ließ (§ 47 WEG). **Die Wiedergabe des geltenden Rechts in der Gemeinschaftsordnung war im Zweifel als dynamische Verweisung auf das jeweils aktuelle Recht zu verstehen.** Auch war unter Anwendung der Neufassung des § 16 WEG die Beschlusskompetenz für die Änderung der Kostenverteilung gegeben. **Jedoch entsprach der Beschluss über die Sonderumlage und deren Verteilung nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.** Zur Klärung der bisher offenen Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen bezogen speziell auf Erhaltungsmaßnahmen ein Wechsel des Verteilungsmaßstabes von der Wohnungsgröße oder Miteigentumsanteilen auf das Objektprinzip zulässig ist, hat der Bundesgerichtshof nunmehr weitere Leitlinien gegeben. Dabei hat er an seine Rechtsprechung zu § 16 Abs. 3 WEG a. F. angeknüpft. Bei der Rechtmäßigkeitsprüfung eines Kostenbeschlusses nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG ist daher von einem weiten Gestaltungsspielraum der Wohnungseigentümer auszugehen. Der Umlegungsschlüssel muss ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Die zu stellenden Anforderungen hieran dürfen nicht zu streng sein. Es bedarf keines „sachlichen Grundes“ im Sinne eines besonderen und richterlich nachprüfbaren Anlasses. Aufgegeben hat der Bundesgerichtshof insofern für das nunmehrige Recht die Beschränkung der richterlichen Überprüfung auf eine „Willkürkontrolle“. Stattdessen **muss die neue Kostenregelung den Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Wohnungseigentümer angemessen sein und darf sie nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führen**. Bei den Kosten einer Erhaltungsmaßnahme ist es unproblematisch, wenn die Änderung dem Gebrauch oder der Gebrauchsmöglichkeit stärker Rechnung trägt. Die Beurteilung eines Wechsels zu einer Regelung nach dem Objektprinzip ohne Berücksichtigung des Gebrauches oder der Gebrauchsmöglichkeit ist nicht generell möglich, sondern muss im Einzelfall nach den vorgenannten Grundsätzen erfolgen. Unbedenklich ist das Objektprinzip, wenn die Wohnungen ungefähr gleich groß sind. **Bei unterschiedlich großen Einheiten widerspricht demgegenüber die Kostenverteilung einer Erhaltungsmaßnahme nach Einheiten ordnungsmäßiger Verwaltung**, weil es dann zur **Benachteiligung der Eigentümer kleinerer Einheiten** kommen kann. Dabei sind tatrichterlich unter anderem das Ausmaß der Größenunterschiede sowie ein Vergleich mit einer Kostenanteilsberechnung nach Miteigentumsanteilen oder Wohnfläche in den Blick zu nehmen. Erfolgt die Änderung wie hier für eine Einzelmaßnahme ist die Beurteilung in diesem konkreten Zusammenhang vorzunehmen. Für die erforderlichen weiteren Feststellungen wurde die Sache zurückverwiesen.[155] Die **Klage gegen die Ablehnung der Eigentümerversammlung (Negativbeschluss)**, die Verteilung nach

FUNDSTELLEN

154 a.a.O., juris, Rn. 1 f.

155 a.a.O., juris, Rn. 4 ff. m.w.N.

Miteigentumsanteilen vorzunehmen, war nicht erfolgreich, weil ein dahingehender Anspruch der Kläger nur bestanden hätte, **wenn nur die beantragte positive Beschlussfassung ordnungsmäßiger Verwaltung entsprochen hätte**, was die Kläger nicht aufgezeigt hatten.[156]

l)

Az. V ZR 76/25
Urt. v. 30.01.2026

Bezüglich des Verwalters war ein Fall eines sogenannten **„faktischen Verwalters“** zu entscheiden.[157]

Nach dem aufgestellten Leitsatz treffen denjenigen, der als Verwalter einer GdWE handelt, obwohl er weder als Verwalter bestellt noch aufgrund eines gültigen Verwaltervertrages zum Handeln als Verwalter verpflichtet ist (sogenannter **faktischer Verwalter**), **grundsätzlich dieselben Pflichten wie den wirksam bestellten bzw. aufgrund eines Vertrages verpflichteten Verwalter**. Verletzt ein faktischer Verwalter diese Pflichten, haftet er der GdWE nach § 280 Abs. 1 BGB.[158]

Darüber hinaus hat der Bundesgerichtshof klargestellt, dass unter Geltung des **WEG in der bis zum 30. November 2020 geltenden Fassung** der **Übergang eines durch den Bauträger bzw. den teilenden Eigentümer geschlossenen Vertrages auf die zwischenzeitlich entstandene Wohnungseigentümergemeinschaft regelmäßig** eine **Vertragsübernahme durch Beschluss** voraussetzte. Ein entsprechendes **Handeln im fremden Namen musste ebenfalls durch Beschluss genehmigt werden**.[159]

Die GdWE hatte gegen ihre ehemalige Verwalterin (Beklagte) geklagt. Das Grundstück gehörte zu einem größeren Gesamtkomplex und war mit zahlreichen einzelnen, um einen dazugehörigen Park gruppierten Häusern bebaut; es hatte im Eigentum einer GbR gestanden, deren Gesellschafter der Geschäftsführer und die mit diesem verheiratete Prokuristin der Beklagten (fortan: Eheleute) waren. Die Beklagte hatte mit einer Unternehmung einen Vertrag über regelmäßige Arbeiten auf dem Areal einschließlich der Pflege des Parks geschlossen. Erst danach schlossen die Eheleute mit der Beklagten einen Vertrag über die Haus- und Grundstücksverwaltung des Gesamtkomplexes. Der Gesamtkomplex wurde in mehrere Wohnungseigentümergemeinschaften (darunter die Klägerin) aufgeteilt. Der Park blieb im Eigentum der Eheleute. Die GbR teilte das die Klägerin betreffende Grundstück mit notarieller Urkunde auf, bestellte die Beklagte zur ersten Verwalterin der entstehenden GdWE und verkaufte anschließend das Wohnungseigentum an verschiedene Personen, die dann in das Grundbuch eingetragen wurden. Die Beklagte wurde in der ersten Eigentümerversammlung entlastet und erneut befristet als Verwalterin der Klägerin bestellt. Nach Ablauf der Befristung führte die Beklagte diese Verwaltung zunächst faktisch fort. Die Beklagte führte im eigenen Namen für die Klägerin ein Konto, von dem ein Betrag durch das Finanzamt gepfändet wurde und die Beklagte auch Rechnungen der Unternehmung für die Parkpflege beglich. Die Klägerin klagte auf Erstattung der entsprechenden Beträge nebst Zinsen, während die Beklagte widerklagend einen die Klagesumme übersteigenden Betrag nebst Zinsen von der Klägerin als Erstattung von ihr in zurückliegender Zeit gezahlter Parkpflegekosten und –

FUNDSTELLEN

156 a.a.O., juris, Rn. 24.

157 BGH, Urteil vom 30. Januar 2026 – V ZR 76/25 – juris = MDR 2026, 505 f. = NJW-RR 2026, 583 ff. = WuM 2026, 231 ff. = NZM 2026, 455 ff. = ZMR 2026, 528 ff. = Grundeigentum 2026, 350 ff.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

158 a.a.O., juris, Leitsatz 1.

159 a.a.O., juris, Leitsatz 2.

aus abgetretenem Recht der Eheleute – überzahlte Hausgelder geltend machte.[160]

Die Revision der Beklagten gegen den Erfolg der Klage und die Abweisung der Widerklage drang nicht durch. Soweit die Revision nicht bezüglich eines Teilbetrages der erfolgten Pfändung wegen insoweit fehlender Auseinandersetzung der Revisionsbegründung mit den tragenden Gründen des Berufungsurteils unzulässig war (§ 551 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2a ZPO), war sie unbegründet. Ein geltend gemachter Verfahrensmangel (nicht vorschriftsmäßige Besetzung des Berufungsgerichts) drang nicht durch. Soweit danach in der Revisionsinstanz inhaltlich noch zu entscheiden war, drang die Klage aufgrund der in den Leitsätzen angegebenen Grundsätze durch, weil die Beklagte **als ehemalige faktische Verwalterin die ihr als solche obliegenden schuldrechtlichen Pflichten verletzt** hatte (§ 280 Abs. 1 BGB). Die Beklagte **hätte die Zahlungen an die Unternehmung hinsichtlich der Parkpflege nicht aus dem Vermögen der Klägerin vornehmen dürfen** (Verletzung der Pflicht zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung der Geschäfte der Klägerin). Die Klägerin hatte dies schlüssig dargelegt, indem sie vorgetragen hatte, **nicht Partei des Vertrages mit der Unternehmung** gewesen zu sein und daher die Zahlung nicht geschuldet zu haben. Das Verteidigungsvorbringen der Beklagten war schon nicht erheblich, weil sich daraus nicht ergab, dass ein Anspruch der Unternehmung gegen die Klägerin aus dem geschlossenen Vertrag bestanden hätte. **Zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses war die Klägerin noch nicht entstanden**, weshalb sie nicht handeln und selbst keine Verträge schließen konnte. Die Klägerin entstand nach dem anwendbaren WEG a. F. auch als werdende GdWE erst im Zeitpunkt der ersten Eintragung eines Erwerbers als werdender Wohnungseigentümer; das war bei Vertragsschluss noch nicht der Fall gewesen. Die **Übernahme der Verpflichtungen aus dem Vertrag in den Erwerbsverträgen der einzelnen Erwerber reichte nicht aus**, weil damit keine Verpflichtung der GdWE, sondern nur des jeweiligen Erwerbers begründet werden konnte. **Für eine Verpflichtung der GdWE hätte es einer Vertragsübernahme (§§ 414 f. BGB) durch Beschluss bedurft.** Daran fehlte es. Auch die von der Beklagten behauptete Vereinbarung zwischen den benachbarten Wohnungseigentümergemeinschaften und den damaligen Grundstückseigentümern über eine Verpflichtung der Klägerin zur Tragung der Kosten der Parkpflege war unerheblich, weil auch zu diesem (behaupteten) Zeitpunkt die Klägerin noch nicht entstanden war und es auch deshalb eines Beschlusses zur Übernahme einer Verpflichtung bedurft hätte. Infolgedessen war der Klägerin durch die pflichtwidrige Zahlung der Kosten für die Parkpflege ein entsprechender Schaden entstanden. Ersparnis eigener Kosten der Klägerin für die Grünflächenpflege hatte die Beklagte nicht vorgetragen. Auch eine Nutzung des Parks durch die Wohnungseigentümer konnte daran nichts ändern.[161] Gegen das Bestehen des Zahlungsanspruches der Klägerin wegen Erstattung des gepfändeten Betrages hatte sich die Revision schon nicht gewandt. Einen Gegenanspruch, der damit verrechnet worden sei, hatte die Beklagte nicht schlüssig dargelegt. Die Widerklage scheiterte am Fehlen schlüssiger Darlegung eines Rückerstattungsanspruches (§ 683 Satz 1 oder §§ 684 Satz 1; 812 BGB) hinsichtlich der von der Beklagten übernommenen Kosten für die Parkpflege. Der von der Beklagten aus abgetretenem Recht der Eheleute geltend gemachte Anspruch auf **Rückzahlung überzahlter Hausgelder** bestand nicht; er war bereits nicht schlüssig dargelegt, zumal **grundsätzlich kein direkter Anspruch der Wohnungseigentümer**

FUNDSTELLEN

160 a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

161 a.a.O., juris, Rn. 10 ff. m.w.N.

gegen die GdWE in Betracht kam, sondern etwa **erforderliche Korrekturen nur im Rahmen der Jahresabrechnung** erfolgen konnten.[162]

m)

Verschiedene Entscheidungen behandeln das Verfahrensrecht.

aa)

Az. V ZB 40/25
Beschl. v. 11.06.2026

Die **Rechtsbeschwerde** der beklagten und die Berufung führenden GdWE gegen die **Zurückweisung ihres Antrages auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand gegen die Versäumung der Berufungsbegründungsfrist** und gegen die Verwerfung ihrer Berufung als unzulässig war statthaft, aber unzulässig. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 574 Abs. 2 ZPO waren nicht gegeben. Da das Berufungsgericht die diesbezüglichen Grundsätze der höchstrichterlichen Rechtsprechung richtig zu Grunde gelegt hatte, war die Rechtsbeschwerde nicht zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich (§ 574 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 2 ZPO). Das Berufungsgericht hatte zutreffend erkannt, dass die Beklagte die Berufungsbegründungsfrist (§ 520 Abs. 2 ZPO) versäumt hatte. Der Beklagtenvertreter hatte zwar eine entsprechende Nachricht mit einem elektronischen Dokument über einen sicheren Übermittlungsweg (§ 130a Abs. 4 ZPO) noch am Tag des Ablaufes (19. Februar 2025) der verlängerten Berufungsbegründungsfrist versandt. Die Nachricht ging aber ausweislich der Sendebestätigung und des Prüfvermerks erst am 24. Februar 2025 beim Berufungsgericht ein. Auf die rechtzeitige Versendung kommt es indes nicht an. Maßgeblich ist der Zeitpunkt, in dem das Dokument auf dem für das Gericht eingerichteten Empfänger-Intermediär im Netzwerk für das EGVP gespeichert worden ist. Ein Verschulden des Prozessbevollmächtigten an der Fristversäumnis war nicht ausgeschlossen, weil die Beklagte schon nicht dargelegt hatte, dass die **gebotene Überprüfung ob die Bestätigung des Eingangs des elektronischen Dokuments bei Gericht** nach § 130a Abs. 5 Satz 2 ZPO in der Kanzlei ihrer Prozessbevollmächtigten überhaupt stattfindet. Das Unterlassen dieser Kontrolle war für die Fristversäumnis ursächlich, weil nicht ausgeschlossen werden konnte, dass bei Durchführung der Kontrolle das Fehlen der Eingangsbestätigung festgestellt und sodann eine neue, erfolgreiche Übermittlung veranlasst worden wäre.[163]

KERNAUSSAGE

Bei der Übersendung eines elektronischen Dokuments kommt es für die Fristwahrung nicht auf die Absendung des Dokuments an. Maßgeblich ist der Zeitpunkt, in dem das Dokument auf dem für das Gericht eingerichteten Empfänger-Intermediär im Netzwerk für das EGVP gespeichert worden ist.

bb)

Az. V ZR 205/24
Urt. v. 12.06.2026

Im Verfahren aus abgetretenem Recht der Wohnungseigentümer und der GdWE auf Zahlung der Kosten für eine Balkonsanierung hatte nach Aufhebung der Berufungsentscheidung und Zurückverweisung durch den Bundesgerichtshof im wiedereröffneten Berufungsverfahren das Landgericht einen Beweisbeschluss erlassen und für die angeordnete Zeugenvernehmung des in Afghanistan aufenthältlichen Zeugen auf fehlende Rechtshilfe der afghanischen Behörden und infolgedessen unmögliche Postzustellung hingewiesen. Die Klägerin hatte den Auslagenvorschuss eingezahlt. Die Beklagten erhoben Verjährungseinrede. Die Berufung wurde durch zweites Versäumnisurteil erneut zurückgewiesen.[164]

FUNDSTELLEN

162 a.a.O., juris, Rn. 39 ff. m.w.N.

163 BGH, Beschluss vom 11. Juni 2026 – V ZB 40/25 – juris, Rn. 1 ff. m.w.N. = MDR 2026, 1006 f. = NJW-RR 2026, 1011 f.

164 BGH, Urteil vom 12. Juni 2026 – V ZR 205/24 – juris, Rn. 1 ff. = MDR 2026, 1005 f.

Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichtes war der eingeklagte **Schadensersatzanspruch (§ 280 Abs. 1 BGB) nicht verjährt**. Es galt die dreijährige Verjährungsfrist (§ 195 BGB). Das Verfahren war nicht nach Zahlung des Auslagenvorschusses in Stillstand geraten und deshalb die Verjährungsfrist nicht mangels Hemmung innerhalb der Karenzfrist abgelaufen (§ 204 Abs. 2 Satz 1 BGB). Im entschiedenen Fall waren die **Parteien für den Stillstand des Prozesses nicht verantwortlich**. Denn nach Erlass des Beweisbeschlusses hatte das Gericht von Amts wegen darüber zu befinden, ob und wie dieser durchzuführen war. Deshalb war kein Ende der Hemmung nach §§ 204 Abs. 2 Satz 1, 2 BGB eingetreten. Denn **eine Untätigkeit der Parteien führt nicht zum Stillstand des Verfahrens (§ 204 Abs. 2 Satz 2 BGB), wenn die Verfahrensleitung bei dem Gericht liegt, das für den Fortgang des Prozesses Sorge zu tragen hat.** Nach Aufhebung und Zurückverweisung der Berufungsentscheidung war die Haftung der Beklagten dem Grunde nach noch aufzuklären.[165]

cc)

Bei unklaren oder unvollständigen Wertangaben in der Klageschrift darf das Gericht dem Kläger aufgeben, seine Angaben zu präzisieren, bevor es den Wert für die Gerichtsgebühren festsetzt.[166]

Az. V ZR 124/25
Urt. v. 24.04.2026

Zugleich hat sich der Bundesgerichtshof zur **Nachfrageobliegenheit des Klägers bei ausbleibender Vorschussanforderung** geäußert.[167]

Der Kläger, Mitglied der GdWE, hatte am 12. Dezember 2022 (montags) beim Amtsgericht gegen die GdWE Beschlussanfechtungsklage eingereicht, mit der er am 10. November 2022 gefasste Abrechnungsbeschlüsse angriff. Am 23. Dezember 2022 wurde er vom Amtsgericht aufgefordert, für die Streitwertfestsetzung binnen einer Woche zum Inhalt der angegriffenen Beschlüsse vorzutragen und die Wohngeldabrechnungen vorzulegen. Die Unterlagen reichte er mit der Klagebegründung am 10. Januar 2023 beim Amtsgericht ein. Das Amtsgericht setzte den Streitwert vorläufig fest (640.017,00 €) und forderte den Kostenvorschuss beim Kläger an. Der Kläger führte ein Beschwerdeverfahren (§ 67 Abs. 1 Satz 1 GKG) gegen die Anordnung einer Vorauszahlung. Das Beschwerdegericht setzte den Streitwert vorläufig auf 63.000,00 € fest und der Kläger zahlte den sich daraus ergebenden Kostenvorschuss ein. Am 19. Oktober 2023 wurde die Klage zugestellt.[168]

Der Kläger hatte in keiner Instanz Erfolg. Er hatte die **materielle Klagefrist (§ 45 Satz 1 WEG) versäumt**. Die Geltendmachung von Anfechtungsgründen war deshalb ausgeschlossen. **Die Zustellung der Klageschrift war nicht „demnächst“ (§ 167 ZPO) nach dem Ablauf der Monatsfrist erfolgt.** Dem Kläger war hinsichtlich der ihm am 23. Dezember 2022 zugegangenen Streitwertanfrage des Amtsgerichts mit der Auflage, binnen einer Woche zum Inhalt der angefochtenen Beschlüsse vorzutragen und die Wohngeldabrechnungen vorzulegen, eine **Zustellungsverzögerung** von sieben Tagen zuzurechnen. Denn er hatte die **gesetzte angemessene Frist von einer Woche nicht eingehalten**, sondern erst am 10. Januar 2023 geantwortet. Die Streitwertanfrage des Amtsgerichts war auch rechtmäßig. Außerdem war dem Kläger zwischen der Beantwortung der Streitwertanfrage und

FUNDSTELLEN

165 a.a.O., juris, Rn. 4 ff. m.w.N. und Leitsatz.

166 BGH, Urteil vom 24. April 2026 – V ZR 124/25 – juris, Leitsatz = MDR 2026, 1016 f.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

167 a.a.O., juris, Leitsatz.

168 a.a.O., juris, Rn. 1.

dem Erlass des Streitwertbeschlusses (05. März 2023) eine **weitere vorwerfbare Verzögerung von zehn Tagen** zuzurechnen, weil er sich **nicht beim Amtsgericht nach dem Sachstand der Kostenanforderung erkundigt** hatte. Der Bundesgerichtshof hat unter Darstellung der verschiedenen Vorgaben der Rechtsprechung weiterhin offen gelassen, wie lange genau der Kläger einer Zahlungsaufforderung entgegensehen darf, ohne bei Gericht Erkundigungen einzuholen, weil hier die Würdigung des Berufungsgerichts, dass dem Kläger in dem Zeitraum ab dem 22. Februar 2023 eine Verzögerung von zehn Tagen zuzurechnen war, jedenfalls nicht zu beanstanden war. Dies hat der Bundesgerichtshof näher ausgeführt.[169]

dd)

Az. V ZB 39/25
Beschl. v. 29.01.2026

In Fortentwicklung seiner Rechtsprechung hat der Bundesgerichtshof ausgesprochen, dass dann, **wenn eine Klage abgewiesen wird, mit der der Kläger erreichen möchte, dass ein Abrechnungsbeschluss nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG durch das Gericht ersetzt wird, sich die Beschwer des Klägers nach seinem Anteil am Nennbetrag der von ihm zutreffend erachteten Jahresabrechnung bemisst**.[170]

Das klagende Mitglied der aus zwei Einheiten bestehenden GdWE (Beklagte) begehrte die gerichtliche Ersetzung eines Beschlusses über die Nachschüsse bzw. Anpassungen der auf Grundlage des Wirtschaftsplanes beschlossenen Vorschüsse für das Jahr 2022 dahingehend, dass die Nachschüsse für das Jahr 2022 für seine Einheit auf 134,59 € und für die andere Einheit auf 1.007,11 € festgesetzt werden. In der entsprechenden Eigentümerversammlung war über die sich aus den Jahreseinzelabrechnungen ergebenden Nachschüsse bzw. Anpassung der beschlossenen Vorschüsse abgestimmt worden, wobei sich aus der den Kläger betreffenden Einzelabrechnung eine (negative) Abrechnungsspitze (488,02 €) ergeben hatte. Ein Beschluss war mangels Zustimmung des Klägers nicht zustande gekommen. Die gegen die erstinstanzliche Klageabweisung gerichtete Berufung des Klägers wurde als unzulässig verworfen, weil das Berufungsgericht angenommen hatte, der Wert der Beschwer übersteige nicht – wie mangels Berufungszulassung durch das Amtsgericht – seinerzeit erforderlich 600,00 € (§§ 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO a.F.; 47 EGZPO).[171]

Dies hat der Bundesgerichtshof korrigiert. **Bei Anfechtung eines Abrechnungsbeschlusses (§ 28 Abs. 2 WEG) mit dem Ziel, den Beschluss insgesamt für ungültig erklären zu lassen, bemisst sich die Beschwer des Klägers im Falle der Klageabweisung in aller Regel nach seinem Anteil am Nennbetrag der Abrechnung und nicht nach der Abrechnungsspitze. Dies gilt für den vorliegenden Fall entsprechend**, und zwar auch dann, wenn der Kläger wie hier einen abgelehnten Beschlussantrag in wesentlichen Teilen für korrekt hält und lediglich hinsichtlich einzelner Positionen beanstandet. Eine a**uf einzelne Kostenpositionen beschränkte Betrachtung** lässt sich **jedenfalls dann nicht auf die Beschlussersetzungsklage übertragen, wenn ein Abrechnungsbeschluss (§ 28 Abs. 2 Satz 1 WEG) bislang nicht zustande**

FUNDSTELLEN

169 a.a.O., juris, Rn. 3 ff. m.w.N.

170 BGH, Beschluss vom 29. Januar 2026 – V ZB 39/25 – juris, Leitsatz = MDR 2026, 364 = NJW-RR 2026, 466 f. = WuM 2026, 175 f. = NZM 2026, 284 f. = Grundeigentum 2026, 249 f. = ZWE 2026, 350 f.

171 a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

gekommen ist. Daher wurde die Berufungsentscheidung aufgehoben und die Sache zur erneuten Entscheidung zurückverwiesen.[172]

ABSCHNITT 4

4 Maklerrecht, Nachbarrecht und Grundzüge des Immobilienrechts

Für diese Rechtsgebiete sind verschiedene Zivilsenate des Bundesgerichtshofs zuständig.

4.1. Maklerrecht

Für das Maklerrecht ist der I. Zivilsenat zuständig.

a)

ENTSCHEIDUNGEN

Az. I ZR 202/25
Urt. v. 11.03.2026

Der Bundesgerichtshof hat über die vorgeschriebene **Textform eines Maklervertrages über den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrages über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus** entschieden und sich zugleich allgemein an die Anforderungen der Einhaltung der Textform geäußert. Außerdem war das Nichtbestehen bereicherungsrechtlicher Ansprüche bei Nichteinhaltung der Textform Gegenstand der Entscheidung.[173]

Nach dem Leitsatz ist die Vorschrift des § 126b Satz 1 BGB mit Blick auf § 656a BGB dahin auszulegen, dass – wenn ein Maklervertrag die Textform wahren muss – die jeweiligen Erklärungen der Vertragsparteien nicht in einem Dokument enthalten sein müssen, sondern auch jeweils auf getrennten dauerhaften Datenträgern vorhanden sein können; infolgedessen kann durch den Austausch von E-Mails ein nach § 656a BGB formwirksamer Maklervertrag zustande kommen.[174]

Die in **§ 656a BGB genannten Maklerverträge,** die den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrages über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus oder die Vermittlung eines solchen Vertrages zum Gegenstand haben, **können wirksam nicht nur ausdrücklich, sondern auch konkludent abgeschlossen werden,** wenn die wesentlichen Bestandteile des Maklervertrages – insbesondere die Parteien des Maklervertrages, die Höhe der Provision und der Gegenstand des in Aussicht genommenen Hauptvertrages – sich aus den die Textform des § 126b BGB wahrenden Vertragserklärungen bestimmbar ergeben, wobei für die Bestimmbarkeit auch auf außerhalb der Vertragserklärungen liegende Umstände zurückgegriffen werden darf, sofern für den Willen in dem erforderlichen Umfang ein zureichender Anhaltspunkt in der Urkunde besteht.[175]

Auch wenn in der seit 13. Juni 2014 geltenden Fassung des § 126b BGB nicht mehr vorgesehen ist, dass der Abschluss der Erklärung durch Nachbildung

FUNDSTELLEN

172 a.a.O., juris, Rn. 6 ff. m.w.N.

173 BGH, Urteil vom 11. März 2026 – I ZR 202/25 – juris = MDR 2026, 893 ff. = NJW 2026, 2406 ff. = WuM 2026, 350 ff. = NZM 2026, 496 ff. = Grundeigentum 2026, 709 ff. = WM 2026, 1109 ff. = DB 2026, 1603 ff. = CR 2026, 465 ff.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

174 a.a.O., juris, Leitsatz 1.

175 a.a.O., juris, Leitsatz 2.

der Namensunterschrift oder anders erkennbar gemacht werden muss, **muss der Erklärende weiterhin auf geeignete Weise deutlich machen, wo seine Erklärung endet, damit die Textform gewahrt wird.**[176]

Bereicherungsrechtliche Ansprüche des Maklers gegen den Maklerkunden scheiden aus, wenn der Maklervertrag die nach § 656a BGB erforderliche Textform nicht wahrt.[177]

Der Kläger und seine Ehefrau hatten Interesse an dem Kauf einer von der beklagten Immobilienmaklerin im Rahmen ihrer Tätigkeit angebotenen Immobilie bekundet und mit ihr einen Maklervertrag geschlossen. Danach erfolgte auch Korrespondenz der Parteien über den Verkauf der eigenen Immobilie des Klägers und seiner Ehefrau. In einer E-Mail an die Beklagte nahmen der Kläger und seine Ehefrau Bezug auf ein Telefonat und gaben für den Verkauf ihrer Immobilie ein Gegenangebot an Kaufinteressenten ab. Die Beklagte sandte dem Kläger und seiner Ehefrau eine E-Mail, in der sie auf diesbezügliche weitere zwischenzeitliche Kaufpreisverhandlungen mit Interessenten Bezug nahm und ein Gespräch anbot; unterhalb des Nachrichtentextes und der Unterschrift in dieser E-Mail der Beklagten fanden sich mehrere Hinweise, unter anderem zur „Fälligkeit der Provision“ (die bei Abschluss eines Kaufvertrages vom Veräußerer und Erwerber fällig werde und die pro Partei maximal 3,57% des Kaufpreises betrage; mit Vereinbarung eines Termines erkläre sich der Empfänger mit der Provisionszahlung einverstanden, sofern er nicht vorher einen Widerruf erkläre), auf AGB, die auf der Homepage zu finden seien, und auf eine Widerrufsbelehrung. Der Kläger und seine Ehefrau stimmten per E-Mail „wie besprochen“ zu, dass die Beklagte bei einem Notar einen Termin für den Verkauf ihres Hauses vereinbare. Der notarielle Kaufvertrag über das klägerische Hausanwesen zum Verkaufspreis von 617.000,00 € kam zustande; darin war die Erklärung von Käufer und Verkäufer enthalten, dass der Kaufvertrag durch die Maklerin vermittelt worden sei und dieser eine Courtage zustehe, wobei ausdrücklich eine damit etwa verbundene Erweiterung der Käufer- und/oder Verkäuferpflichten aus dem Maklervertrag oder ein Einwendungsverzicht ausgeschlossen, sondern lediglich eine Beweiswirkung zu Gunsten der Maklerin gemeint war. Die Beklagte stellte dem Kläger und seiner Ehefrau eine Provision von 1,2% zuzüglich USt in Rechnung (8.810,76 €). Die Rechnung wurde bezahlt. Indes widerriefen der Kläger und seine Ehefrau die dem Maklervertrag zugrunde liegenden Willenserklärungen und verlangten Rückzahlung des bereits gezahlten Betrages. Mit seiner Klage machte der Kläger aus eigenem und abgetretenem Recht die Rückzahlungsansprüche nebst Zinsen geltend.[178]

Der Bundesgerichtshof hat die Instanzentscheidungen im Ergebnis bestätigt. Die Beklagte war zur (Rück-)Zahlung verpflichtet. Allerdings war ein Maklervertrag zustande gekommen. Die erforderliche Textform (§ 656a BGB) war eingehalten; der Austausch der E-Mails genügte hierfür, wobei es keines einheitlichen Dokumentes mit den Erklärungen beider Seiten bedurfte und die Angebots- und Annahmeerklärungen nicht vollständig die Textform wahren und ausdrücklich auf den Abschluss eines Maklervertrages gerichtet sein mussten. Zum Vertragsschluss konnten auch konkludente Willenserklärungen beitragen, wobei an den stillschweigenden oder schlüssigen Abschluss eines Maklervertrages grundsätzlich strenge Anforderungen zu stellen sind. Im Rahmen des § 656a BGB müssen die wesentlichen Bestandteile des Maklervertrages sich aus den in der Textform des § 126b BGB abgegebenen

FUNDSTELLEN

176 a.a.O., juris, Leitsatz 3.
177 a.a.O., juris, Leitsatz 4.
178 a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

Erklärungen bestimmbar ergeben, wobei für die Bestimmbarkeit auch auf außerhalb der Vertragserklärungen liegende Umstände zurückgegriffen werden darf. Dies hatte das Berufungsgericht verkannt, was allerdings am Ergebnis nichts änderte. Denn letztendlich war die erforderliche Textform (§ 126b BGB) nicht eingehalten, weil bereits das in der E-Mail der Beklagten enthaltene Provisionsverlangen die Textform nicht wahrte. Zwar kennt nach der weiterhin anzuwendenden diesbezüglichen Rechtsprechung die Textform – anders als die Schriftform (§ 126 Abs. 1 BGB) – keine starre Regelung, wonach die Unterschrift den räumlichen Abschluss der Urkunde bilden muss, jedoch ist ein eindeutig wahrnehmbarer Hinweis auf das Ende am Erklärungsende erforderlich (z. B. in Form einer Namensunterschrift, eines Zusatzes „diese Erklärung ist nicht unterschrieben", ein Faksimile, eine Datierung oder Grußformel). Daran fehlte es hier, weil die E-Mail der Beklagten keinen erforderlichen Abschluss hatte und danach der „Hinweis zur Fälligkeit der Provision" nicht als wirksames Angebot auf Abschluss eines Maklervertrages mit dem Kläger und seiner Ehefrau angesehen werden konnte. Auch in anderer Weise war ein Maklervertrag über den Verkauf des klägerischen Hausanwesens nicht formwirksam zustande gekommen.[179] Daher hatte der Kläger den Anspruch auf Rückzahlung des Maklerlohnes (§ 812 Abs. 1 Satz 1 Fall 1 BGB). Der von der Beklagten geltend gemachte Entreicherungseinwand (§ 818 Abs. 3 BGB) griff nicht durch, weil nicht anzunehmen war, dass die Beklagte die mit diesen Mitteln bestrittenen Ausgaben andernfalls nicht mit anderen Mitteln getätigt hätte. Auch konnte die Beklagte nicht durchgreifend selbst einen Bereicherungsanspruch gegen den Kläger und seine Ehefrau geltend machen, weil diese aufgrund der unstreitig geleisteten Maklerdienste entsprechend bereichert seien. Die bloße Ausnutzung von Maklerwissen begründet noch keinen Vergütungsanspruch, so dass die Folge der fehlenden Einhaltung der Textform auch nicht bereicherungsrechtlich ausgehebelt werden darf.[180]

b)

Az. III ZR 164/25
Versäumnisurt. v. 30.04.2026

Das **Verhältnis zwischen dem Grundstückseigentümer einer vermieteten Gewerbeimmobilie einerseits (Kläger) und dem vom Mieter mit der Suche nach einem Unter- oder Nachmieter beauftragten Maklerunternehmen (Beklagte)** war Gegenstand einer Leitsatzentscheidung des für die hier maßgeblichen Bestimmungen über Geschäftsführung ohne Auftrag zuständigen III. Zivilsenates des Bundesgerichtshofes.[181]

Nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofes hat ein **Grundstückseigentümer gegen einen Immobilienmakler wegen der Vermarktung einer Immobilie** jedenfalls dann **keine Ansprüche auf Unterlassung aus Geschäftsführung ohne Auftrag (§§ 677; 661 Satz 1 BGB) und bei dessen Geltendmachung auf Schadensersatz (§ 678 BGB), wenn der Mieter der Immobilie den Makler mit der Suche nach einem Unter- oder Nachmieter beauftragt hat**.[182]

Allerdings kann einem Grundstückseigentümer gegenüber einem Immobilienmakler ein Unterlassungsanspruch (§ 1004 Abs. 1 BGB) zustehen, wenn dieser unter Verwendung von Fotografien

FUNDSTELLEN

179 a.a.O., juris, Rn. 16 ff. m.w.N.

180 a.a.O., juris, Rn. 47 ff. m.w.N.

181 BGH, Versäumnisurteil vom 30. April 2026 – III ZR 164/25 – juris = MDR 2026, 831 f. = WuM 2026, 343 ff. = NZM 2026, 461 ff. = Grundeigentum 2026, 561 f. = ZIP 2026, 1599 ff. = WM 2026, 1114 ff. = DB 2026, 1674 ff.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

182 a.a.O., juris, Leitsatz 1.

der Innenräume der Immobilie diese öffentlich vermarktet.[183] Besteht ein solcher Unterlassungsanspruch nach § 1004 Abs. 1 BGB und mahnt der Eigentümer den Makler in einer Weise ab, die diesem einen Weg weist, ihn ohne Inanspruchnahme der Gerichte klaglos zu stellen, kann der Eigentümer die **Rechtsanwaltskosten**, die er den Umständen nach für die Verfolgung seines Anspruchs für erforderlich halten darf, vom Makler nach den **§§ 677; 683 Satz 1; 670 BGB** ersetzt verlangen.[184]

Der Streit ging um den Ersatz vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten für die Abmahnung der Beklagten. Die Mieterin der dem Kläger gehörenden Gewerbeimmobilie hatte die beklagte Maklerunternehmung mit der Suche eines Unter- oder Nachmieters beauftragt. Die Beklagte vermittelte der Mieterin und dem Kläger einen Mietinteressenten; ein Vertrag mit diesem kam nicht zustande. Der Kläger behauptete, bereits im Januar 2024 selbst einen Makler beauftragt zu haben, dessen Bemühungen und Chancen, insbesondere die Erlangung einer höheren Miete als von der Beklagten angeboten, durch die Veröffentlichungen der Beklagten beeinträchtigt worden seien. Die Beklagte stellte die Immobilie im April 2024 auf verschiedene Webseiten zur Vermietung ein. Vom Kläger war sie damit nicht ausdrücklich beauftragt; ob der Kläger mit der Vermarktung einverstanden war, war streitig. Der Kläger mahnte die Beklagte mit Anwaltsschreiben ab und forderte sie zur Abgabe einer strafbewehrten Unterlassungserklärung und Ersatz der Anwaltskosten auf, worauf die Beklagte „ohne Anerkennung einer Rechtspflicht jedoch rechtsverbindlich“ sich verpflichtete, die Immobilie als Makler nicht zu vermarkten und insbesondere diese nicht durch Exposés samt darin enthaltener Fotos auf Immobilienportalen öffentlich zugänglich zu machen oder analog über Broschüren anzubieten. Die Klage war in zweiter Instanz teilweise erfolgreich.[185]

Das Berufungsgericht hatte die Revisionszulassung zulässigerweise auf den Anspruchsgrund beschränkt.[186] Der Bundesgerichtshof hat das Berufungsurteil aufgehoben, soweit darin zum Nachteil der Beklagten entschieden war, und hat die Sache insoweit zurückverwiesen. Ein **Unterlassungsanspruch aus §§ 677; 681 Satz 1 BGB** und bei dessen Geltendmachung ein Anspruch auf Ersatz der Rechtsanwaltskosten (§§ 677; 683 Satz 1; 670 BGB) konnte zwar grundsätzlich in Betracht kommen, **schied jedenfalls in der vorliegenden Konstellation aus**. Die nach dem revisionsrechtlichen Sach- und Streitstand hier allein im Auftrag der Mieterin erfolgte Vermarktung der Immobilie durch die Beklagte zur allein in deren Rechts- und Interessensphäre liegenden Suche eines Unter- oder Nachmieters war **nicht als Geschäftsbesorgung für den Kläger zu qualifizieren**. Deshalb kam es auf die – offene – Frage, ob ein Makler, der einen Unter- oder Nachmieter sucht, stets ausschließlich ein eigenes Geschäft in seinem Provisionsinteresse betreibt, hier nicht an.[187] In Betracht zu ziehen war allerdings ein **sachenrechtlicher Unterlassungsanspruch (§ 1004 Abs. 1 BGB) des Klägers gegen die Beklagte wegen der Vermarktung des Ladenlokals**, woraus sich ein **Aufwendungsersatzanspruch hinsichtlich der Rechtsverfolgungskosten** ergeben konnte (§§ 677; 683 Satz 1; 670 BGB). Dazu waren weitere tatsächliche Feststellungen zu treffen, was zur Aufhebung des Berufungsurteils und Zurückverweisung der Sache führte (§§ 562 Abs. 1; 563 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 ZPO).[188]

FUNDSTELLEN

183 a.a.O., juris, Leitsatz 2 m.w.N.
184 a.a.O., juris, Leitsatz 3 m.w.N.
185 a.a.O., juris, Rn. 1 ff.
186 a.a.O., juris, Rn. 7 m.w.N.
187 a.a.O., juris, Rn. 14 ff. m.w.N.
188 a.a.O., juris, Rn. 19 ff. m.w.N.

c)

Im Streit einer nicht zum Zuge gekommenen **Mietinteressentin** gegen den mit der Wohnungsvermittlung befassten Makler wegen Verletzung ihres Persönlichkeitsrechtes durch **Verstoß gegen das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz** hat der unter anderem für das Maklerrecht zuständige I. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes entschieden, dass der vom Vermieter anlässlich der Vermietung von Mietwohnungen mit der Entscheidung über die Vergabe von Besichtigungsterminen oder der Auswahl von Mietinteressenten betraute Makler dem zivilrechtlichen Benachteiligungsverbot des § 19 Abs. 2 AGG unterliegt und er unter den Voraussetzungen des § 21 Abs. 2 Satz 1 und 3 AGG auf Schadensersatz und Entschädigung haftet.[189]

Der beklagte Inhaber eines **Immobilienmaklerunternehmens** war mit der **Vermittlung mehrerer Wohnungen** in einem Gebäudekomplex betraut. Die **Klägerin bewarb sich per Internetformular** mehrfach um einen Besichtigungstermin für eine der Wohnungen. **Dabei gab sie ihren pakistanischen Vor- und Nachnamen an. Sie erhielt jeweils Absagen.** Sodann bewarb sie sich **unter Nennung eines deutschen Namens**, worauf sie umgehend die **Zusage für einen Besichtigungstermin** erhielt. Anschließende probeweise vorgenommene Anfragen der Klägerin selbst als auch ihres Ehemannes und weiterer Personen unter anderen ausländisch klingenden Namen blieben erfolglos, während weitere Bewerbungen unter anderen deutschen Namen zu Einladungen führten. Seitens des Beklagten handelte jeweils ein für diesen tätiger Mitarbeiter. Nach erfolglosem außergerichtlichem Verlangen der Klägerin auf Zahlung einer Entschädigung machte die Klägerin gerichtlich die **Zahlung einer angemessenen Entschädigung von mindestens 3.000,00 €** nebst Zinsen und vorgerichtlichen Kosten geltend. Nach erstinstanzlicher Klageabweisung hatte die Klägerin mit ihrer Berufung Erfolg, wogegen der Beklagte die vom Berufungsgericht zugelassene Revision einlegte.[190]

Der Bundesgerichtshof hat das Berufungsurteil bis auf einen Teil der Zinsentscheidung bestätigt. **Der Klägerin stand immaterieller Schadensersatz wegen Verletzung des aus §§ 1; 2 Abs. 1 Nr. 8; 3 Abs. 1; 19 Abs. 2 AGG folgenden Benachteiligungsverbotes in der geltend gemachten Höhe (3.000,00 €) zu.** Es lag eine verbotene Benachteiligung wegen der ethnischen Herkunft bei der Begründung eines Schuldverhältnisses über die Versorgung mit Wohnraum vor. Der Beklagte hatte mit den auf seinem Internetauftritt abrufbaren Wohnungsangeboten den Zugang zu der Öffentlichkeit zur Verfügung stehendem Wohnraum bereitgestellt (§ 2 Abs. 1 Nr. 8 AGG). Die Kontaktaufnahme der Klägerin mit dem Beklagten diente der Begründung eines zivilrechtlichen Schuldverhältnisses (§ 19 Abs. 2 AGG; hier: Wohnraummietvertrag), wovon bereits das **Stadium der Vertragsanbahnung** vor Vorliegen eines konkreten Antrages i.S.v. § 145 BGB erfasst ist. **Die Klägerin war wegen ihrer ethnischen Herkunft unmittelbar benachteiligt worden (§ 19 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 1 AGG)**, indem sämtliche unter ihrem pakistanischen Namen gestellten Anfragen anders als die unter deutschen Namen getätigten Anfragen abschlägig beschieden wurden. Der angegebene pakistanische Name war ein Identifikationsmerkmal, das auf ihre Zugehörigkeit zu einer gesellschaftlichen Gruppe (vgl. Art. 1 RL 2000/43/EG)

Az. I ZR 129/25
Urt. v. 29.01.2026

KERNAUSSAGE

Hinsichtlich der Entscheidung über die Vergabe von Mietwohnungen oder der Auswahl von Mietinteressenten unterliegt auch ein Makler dem zivilrechtlichen Benachteiligungsverbot des § 19 Abs. 2 AGG und schuldet ggf. Schadensersatz.

FUNDSTELLEN

189 BGH, Urteil vom 29. Januar 2026 – I ZR 129/25 – juris, Leitsatz = MDR 2026, 371 ff. = NJW 2026, 1075 ff. = WuM 2026, 155 ff. = NZM 2026, 230 ff. = JR 2026, 451 ff. = WM 2026, 398 ff. = ZIP 2026, 553 ff. = ZWE 2026, 133 ff. = RIW 2026, 232 ff.

190 a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

im Hinblick auf ihre ethnische Herkunft hinwies. Die Klägerin hat infolgedessen eine weniger günstige Behandlung erfahren als eine andere Person in einer vergleichbaren Situation. Die Klägerin hatte Indizien bewiesen, die eine Benachteiligung wegen eines in § 1 AGG genannten Grundes vermuten lassen; daher griff die Beweislastumkehr nach § 22 AGG ein. Es war nichts dafür ersichtlich, dass die Klägerin sich rechtsmissbräuchlich verhalten hätte, etwa durch eine nicht ernsthafte Bewerbung, um Ansprüche nach § 21 AGG geltend machen zu können.[191] Der Bundesgerichtshof hat die Entscheidung des Berufungsgerichts bestätigt, dass der Beklagte als **der mit der Auswahl potentieller Mieter betraute Makler Adressat des zivilrechtlichen Benachteiligungsverbotes (§ 19 Abs. 2 AGG)** war und er infolgedessen bei einer Verletzung dieser Norm Schadensersatz schuldete (§ 21 Abs. 2 AGG). Das Gesetz nennt als Adressaten den „Benachteiligenden", mithin den Handelnden. Ein gesetzgeberischer Wille, allein den potentiellen Vertragspartner in Haftung zu nehmen ist nicht erkennbar. Auch systematische Gründe für eine dahingehende Beschränkung der Haftung hat der Bundesgerichtshof ebenso wie sonstige Gründe für das Fehlen einer Eigenhaftung einer vom potentiellen Vertragspartner eingeschalteten Hilfsperson verneint. Der potentielle Vertragspartner selbst kann sowohl bei Anweisung an die beauftragte Person zur Benachteiligung von Interessenten selbst haften als auch für eine Diskriminierungshandlung seiner Hilfspersonen nach §§ 31; 278; 831 BGB. Auch steht weder § 19 Abs. 5 Satz 3 AGG einer Eigenhaftung des Maklers entgegen noch führt die Annahme einer Eigenhaftung des Maklers zu Inkonsistenzen mit dem in § 21 Abs. 1 Satz 1 AGG geregelten Beseitigungsanspruch. Vielmehr spricht die mit dem Benachteiligungsverbot verfolgte Zielsetzung entscheidend für seine Anwendung auf den mit der Auswahl potentieller Mieter betrauten Makler.[192] **Der zu ersetzende immaterielle Schaden war auch angemessen und zutreffend auf 3.000,00 € bemessen (§ 21 Abs. 2 Satz 3 AGG).** Die Nebenentscheidungen folgten aus der Entscheidung über den Hauptanspruch, wobei lediglich die Zinsen für die vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten auf den Tag der Zahlung der Klägerin an ihre seinerzeitigen Rechtsanwälte zu korrigieren waren.[193]

d)

Az. I ZR 224/25
Urt. v. 21.05.2026

Eine Entscheidung betraf den **Provisionsanspruch für die Vermittlung eines Mietvertrages, wenn der den Vertrag Vermittelnde zugleich Verwalter der betreffenden Wohnung ist.**[194]

Danach steht einem Wohnungsvermittler weder gegen den Mieter noch gegen den Vermieter eine Provision zu, wenn ein Mietvertrag über eine Wohnung abgeschlossen wird, deren Verwalter er ist.[195]

Die Beklagte war Verwalterin von der Klägerin gehörenden Immobilien (mit 129 Wohnungen und 134 Garagen). Nach dem schriftlichen Verwaltervertrag umfasste dies die Erledigung aller zur laufenden Verwaltung notwendigen und zweckmäßigen Angelegenheiten, wozu auch der Abschluss von Mietverträgen im Namen der Klägerin gehörte. Die Beklagte erhielt für ihre Tätigkeit monatlich 24,00 € pro Wohneinheit und 4,00 € pro Garage zuzüglich Umsatzsteuer. Im Fall einer Neuvermietung einer Wohnung sollte sie eine

FUNDSTELLEN

191 a.a.O., juris, Rn. 16 ff. m.w.N.
192 a.a.O., juris, Rn. 28 ff. m.w.N.
193 a.a.O., juris, Rn. 52 ff.
194 BGH, Urteil vom 21. Mai 2026 – I ZR 224/25 – juris = MDR 2026, 898 f. = NJW-RR 2026, 905 ff. = NZM 2026, 608 ff. = Grundeigentum 2026, 661 ff. = WM 2026, 1329 ff. = DB 2026, 2216 ff.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.
195 a.a.O., juris, Leitsatz.

Provision (zwei Monatsmieten zuzüglich Umsatzsteuer), gedeckelt auf 10.000,00 € jährlich, erhalten. Während der Vertragsdauer vermittelte die Beklagte 13 neue Mietverträge über von ihr verwaltete Wohneinheiten, wofür sie der Klägerin insgesamt 16.815,71 € (2020: 835,20 €; 2021: 10.149,51 €; 2022: 5.831,00 €) in Rechnung stellte und von dieser erhielt. Der Verwaltervertrag wurde gekündigt. Danach verlangte die Klägerin von der Beklagten unter Fristsetzung die Rückzahlung der Provisionen, weil der Beklagten diese nach dem WoVermittlG nicht zugestanden hätten. Die auf Zahlung des Gesamtbetrages nebst Zinsen gerichtete Klage war in erster Instanz bis auf einen von der Beklagten anerkannten Betrag (149,51 € nebst Zinsen) erfolglos. In zweiter Instanz wurde die Beklagte unter Klageabweisung im Übrigen zur Zahlung weiterer 16.666,20 € nebst Zinsen verurteilt. Die Beklagte wollte mit ihrer Revision die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils erreichen.[196]

Das Berufungsurteil war richtig. Der Beklagten stand **kein Entgelt für die Vermittlung der Mietverträge über die verwalteten Wohnungen** zu. Zwar war die Beklagte aufgrund der Regelungen des Verwaltervertrages im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 1 WoVermittlG Wohnungsvermittlerin und hatte sie Mietverträge über die Wohnungen geschlossen. Allerdings war die **im Verwaltervertrag getroffene Provisionsvereinbarung unwirksam (§ 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Fall 2, Abs. 5 Nr. 1 WoVermittlG)**. Deshalb hatte die Beklagte die Provisionen ohne Rechtsgrund erhalten und war sie zur Rückzahlung verpflichtet (§ 812 Abs. 1 Satz 1 Fall 1 BGB). Denn die Beklagte war nicht nur als Wohnungsvermittlerin, sondern auch als Verwalterin tätig geworden. Wie der Bundesgerichtshof nunmehr klargestellt hat, **gilt der gesetzliche Entgeltausschluss (§ 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Fall 2 WoVermittlG) nicht nur für Provisionsvereinbarungen mit dem Mieter, sondern auch für solche mit dem Vermieter** der Wohnräume. Der Bundesgerichtshof hat dies dem Wortlaut, dem Regelungszusammenhang und Sinn und Zweck der Norm entnommen und eine Einschränkung (teleologische Reduktion) der Vorschrift im Sinne der Zulässigkeit einer Provisionsvereinbarung mit dem Vermieter abgelehnt. Da aufgrund erfolgter Mahnung auch Verzug der Beklagten mit der Rückzahlung vorlag, schuldete sie auch die geltend gemachten Zinsen.[197]

4.2. Nachbarrecht

Az. V ZR 194/25
Beschl. v. 21.05.2026

Wegen Nichterreichens des mit der Revision geltend zu machenden Mindestwertes der Beschwer (seinerzeit: 20.000,00 €; §§ 47 EGZPO; 544 Abs. 2 Nr. 1 ZPO a.F.) unzulässig war die Nichtzulassungsbeschwerde des klagenden Eigentümers eines Grundstückes, der von dem beklagten Eigentümer des Nachbargrundstückes verlangt hatte, dass dieser an den Dächern seines Wohnhauses und seiner Garage in Richtung des klägerischen Grundstückes geeignete **Sicherungssysteme** anbringt, die den **Abgang von Dachschneelawinen verhindern** sowie Schadensersatz leistet für ein durch Lawinen beschädigtes Rankgerüst und einen Maschendrahtzaun. Der maßgebliche Wert der Beseitigung der Störung oder Einwirkung auf das klägerische Grundstück bemaß sich nach dem **Wertverlust des Klägergrundstücks durch die Störung oder Einwirkung**. Der Kläger hatte nicht glaubhaft gemacht, dass diese Wertminderung 20.000,00 € überstieg. Die erstmalige Berufung auf eine sachverständige Schätzung der Wertminderung in Höhe eines Betrages

FUNDSTELLEN

196 a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

197 a.a.O., juris, Rn. 5 ff. m.w.N.

zwischen 45.000,00 € und 80.000,00 € konnte in dritter Instanz nicht mehr berücksichtigt werden.[198]

4.3. Grundzüge des Immobilienrechts

Hier waren verschiedene Fallgestaltungen zu beurteilen.

a)

Fragen zum Abschluss von Grundstückskaufverträgen waren in zwei Verfahren zentral.

aa)

Az. V ZR 22/25
Urt. v. 22.05.2026

Um den **Abschluss eines Kaufvertrages** über ein städtisches Grundstück zur Errichtung von Ferienwohnungen **nach Ausübung der Option aus einem zuvor geschlossenen „Optionsvertrag“** über dieses und ein weiteres Grundstück der Beklagten stritten eine Planungs- und Projektentwicklungsgesellschaft (Klägerin) und die beklagte Stadt. In dem Optionsvertrag hatte sich die Klägerin die Vorbereitung eines Bebauungsplanes unter anderem bezüglich des Grundstückes vorbehalten, woran die Beklagte soweit öffentlich-rechtlich zulässig mitwirken sollte. Voraussetzung der Optionsausübung war der Nachweis der gesicherten Kaufpreisfinanzierung. Zugunsten der Klägerin waren Auflassungsvormerkungen eingetragen worden. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes wurde zwar beschlossen, aber nicht umgesetzt. Ein Kaufvertrag über das weitere Grundstück wurde geschlossen; hinsichtlich des hier betroffenen Grundstückes wurde in diesem Vertrag lediglich festgehalten, dass die getroffenen Vereinbarungen fortbestehen sollten. Die Klägerin erklärte, die Option auszuüben und verlangte den Abschluss eines Kaufvertrages. Die Beklagte erklärte indes hinsichtlich des Optionsvertrages den Rücktritt und die Kündigung, weil dieser unwirksam sei und das Optionsrecht wegen Zeitablaufes erloschen sei. Die Klage ging auf Feststellung der Verpflichtung der Beklagten zum Abschluss eines Kaufvertrages aufgrund der Ausübung der Option, als Zwischenfeststellungsklage auf Feststellung der Wirksamkeit des Optionsvertrages und auf Feststellung der Verpflichtung der Beklagten zur Schadensersatzleistung wegen Verzögerung der Grundstücksübergabe. Die Beklagte erhob Widerklage auf Verurteilung der Klägerin zur Zustimmung zur Löschung der Auflassungsvormerkung. In den Vorinstanzen hatte nur die Widerklage Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat dies anders gesehen und die Sache unter Aufhebung der Berufungsentscheidung zurückverwiesen.[199]

Das Berufungsgericht hatte **hinsichtlich der Stattgabe der Widerklage die an die Berufungsbegründung der Klägerin zu stellenden Anforderungen (§ 520 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 ZPO) überdehnt**. Die Begründung muss sich zwar auf alle abzuändernden Teile – die tragenden Erwägungen – des angefochtenen Urteils erstrecken. Wenn aber die erhobenen mehreren Ansprüche aus einem einheitlichen, allen Ansprüchen gemeinsamen Grund für unbegründet erklärt wurden, genügt der Angriff der Berufungsbegründung gegen diese einheitliche Begründung; das gilt auch bei einem wie hier einheitlichen Grund für Abweisung der Klage und Stattgabe der Widerklage. In einem solchen Fall kann ein ausdrücklicher Vortrag, dass sich die Einwände auch auf die Widerklage beziehen, entbehrlich sein.[200]

FUNDSTELLEN

198 BGH, Beschluss vom 21. Mai 2026 – V ZR 194/25 –, Rn. 1 ff. = Grundeigentum 2026, 766.

199 BGH, Urteil vom 22. Mai 2026 – V ZR 22/25 – juris, Rn. 1 ff.

200 a.a.O., juris, Rn. 11 ff. m.w.N.

Die **Abweisung der Klage** war rechtsfehlerhaft, weil das Berufungsgericht diese auf den Umstand gestützt hatte, dass der **Finanzierungsnachweis nicht erbracht** war. Da es sich dabei um eine **aufschiebende Bedingung** handelte, hätte die Klage nicht uneingeschränkt, sondern **allenfalls als derzeit unbegründet abgewiesen** werden dürfen. Deshalb hätte das Berufungsgericht auch die **Frage der Wirksamkeit des Optionsvertrages und der Optionsausübung nicht offenlassen** dürfen.[201] Die Zwischenfeststellungsklage hatte das Berufungsgericht zu Unrecht mangels Rechtsschutzbedürfnisses für unzulässig gehalten (§ 256 Abs. 2 ZPO). Denn die **Wirksamkeit des Optionsvertrages konnte auch über den gegenwärtigen Streitgegenstand hinaus Bedeutung haben oder gewinnen, weil dies für die weitergehenden Rechtsbeziehungen zwischen den Parteien bestimmend war**.[202] Schließlich war auch die Feststellung der Schadensersatzpflicht nicht deshalb abzuweisen, weil es die Klägerin in der Hand habe, den Anspruch auf Abschluss des Kaufvertrages zur Entstehung zu bringen, indem sie den Finanzierungsnachweis erbringe; insofern hatte das Berufungsgericht das Vorbringen der Klägerin außer Acht gelassen, die Beklagte habe die Erlangung der Finanzierungszusage vereitelt.[203]

bb)

Az. V ZB 13/25
Beschl. v. 26.03.2026

Zu dem für **Grundstücke auf dem Gebiet der ehemaligen DDR** geltenden Recht hatte der Bundesgerichtshof über die **Zuständigkeit für die Genehmigung eines Grundstücksgeschäftes nach Bestellung eines Vertreters im Falle des unbekannten Aufenthaltes des Grundstückseigentümers (Art. 233 § 2 Abs. 3 EGBGB)** zu entscheiden.[204]

Die betroffenen Grundstücke liegen in Thüringen. Der Landkreis bestellte das Landratsamt (Beteiligter) zum Vertreter für den unbekannten Eigentümer (Art. 233 § 2 Abs. 3 EGBGB). Der Beteiligte verkaufte in dieser Eigenschaft die Grundstücke an den Freistaat Thüringen. Das Amtsgericht wies den Antrag des Beteiligten auf betreuungsrechtliche Genehmigung zurück, wogegen sich der Beteiligte mit Beschwerde und Rechtsbeschwerde vergeblich wandte. Die Vorinstanzen hatten zu Recht die Zuständigkeit des angerufenen Amtsgerichts verneint. **Für die erforderliche Genehmigung eines Grundstücksgeschäftes, das ein nach Art. 233 § 2 Abs. 3 Satz 1 EGBGB bestellter Vertreter abgeschlossen hat, ist die Behörde zuständig, die für dessen Bestellung zuständig ist. Dies gilt auch dann, wenn die Bestellungsbehörde sich selbst oder eine ihr zugehörige Behörde als Vertreterin bestellt hat.**[205]

b)

Zu **Mängeln der Kaufsache beim Grundstückskauf** sind zwei Entscheidungen ergangen.

aa)

Az. V ZR 78/25
Urt. v. 26.06.2026

In einer Leitsatzentscheidung hat der Bundesgerichtshof bestätigt, dass **der entschuldigte Überbau für den Käufer des Stammgrundstückes**

FUNDSTELLEN

201 a.a.O., juris, Rn. 16 ff. m.w.N.
202 a.a.O., juris, Rn. 25 ff. m.w.N.
203 a.a.O., juris, Rn. 28.
204 BGH, Beschluss vom 26. März 2026 – V ZB 13/25 – juris = MDR 2026, 833 f. = WM 2026, 1117 f. = Rechtspfleger 2026, 533 f.
205 a.a.O., juris, Rn. 1 ff. und Leitsatz.

keinen Rechtsmangel darstellt, sondern nur einen Sachmangel begründen kann.[206]

Der Beklagte war seit 1992 Eigentümer eines Grundstückes mit einem um 1750 errichteten Haupthaus nebst einem verfallenen Schuppen. Nach Abriss des Schuppens errichtete er dort ohne Baugenehmigung ein weiteres Wohngebäude („Nebengebäude") und vermietete dieses zu Wohnzwecken. Dieses Nebengebäude überschritt teilweise die Grenze zum Nachbargrundstück. 2021 kauften die Kläger das Grundstück, wobei die Sachmängelhaftung ausgeschlossen wurde, der Verkäufer aber die Freiheit des Vertragsobjektes von Rechten Dritter garantierte. Kurz danach kündigte der Landkreis den Klägern an, wegen fehlender Baugenehmigung die Wohnnutzung des Gebäudes zu untersagen, was aber nicht verwirklicht wurde. Im November 2023 erklärten die Kläger die Anfechtung des Kaufvertrages wegen arglistigen Verschweigens des Fehlens der Baugenehmigung für das Nebengebäude. 2024 erklärten sie die Anfechtung des Kaufvertrages wegen ebenfalls fehlender Baugenehmigung für die bauliche Umgestaltung des Haupthauses. Die Kläger begehrten Rückabwicklung des Kaufvertrages und Feststellung der Schadensersatzpflicht des Beklagten. Der Beklagte verlangte mit nach Schluss der mündlichen Verhandlung in erster Instanz erhobener Hilfswiderklage bei Erfolg der Klage den Rückbau von baulichen Maßnahmen und die Herausgabe von Nutzungsvorteilen.[207]

Die vom Bundesgerichtshof zugelassene Revision des Beklagten führte zur Aufhebung des zweitinstanzlichen Zurückweisungsbeschlusses und Zurückverweisung der Sache, weil das Berufungsgericht **zu Unrecht nach § 522 Abs. 2 ZPO verfahren** war; es hätte stattdessen eine mündliche Verhandlung durchführen müssen. Denn es hatte die **Begründung für die Abweisung der Klage auf Rückabwicklung des Kaufvertrages ausgewechselt**, indem es einen Bereicherungsanspruch der Kläger (§ 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB) nach erklärter Anfechtung wegen arglistiger Täuschung über die fehlende Baugenehmigung für die Umbauten im Hauptgebäude (§§ 123 Abs. 1; 142 Abs. 1 BGB) verneint und stattdessen nach Umdeutung der Anfechtungserklärung in eine Rücktrittserklärung einen Anspruch der Kläger auf Rückabwicklung (§§ 346 Abs. 1; 349 BGB) zugrunde gelegt hatte und dabei den Rücktrittsgrund nicht in der fehlenden Baugenehmigung, sondern in dem Überbau sah, mit dem sich das Landgericht nicht befasst hatte. Infolgedessen hätte das Berufungsgericht nicht durch Beschluss entscheiden dürfen, sondern eine mündliche Verhandlung durchführen müssen, weil mit der Umdeutung der Anfechtungs- in eine Rücktrittserklärung in der Berufungsinstanz erstmals Wertersatz und Nutzungen nach §§ 346 ff. BGB zu berücksichtigen waren. Der Beklagte hätte deshalb **Gelegenheit zu weiterem Vortrag im Rahmen einer mündlichen Verhandlung** erhalten müssen. Auch hätte die Hilfswiderklage nicht mit dem Verweis auf ihre prozessuale Wirkungslosigkeit entsprechend § 524 Abs. 4 ZPO unbeachtet bleiben dürfen. Inhaltlich bedurfte die Berufungsentscheidung ebenfalls der Korrektur. Dabei hat der Bundesgerichtshof bestätigt, dass die auf arglistiges Verschweigen des Fehlens einer Baugenehmigung für das Nebengebäude gestützte **Anfechtung** nicht durchdringen konnte, weil sie **nicht innerhalb eines Jahres nach Entdeckung der Täuschung erfolgt** war (§ 124 Abs. 1 BGB). Auch konnte die **Erklärung der Kläger zugleich als Rücktrittserklärung (§ 349 BGB) verstanden – und tatrichterlich umgedeutet (§ 140 BGB) –**

FUNDSTELLEN

206 BGH, Urteil vom 26. Juni 2026 – V ZR 78/25 – juris, Leitsatz 1 = MDR 2026, 1119 f. = Grundeigentum 2026, 764 ff. = WM 2026, 1586 ff.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

207 a.a.O., juris, Rn. 1 f.

werden, weil darin unmissverständlich zu erkennen war, dass die Kläger den mit dem Beklagten geschlossenen Kaufvertrag auf jeden Fall und damit unter jedem in Betracht kommenden rechtlichen Gesichtspunkt rückabgewickelt wissen wollten. Da der **Nacherfüllungsanspruch der Kläger jedenfalls nicht verjährt** war, konnte auch dies der Wirksamkeit der Rücktrittserklärung nicht entgegenstehen; denn der in Rede stehende **Mangel (Überbau) betraf ein Bauwerk**, sodass die Verjährungsfrist frühestens fünf Jahre nach Übergabe des Grundstücks ablaufen konnte (§ 438 Abs. 1 Nr. 2 lit. a), Abs. 2 und 3 BGB). Somit konnte ein Rückgewährschuldverhältnis (§§ 346 ff. BGB) entstanden sein. **Allerdings stellte der entschuldigte Überbau keinen Rechtsmangel (§ 435 BGB) dar**, weil die rechtliche Beschränkung des Eigentums hier als entschuldigter Überbau unmittelbare Folge einer bestimmten Beschaffenheit der Sache war. Der Bundesgerichtshof hat damit der einhelligen anderslautenden obergerichtlichen Rechtsprechung widersprochen, **weil es sich bei der Verpflichtung zur Zahlung der Überbaurente im Falle eines entschuldigten Überbaues um eine an die Beschaffenheit der Kaufsache anknüpfende rechtliche Belastung handelt und deshalb ein Sachmangel vorliegen kann**. Infolgedessen waren weitere tatsächliche Feststellungen erforderlich. Denn da vertraglich die Haftung für Sachmängel ausgeschlossen war und auch die Garantieerklärung des Beklagten im Kaufvertrag nur Rechtsmängel umfasste, musste geklärt werden, ob die für die noch in Betracht kommende Haftung des Beklagten erforderliche Arglist (§ 444 Alt. 1 BGB) vorgelegen hatte. Es war weiter noch aufzuklären, ob in dem Überbau überhaupt ein Sachmangel zu sehen war. Denn der hinübergebaute Gebäudeteil blieb wesentlicher Bestandteil des von den Klägern erworbenen Stammgrundstückes (Scheinbestandteil des überbauten Grundstücks; §§ 93; 94 Abs. 2; 95 Abs. 1 Satz 2 BGB). Die Verpflichtung zur Zahlung einer Überbaurente war vor diesem Hintergrund zu klären. Als möglicher weiterer Haftungsgrund war ein mögliches arglistiges Verschweigen des Fehlens einer Baugenehmigung für das Nebengebäude zu klären, da insofern ebenfalls ein Sachmangel und dessen arglistiges Verschweigen in Betracht kam. Entsprechendes galt für eine etwaige Arglist bei Verschweigen der fehlenden Baugenehmigung für das Hauptgebäude.[208]

Die eingelegte **Anschlussrevision** der Kläger wurde als unzulässig verworfen (§ 552 Abs. 1 Satz 2 ZPO), weil die Kläger **durch die Berufungsentscheidung nicht beschwert** waren[209]

bb)

Az. V ZR 83/25
Beschl. v. 26.02.2026

Zur **Frage des Vorliegens eines Sachmangels** wurde entschieden, dass ein **bloßer Mangelverdacht nur in Sonderfällen** einen Sachmangel darstellt, nämlich dann, wenn er sich auf einen **schwerwiegenden Fehler der Kaufsache** bezieht und n**ach der Verkehrsanschauung, selbst wenn er in Wahrheit unbegründet ist, den Wert des Kaufgegenstandes mindert**. So verhält es sich etwa bei einem altlastenverdächtigen Grundstück, einem möglicherweise mit Hausschwamm befallenen Gebäude oder dem Verdacht einer Kontamination von Lebensmitteln.[210]

Diesem Nichtzulassungsbeschwerdeverfahren zugrunde lag die Klage der Käuferin einer vermieteten Gewerbeimmobilie, die

FUNDSTELLEN

208 a.a.O., juris, Rn. 12 ff. m.w.N. und Leitsatz 2.

209 a.a.O., juris, Rn. 6 ff. m.w.N.

210 BGH, Beschluss vom 26. Februar 2026 – V ZR 83/25 – juris, Leitsatz = MDR 2026, 634 = NJW 2026, 1947 ff. = NZM 2026, 415 ff. = Grundeigentum 2026, 394 ff. = ZIP 2026, 1395 ff. = WM 2026, 1008 ff. = BauR 2026, 1240 ff.

Mängelbeseitigungskosten sowie die Feststellung geltend machte, dass die beklagte Verkäuferin verpflichtet sei, an sie für die Sanierung des Kellerfußbodens, auf den die Mieterin der Immobilie im Rahmen von durchgeführten Modernisierungsarbeiten einen neuen Linoleumbelag verlegt hatte, weiteren Schadensersatz zu leisten. Erstinstanzlich wurde der Zahlungsantrag mit Grund- und Teilendurteil dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt, wogegen die Parteien jeweils erfolglos Berufung einlegten.[211]

Die angegriffene Berufungsentscheidung hatte in dem von der Beklagten angestrengten Nichtzulassungsbeschwerdeverfahren keinen Bestand, weil sie auf entscheidungserheblichen **Verletzungen des Anspruchs der Beklagten auf Gewährung rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG)** beruhte. Das Berufungsgericht hatte ohne weiteres aufgrund des Klägervortrages zugrunde gelegt, dass durchgeführte Kernbohrungen im Kellerboden wegen eines Sachmangels veranlasst worden seien. Dabei hatte es **Bestreiten der Beklagten mit Nichtwissen** zu Unrecht für unzulässig gehalten. Die Beklagte war aber berechtigt, mit Nichtwissen zu bestreiten (§ 138 Abs. 4 ZPO), dass die Kernbohrungen durch einen Sachmangel veranlasst worden waren. Die maßgeblichen Umstände waren nicht Gegenstand der Wahrnehmung der Beklagten bzw. ihres gesetzlichen Vertreters. Sie hatte vorgetragen, was sie über den Anlass für die Kernbohrungen gewusst habe. Außerdem war das Berufungsgericht gehörsverletzend von einem arglistigen Verschweigen der Beklagten von Sachmängeln, die Anlass zu Kernbohrungen gegeben hätten, ausgegangen. Dabei hatte es **in nicht tragfähiger Weise aus der Kenntnis der Beklagten von den Kernbohrungen auf Kenntnis etwaiger Sachmängel geschlossen**, obwohl die Beklagte solche Kenntnis bestritten hatte. Auch eine im Zeitpunkt des Gefahrübergangs vorhandene Kenntnis der Hausverwaltung, die der Beklagten zuzurechnen wäre, hatte die Beklagte bestritten und Gegenbeweis angeboten. Der **Erlass des Grundurteils war nicht zulässig**. Es fehlten Feststellungen zum Vorliegen eines Sachmangels und von Arglist der Beklagten als Voraussetzungen des Anspruchs aus §§ 433; 434 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BGB (a.F.).; §§ 280; 281 BGB. Außerdem war das Grundurteil ein **unzulässiges Teilurteil**, weil das Berufungsgericht nicht durch Teilendurteil über die Feststellungsklage entschieden hatte (§ 301 ZPO) und die Gefahr einander widersprechender Entscheidungen bestand, weil die Klägerin Leistungs- und Feststellungsbegehren aus demselben tatsächlichen Geschehen herleitete. Zur rechtlichen Beurteilung wies der Bundesgerichtshof darauf hin, **dass nicht jede Feuchtigkeit im Keller einen Sachmangel begründet, sondern es auf die Umstände des Einzelfalles ankommt,** wobei hier insbesondere der bei Altbauten übliche Standard bzw. etwaige vorliegende abweichende Beschaffenheitsvereinbarungen maßgeblich sein konnten. Klargestellt wurde, dass nicht jeder Mangelverdacht einen Sachmangel darstellt, wie im Leitsatz zum Ausdruck gebracht und in der Entscheidung näher ausgeführt.[212]

c)

In einer erbrechtlichen Streitigkeit hat der Bundesgerichtshof über die **Berücksichtigung eines durch Reallast gesicherten Leibrentenversprechens bei der Bestimmung des Fristablaufes für den Pflichtteilsergänzungsanspruch** entschieden.[213]

Az. IV ZR 141/25
Urt. v. 24.06.2026

FUNDSTELLEN

211 a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

212 a.a.O., juris, Rn. 5 ff. m.w.N.

213 BGH, Urteil vom 24. Juni 2026 – IV ZR 141/25 – juris = MDR 2026, 1063 ff. = NJW 2026, 2806 ff. = FamRZ 2026, 1556 ff. = RNotZ 2026, 474 ff.

In dem Verfahren ging es um Pflichtteilsansprüche der Klägerin gegen den Beklagten als testamentarischen Alleinerben der gemeinsamen Mutter der Parteien (Erblasserin). Die Erblasserin hatte dem Beklagten 1995 mit notariellem Vertrag vier Grundstücke zu Eigentum übertragen, wofür der Beklagte sich zur Zahlung einer Leibrente (monatlich 1.500,00 DM) an die Erblasserin verpflichtet hatte. Der Leibrentenanspruch wurde durch Eintragung einer Reallast an einem der Grundstücke, das mit einem Wohngebäude bebaut war, besichert; zur Leibrente war vereinbart, dass Grundlage der Zahlungsverpflichtung Mieteinnahmen aus dem Wohnhaus von 1.900,00 DM monatlich seien. Für die Zeit ab 28. Oktober 2013 verzichtete die Erblasserin gegenüber dem Beklagten auf die Zahlung der weiteren Leibrente und bewilligte die Löschung der Reallast. Die Erblasserin verstarb 2021. Die Klägerin ging zur Geltendmachung ihres Pflichtteils mit der Stufenklage gegen den Beklagten vor und machte geltend, die Überlassung der Grundstücke an den Beklagten sei eine gemischte, noch im Zeitpunkt des Erbfalles zu berücksichtigende ergänzungspflichtige Schenkung. Die erste Stufe der Klage (Wertermittlungsanspruch) war in entsprechendem Teilurteil erfolgreich.[214]

Die Revision des Beklagten führte zur Aufhebung der Vorentscheidung und Abweisung der Auskunftsstufe der Klage. Die mit dem Überlassungsvertrag 1995 bewirkte Übertragung der Grundstücke an den Beklagten war nicht mehr ergänzungspflichtig (§ 2325 Abs. 1 BGB). Im Zeitpunkt des Erbfalls im April 2021 war die Frist (§ 2325 Abs. 3 Satz 2 BGB) bereits abgelaufen. Zwar liegt eine Leistung i.S.v. § 2325 Abs. 3 Satz 2 BGB nach ständ. Rspr. erst dann vor, wenn der Erblasser nicht nur seine Rechtsstellung als Eigentümer endgültig aufgibt, sondern auch darauf verzichtet, den verschenkten Gegenstand im Wesentlichen weiter zu nutzen. Dies führte hier aber nicht zu einer Hemmung des Fristbeginns durch die Vereinbarung der reallastgesicherten, an den Mieteinnahmen orientierten Leibrentenzahlung. Der Bundesgerichtshof hat die diesbezügliche umstrittene Rechtsfrage nunmehr dahingehend entschieden, dass **ein dem Erblasser im Zusammenhang mit der Übertragung eines vermieteten Grundstückes gegebenes Leibrentenversprechen nicht zu einer rechtlich maßgeblichen Weiternutzung des Grundstückes durch den Erblasser führt und deshalb nicht die Annahme einer fristauslösenden Leistung i.S.v. § 2325 Abs. 3 Satz 2 BGB hindert**. Denn durch ein Leibrentenversprechen werden keine Herrschaftsbefugnisse des Erblassers an dem Schenkungsgegenstand perpetuiert. Es kam somit nicht auf einen rein wirtschaftlichen Vergleich der vor und nach Vollzug des Übergabevertrages an die Erblasserin fließenden Zahlungsströme an, sondern auf eine eigentümerähnliche Herrschaftsbeziehung zum Schenkungsobjekt. Da somit mangels Hemmung die Frist abgelaufen war, war die Schenkung nicht mehr ergänzungspflichtig und bestand auch kein diesbezüglicher Wertermittlungsanspruch der Klägerin mehr.[215] Auch nicht aus anderen Gründen war das Berufungsurteil richtig (§ 561 BGB). So war der **Verzicht der Erblasserin auf die weitere Zahlung der Leibrente und die Bewilligung der Löschung der im Grundbuch eingetragenen Reallast** im Jahr 2013 zwar eine **ergänzungspflichtige Schenkung, hinsichtlich derer die Frist des § 2325 Abs. 3 Satz 2 BGB zum Zeitpunkt des Erbfalles noch nicht abgelaufen war**. Ein **diesbezüglicher Auskunftsanspruch war aber nicht Streitgegenstand** der allein in die Revisionsinstanz gelangten Wertermittlungsstufe, weil den Klageanträgen ein auf die isolierte Ermittlung des Wertes des Verzichts auf die künftigen Leibrentenansprüche als fiktiven Nachlassgegenstand gerichteter

FUNDSTELLEN

214 a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

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

Wertermittlungsanspruch als Grundlage nicht entnommen werden konnte.[216] Der Bundesgerichtshof konnte somit über die Wertermittlungsstufe abschließend – klageabweisend – entscheiden. Für die Entscheidung über die Leistungsstufe bedurfte es keiner Zurückverweisung an das erstinstanzliche Gericht, da die Zahlungsklage dort anhängig geblieben war.[217]

d)

Az. VIII ZR 257/24
Beschl. v. 28.10.2025

In einem vom VIII. Zivilsenat behandelten Fall war es 2021/2022 kältebedingt zu einem **Schaden der Trinkwasserleitung eines Grundstückes** und deshalb zu einem gemessenen hohen Verbrauch (18.778,95 € im betroffenen Jahreszeitraum) gekommen, wobei sowohl **die Messvorrichtung als auch die Schadenstelle auf dem Nachbargrundstück** lagen. Die Anschlusssituation resultierte daraus, dass ursprünglich – vor Aufteilung in mehrere Flurstücke – das gesamte Areal der Landbaugesellschaft gehörte und ein Wasserzählerschacht der Gesamtimmobilie einheitlich angelegt worden war. Die Anschlussnehmerin hatte dies anders als andere Erwerber dortiger neu gebildeter Flurstücke bei bzw. nach Erwerb des Eigentums an ihrem neu gebildeten Flurstück, auf dem sie ein Metallbauunternehmen betrieb, nicht ändern und den Anschluss und die Messstelle nicht auf ihr Flurstück verlegen lassen. Der Beklagte hatte 2004 die Verlegung allein der Messstelle auf sein Grundstück angefragt; zu einer solchen Änderung des Anschlusses war das klagende Versorgungsunternehmen indes nicht bereit und hatte dem Beklagten die Verlegung des Hausanschlusses und der Messstelle angeboten, was der Beklagte ablehnte, so dass es **bei der ursprünglichen Anschlusssituation verblieb**.[218] Die vom Berufungsgericht für die Revisionszulassung herangezogene **Frage der Abgrenzung der Verantwortlichkeit zwischen Anschlussnehmer und Wasserversorgungsunternehmen im Anwendungsbereich der AVBWasserV im Falle, dass sich die Übergabestelle wegen Veränderungen der Eigentumsverhältnisse nach Erstellung des Hausanschlusses nicht mehr auf dem Grundstück des Anschlussnehmers befindet**, ist allerdings einer allgemeingültigen Beantwortung nicht zugänglich, sondern **muss unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles beurteilt werden**. Das Berufungsgericht hatte rechtsfehlerfrei entschieden, dass der Klägerin die geltend gemachten Entgeltansprüche und Nebenansprüche zustanden (§§ 433 Abs. 2 BGB i. V. m. § 27 Abs. 1 AVBWasserV; Ziff. 13.1 Ergänzende Bedingungen AVBWasserV; §§ 280 Abs. 1; 286 Abs. 1 BGB). Der Beklagte hatte die gesamte abgerechnete Wassermenge zu bezahlen, obwohl ein Teil des Wassers nach Passieren der Hauptabsperrvorrichtung und des Messzählers noch im Bereich des brachliegenden Nachbargrundstückes und vor Erreichen des Grundstückes des Beklagten wegen eines Leitungsschadens ungenutzt versickert war. Gefahrübergang und Übereignung (§ 929 BGB) findet an der Übergabestelle statt. Der daraus sich ergebende Zahlungsanspruch geht nicht dadurch unter, dass nach der Übergabestelle ein Wasserverlust eintritt; das Wasserversorgungsunternehmen hat mit der Lieferung des Wassers ab der Übergabestelle seine Leistung aus dem Kaufvertrag vollständig erbracht. **Eine normative Korrektur, dass der Verantwortungsbereich des Beklagten erst an der Grenze seines Grundstückes beginne, weil die Anschlusssituation der AVBWasserV widerspreche, war nicht geboten. Denn die Situation entsprach der vertraglichen Vereinbarung der Parteien.**

FUNDSTELLEN

216 a.a.O., juris, Rn. 23 ff.
217 a.a.O., juris, Rn. 28 ff.
218 BGH, Beschluss vom 28. Oktober 2025 – VIII ZR 257/24 – juris, Rn. 1 ff.

Dies hat der Bundesgerichtshof näher ausgeführt. Auf den Hinweisbeschluss (§ 552a ZPO) nahm der Beklagte seine Revision zurück.[219]

e)

Prozessuale Probleme spielten auch in diesem Bereich eine Rolle.

aa)

Az. V ZB 44/25
Beschl. v. 12.02.2026

An der **Nichterfüllung der Anforderungen an die Berufungsbegründung** (§ 520 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 ZPO) scheiterte die Berufung einer Klägerin, die geltend gemacht hatte, den beklagten Eigentümer des an ihr Grundstück angrenzenden Reihenhausgrundstückes zu verpflichten**, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um die Klimaanlage, die Heizungsanlage und ein Marderschutzgerät so zu betreiben, dass keine wesentlichen Lärmimmissionen auf das Kläger-Grundstück einwirken**. Nach ihrem Unterliegen in erster Instanz beantragte die Klägerin in der Berufung, durch geeignete Maßnahmen zu verhindern, dass impulshafte Geräusche auf und in ihr Grundstück dringen. Die Berufung war als unzulässig zu verwerfen, weil die Berufungsbegründung nicht den Mindestanforderungen (§ 520 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 ZPO) entsprach. Die Klägerin hatte die Gründe, aus denen das Landgericht die Klage abgewiesen hatte, darin nicht hinreichend angegriffen. Die Klägerin hatte lediglich gerügt, es sei nicht festgestellt, dass die Klimaanlage im Zeitpunkt der Beweisaufnahme defekt gewesen und dass sie in der Vergangenheit nicht angeschlossen gewesen sei. Dabei hatte sie sich nicht mit der Begründung des Berufungsurteils auseinandergesetzt, auf Grundlage der erhobenen Zeugenaussage stehe fest, dass die Klimaanlage bereits seit Jahren „abgeklemmt“ sei. Die Klägerin hatte lediglich die Feststellung angegriffen, dass die Klimaanlage dauerhaft außer Betrieb sei und als Geräuschquelle nicht mehr in Betracht komme; Gründe für eine Unrichtigkeit oder Unvollständigkeit der Tatsachenfeststellung des Berufungsgerichts und für eine fehlende Bindungswirkung derselben hatte die Klägerin nicht wie erforderlich dargelegt.[220]

bb)

Az. V ZR 116/25
Beschl. v. 18.06.2026

Die Nichtzulassungsbeschwerde einer beklagten Grundstückseigentümerin, die vom Eigentümer des Nachbargrundstückes auf ein **Notwegrecht** für das klägerische Grundstück, das keine Verbindung zu einem öffentlichen Weg hatte, in Anspruch genommen wurde, war wegen Nichterreichens der mit der Revision geltend zu machenden Beschwer (mehr als 20.000,00 €) unzulässig (§ 544 Abs. 2 Nr. 1 ZPO a.F. i.V.m. Art. 47 EGZPO). Die Klage war auf Duldung der Nutzung eines auf dem Beklagten-Grundstück verlaufenden und einen Bach überquerenden Weges als Zuwegung sowie für jeden Fall der Zerstörung auf Duldung der Wiederherstellung und die dauerhafte Instandhaltung des Weges gerichtet. Die Klage war in den Vorinstanzen erfolgreich gewesen; auf die Widerklage war der Kläger auf Zahlung einer jährlichen Notwegrente (80,06 €) verurteilt worden. Die Beklagte wollte gegen ihre Verurteilung vorgehen. **Für die Bemessung ihrer Beschwer war allein die durch das Notwegrecht bewirkte Wertminderung ihres Grundstücks maßgeblich. Die ausgeurteilte Notwegrente wirkte sich nicht aus.** Die Beklagte hatte indes nichts zur allein maßgeblichen Wertminderung ihres Grundstückes durch das Notwegrecht vorgetragen. Ihre Darlegung, die Beschwer liege jedenfalls nicht unter dem vom Berufungsgericht festgesetzten

FUNDSTELLEN

219 a.a.O., juris, Rn. 14 ff. m.w.N.

220 BGH, Beschluss vom 12. Februar 2026 – V ZB 44/25 – juris, Rn. 1 ff.

Streitwert (35.000,00 €), weil die für das Grundstück bestehende Hochwassergefahr erst durch das Notwegrecht hervorgerufen werde und zu erheblichen Gebäudeschäden und Verlust der Elementarversicherung geführt habe, reichte nicht aus. Außerdem war in einem Parallelverfahren ein auch im vorliegenden Verfahren verwertetes Sachverständigengutachten von einer ohnehin bestehenden Hochwassergefahr und einer Wertminderung durch das Notwegrecht von nur 8.005,94 € ausgegangen.[221]

f)

Um grundbuchrechtlich gesicherte Ansprüche ging es in diesen zum Bundesgerichtshof gelangten Rechtsstreitigkeiten.

aa)

Az. V ZR 107/25
Urt. v. 16.01.2026

Zu im Grundbuch eingetragenen **Grunddienstbarkeiten für Geh- und Fahrtrechte** für die jeweiligen Eigentümer benachbarter Grundstücke hat der Bundesgerichtshof ausgesprochen, dass dann, **wenn die Ausübung einer Grunddienstbarkeit auf einen realen Grundstücksteil beschränkt wird und die Ausübungsstelle rechtsgeschäftlicher Inhalt der Belastung ist, die Ausübungsstelle in der Eintragungsbewilligung eindeutig bezeichnet sein muss**. Diese Bezeichnung muss für jedermann als nächstliegende Bedeutung ohne weiteres erkennbar sein.[222] Die **genaue Bezeichnung kann dadurch erfolgen, dass in der Eintragungsbewilligung auf einen Lageplan (eine Karte, Skizze, Zeichnung o. ä.) Bezug genommen wird,** in den die Ausübungsstelle eingezeichnet ist. Liegt der Lageplan bei der Beurkundung nicht vor, kann dies zur Unwirksamkeit der in das Grundbuch eingetragenen Grunddienstbarkeit führen.[223]

Wird die Ausübungsstelle der Grunddienstbarkeit hingegen in der Bewilligung selbst durch die Bezugnahme auf in der Natur vorhandene (hinreichende) Orientierungspunkte, auf eine bereits vorhandene Anlage oder auf einen bereits vorhandenen Weg festgelegt, dient ein in der Bewilligung in Bezug genommener Lageplan im Zweifel nur der Veranschaulichung. Das Fehlen eines solchen Lageplanes bei der Beurkundung oder Beglaubigung führt, da ihm keine Regelungsqualität zukommt, nicht zur Unwirksamkeit der Grunddienstbarkeit.[224]

Die Parteien waren die Eigentümer benachbarter Grundstücke. In der Vergangenheit war das einige Jahre danach durch die Kläger erworbene Grundstück aus dem verbleibenden Grundstück der Beklagten heraus gemessen worden. Zwischen den Grundstücken lag eine Zufahrt zu den hinter der jeweiligen Bebauung liegenden Grundstücksbereichen. Im Grundbuch waren dazu wechselseitige Grunddienstbarkeiten eingetragen. Bezüglich des Grundstücks der Beklagten in Form eines Geh- und Fahrtrechts „gemäß Bewilligung 06.09.1991 und 26.08.1993“, wobei die erstgenannte Bewilligung in einer notariellen Urkunde „Vertrag zur Auseinandersetzung einer Erbengemeinschaft (vor Vermessung)“ enthalten war; in dieser notariellen Urkunde war hinsichtlich des Fahrtverlaufs auf eine „beigefügt Lageskizze“ Bezug genommen und festgehalten, dass die genaue Bezeichnung der betroffenen Grundstücke nach

FUNDSTELLEN

221 BGH, Beschluss vom 18. Juni 2026 – V ZR 116/25 – juris, Rn. 1 ff.

222 BGH, Urteil vom 16. Januar 2026 – V ZR 107/25 – juris, Leitsatz 1 = MDR 2026, 366 f. = NJW 2026, 1494 ff. = RNotZ 2026, 287 ff. = DNotZ 2026, 207 ff. = Rechtspfleger 2026, 395 ff.

223 a.a.O., juris, Leitsatz 2.

224 a.a.O., juris, Leitsatz 3.

der amtlichen Vermessung in einer zu errichtenden Nachtragsurkunde erfolge. Die Bewilligung vom 26. August 1993 fand sich in einer notariellen Urkunde („Messungsanerkenntnis und Auflassung“) die auf die frühere notarielle Urkunde als „Haupturkunde“ Bezug nahm und in der der Verlauf der Zufahrt als „in einer Gesamtbreite von ca. 4 m von der …straße her …“ beschrieben war. In den Grundakten befand sich eine Skizze des Vermessungsamts unter anderem mit einer händisch eingezeichneten Wegefläche. Das Fahrtrecht wurde in den letzten Jahren im vorderen Bereich auf einer Breite von etwa 3,30 m jeweils hälftig auf den Grundstücken der Parteien ausgeübt, während die Flächen im hinteren Bereich begrünt waren. Schließlich errichteten die Beklagten im hinteren Bereich der Zufahrt eine Toranlage und einen Zaun sowie Beeteinfassungen und lagerten dort diverse Gegenstände. Die Kläger verlangten von den Beklagten die nach ihrer Ansicht im Bereich des Geh- und Fahrtrechts befindlichen baulichen Anlagen, Anpflanzungen und beweglichen Gegenstände zu entfernen und es künftig zu unterlassen, auf einer näher bestimmten Teilfläche des Beklagten-Grundstückes bauliche Anlagen zu errichten, Anpflanzungen vorzunehmen und Gegenstände abzustellen bzw. zu lagern.[225]

Die vom Berufungsgericht nur eingeschränkt – soweit die Klage auf das im Grundbuch eingetragene Geh- und Fahrtrecht gestützt war – zugelassene Revision war soweit sie zulässig war, auch begründet. Zwar entsteht eine Grunddienstbarkeit nicht wirksam, wenn die Ausübungsstelle rechtsgeschäftlich als ihr dinglicher Inhalt vereinbart werden soll und die Vereinbarung insoweit nicht hinreichend bestimmt ist (**sachenrechtliches Bestimmtheitsgebot**). Es ist aber **grundsätzlich zulässig, dass die Beteiligten die Bestimmung des Ausübungsbereiches der tatsächlichen Ausübung überlassen**; in diesem Fall muss eine bestimmte Ausübungsstelle nicht eingetragen werden, ohne dass dem das Bestimmtheitsgebot entgegensteht. **Vorliegend sollte die Ausübungsstelle des Geh- und Fahrtrechts rechtsgeschäftlich als Inhalt der Grunddienstbarkeit bestimmt werden.** Dies ergab die Auslegung der die Bewilligung enthaltenden Regelungen in der notariellen Urkunde vom 06. September 1991, wonach der Verlauf der Zufahrt gegenüber der bisherigen Handhabung nicht geändert und insbesondere nicht einer möglicherweise davon abweichenden künftigen Ausübung überlassen werden sollte. Insoweit hat der Bundesgerichtshof das Auslegungsergebnis des Berufungsgerichts korrigiert. Da nach der Bewilligung die Zufahrt und der Zugang zu dem aus dem Gesamtgrundstück heraus zu messenden Grundstück der Kläger über die bestehende Zufahrt zum Anwesen der Beklagten führen und sich an der Zufahrt nichts ändern sollte, hatten die in Bezug genommenen Skizzen vorliegend keine Regelungsqualität, so dass deren Fehlen bei der Beurkundung für die Wirksamkeit der Grunddienstbarkeitsbestellung nicht zu deren Unwirksamkeit führte. **Deshalb war es erforderlich festzustellen, welche Lage und Ausmaße die Zufahrt bei der Bewilligung am 06. September 1991 hatte** und ob die von den Beklagten errichteten Anlagen und vorgenommenen Anpflanzungen die Nutzung der so bemessenen Zufahrt zum Begehen und Befahren beeinträchtigen. Die Berufungsentscheidung wurde infolgedessen insoweit aufgehoben und die Sache zurückverwiesen.[226]

FUNDSTELLEN

225 a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

226 a.a.O., juris, Rn. 6 ff. m.w.N.

bb)

Az. V ZR 125/25
Urt. v. 17.04.2026

Az. V ZR 126/25
Urt. v. 17.04.2026

Zur **Auslegung und Wirksamkeit einer Reallast über die Verpflichtung zur Zahlung eines sogenannten Grundpreises für ein Heizwerk** hat der Bundesgerichtshof eine Leitsatzentscheidung gefällt.[227]

Der Rechtsstreit ging um Zahlungsansprüche aus einer Reallast über die Wärmeversorgung aus einem in den 1970er Jahren errichteten Blockheizwerk auf einem Grundstück (Heizwerkgrundstück), um dieses selbst und 36 benachbarte, jeweils auf realgeteilten Grundstücken befindliche Reihenhäuser mit Warmwasser und Heizwärme zu versorgen. Dazu wurden wechselseitige beschränkte dingliche Rechte zur Absicherung der entgeltlichen Wärmeversorgung bewilligt und den (künftigen) Eigentümern der Wohnhausgrundstücke eine Reallast eingeräumt. In der bei Eintragung in Bezug genommenen Bewilligung hieß es, dass der Eigentümerin des Heizwerkgrundstückes durch die Erwerber der einzelnen Grundstücke ein Entgelt für die Wärmelieferung nach dem beigefügten privatschriftlich abgeschlossenen Vertrag gezahlt werden müsse, wobei die Zusammensetzung des Wärmelieferungspreises aufgeschlüsselt und weitere Bestimmungen getroffen wurden. Eine Veränderung des Grundpreises war in der Bewilligung entsprechend des Einflusses durch die Entwicklung der einzelnen Preisfaktoren vorgesehen („Grundpreiswertsicherungsvereinbarung“), was Inhalt der Reallasten sein sollte; die Landeszentralbank genehmigte die Klausel. Der Bewilligung war ein vorformulierter Wärmelieferungsvertrag der damaligen Grundstückseigentümerin mit den jeweiligen Erwerbern mit unbegrenzter Laufzeit beigefügt. Die einzelnen Reihenhausgrundstücke wurden veräußert und das Heizwerkgrundstück in Wohnungseigentum aufgeteilt und darauf 94 Wohnungen errichtet. Am Heizwerk wurde kein Sondereigentum gebildet. Geklagt hatte die GdWE, die mit einer Rechtsvorgängerin der Beklagten einen Wärmelieferungsvertrag geschlossen hatte, den die Beklagte später übernahm. Die Wohnungseigentümer verpachteten das Heizwerk an ein Energieunternehmen, das seitdem – ohne Vertragsschluss mit den einzelnen Hauseigentümern – Heizwärme als Fernwärme aus Geothermie lieferte und dafür der Klägerin einen Grundpreis und einen Arbeitspreis berechnete. Aus dem Heizwerk lieferte die Klägerin weiterhin Warmwasser und blieb insgesamt Vertragspartnerin der mit den Reihenhauseigentümern geschlossenen Wärmelieferungsverträge. Die Beklagte trennte ihr Reihenhausgrundstück von der Versorgung mit Fernwärme und mit Warmwasser aus dem Heizwerk und kündigte den mit der Klägerin geschlossenen Wärmelieferungsvertrag zu Ende 2019, was die Klägerin – allerdings unter Hinweis darauf, dass der Grundpreis weiter zu zahlen sei, – akzeptierte. Gestritten wurde um die Zahlung des Grundpreises für die Jahre 2020 bis 2023 zuzüglich Zinsen und auf Widerklage um die Feststellung, dass die Beklagte ab 01. Januar 2020 nicht mehr zu Grundpreiszahlungen verpflichtet sei. Klage und Widerklage hatten in den Vorinstanzen wechselnden bzw. teilweisen Erfolg.[228]

Nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofes trug die Begründung des Berufungsurteils nicht die Aberkennung eines Grundpreiszahlungsanspruches der Klägerin und nicht die (teilweise) Stattgabe der Widerklage. Die Klägerin war aus der Reallast zur klageweisen Geltendmachung von Zahlungsansprüchen daraus befugt. Die **Zahlungsansprüche aus der Reallast standen**

FUNDSTELLEN

227 BGH, Urteil vom 17. April 2026 – V ZR 125/25 – juris, Leitsatz = MDR 2026, 980 f. = NJW-RR 2026, 710 ff. = NZM 2026, 449 ff. = WM 2026, 1147 ff.; parallel: BGH, Urteil vom 17. April 2026 – V ZR 126/25 – juris.

228 a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

materiell-rechtlich nicht der GdWE, sondern den Wohnungseigentümern zu, weil die Reallast als subjektiv-dingliche Reallast zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Heizwerkgrundstückes bestellt wurde. Mit der nachfolgenden Teilung des Heizwerkgrundstückes blieb die Reallast als dessen Bestandteil bestehen (§§ 96; 1110 BGB). **Die Klägerin war aber trotzdem zur Geltendmachung von Zahlungsansprüchen aus der Reallast im eigenen Namen berechtigt** (offengelassen, ob unmittelbar aus § 9a Abs. 2 Alt. 1 WEG oder aus §§ 1109 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2; 432 BGB; 9a Abs. 2 Alt. 2 WEG oder §§ 1109 Abs. 1 Satz 3 BGB; 9a Abs. 2 Alt. 2 WEG). Die **Beklagte war passivlegitimiert**, weil sie aus der im Grundbuch ihres Grundstückes eingetragenen Reallast mangels abweichender Regelung auch persönlich verpflichtet wurde (§ 1108 Abs. 1 BGB). Die **Auslegung der Reallast** durch den Bundesgerichtshof ergab, **dass der Zahlungsanspruch aus der Reallast nicht davon abhing, dass die Klägerin die den Reihenhäusern zur Verfügung gestellte Wärme und das Warmwasser ausschließlich in dem Heizwerk erzeugte**. Auch andere Gründe standen dem Zahlungsanspruch nicht entgegen.[229] Allerdings konnte die Klägerin **aus der Reallast nicht ohne Weiteres die anteilige Zahlung eines von ihr von einem Dritten (Energieversorgungsunternehmen) für die Fernwärmebelieferung berechneten Grundpreises verlangen**; erfasst war nur der Grundpreis anhand der Selbstkosten aus dem Betrieb des Heizwerkes und der einzelnen Preisfaktoren. Das war vorrangig aus Wortlaut und Sinn der Grundbucheintragung und Eintragungsbewilligung zu ermitteln, wozu der Bundesgerichtshof weitere Ausführungen gemacht hat.[230]

cc)

In einem Verfahren hatte die Klägerin mit der Begründung, das Grundbuch sei unrichtig, weil eine vollstreckbare Ausfertigung mangels Erbringung der Gegenleistung bzw. Vorliegens eines Annahmeverzuges nicht hätte erteilt werden dürfen (§ 726 Abs. 2 ZPO), auf Zustimmung der Beklagten zur Berichtigung des Grundbuches dahingehend geklagt, dass die Löschung der Grundschuld rückgängig gemacht und die Grundschuld wieder „ranggerecht“ eingetragen werde. Betroffen war die zugunsten einer darlehensgebenden Bank eingetragene Sicherungsgrundschuld an einem der Beklagten gehörenden Grundstück, hinsichtlich derer in einem Vorprozess die Klägerin verurteilt worden war, der Beklagten eine Löschungsbewilligung Zug um Zug gegen die Erbringung von Gegenleistungen zu erteilen. Der Beklagten war daraufhin eine vollstreckbare Ausfertigung des rechtskräftigen Urteils erteilt und die Grundschuld durch das Grundbuchamt gelöscht worden.[231]

Das Berufungsgericht hatte einen Anspruch der Klägerin auf Zustimmung zur Grundbuchberichtigung (§ 894 BGB) ohne ausreichende Begründung bejaht. Ein solcher Anspruch konnte bestehen, wenn die Grundschuld trotz ihrer Löschung noch bestände, weil dann das Grundbuch unrichtig wäre. Die Löschung der zugunsten der Klägerin bestellten Grundschuld führte nicht dazu, dass diese nicht mehr bestand, weil es zur Aufhebung einer Fremdgrundschuld neben der Löschung der Eintragung im Grundbuch der Erklärung des Grundschuldberechtigten bedurfte, dass er die Grundschuld aufgebe, sowie der Zustimmung des Eigentümers (§§ 875 Abs. 1; 1192 Abs. 1; 1183 BGB). **Die Verurteilung des Beklagten im Vorprozess war Zug um Zug gegen Erbringung einer Gegenleistung erfolgt und galt somit nicht schon mit der Rechtskraft des Urteils als abgegeben (§ 894 ZPO), sondern**

Az. V ZR 202/24
Urt. v. 17.04.2026

KERNAUSSAGE

Bei einer Verurteilung zur Abgabe einer Willenserklärung Zug um Zug gegen Erbringung einer Gegenleistung gilt die Erklärung als abgegeben, sobald eine vollstreckbare Ausfertigung des rechtskräftigen Urteils nach §§ 726, 730 ZPO erteilt ist.

FUNDSTELLEN

229 a.a.O., juris, Rn. 8 ff. m.w.N.

230 a.a.O., juris, Rn. 36 ff.

231 BGH, Urteil vom 17. April 2026 – V ZR 202/24 – juris, Rn. 1 f. = MDR 2026, 1010 f. = WM 2026, 1333 ff.

erst ab Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung des rechtskräftigen Urteils (§§ 726; 730 ZPO). Es kam nicht lediglich auf das Vorliegen der Voraussetzungen für die Klauselerteilung an, was der Bundesgerichtshof ausdrücklich klargestellt hat. Auch aus anderen Gründen war die Entscheidung nicht richtig. Ein Grundbuchberichtigungsanspruch konnte sich weder aus § 894 BGB noch aus § 812 BGB ergeben, weil das Grundbuch im Hinblick auf die gelöschte Grundschuld richtig war. Die Grundschuld war wirksam aufgehoben worden.[232]

g)

Grundbuchsachen wurden durch diese drei Beschlüsse entschieden.

aa)

Az. V ZB 40/24
Beschl. v. 20.11.2025

Zu den **Befugnissen des Grundbuchamtes** hat der Bundesgerichtshof klargestellt, dass die **Abnahme einer eidesstattlichen Versicherung durch das Grundbuchamt nur in gesetzlich besonders geregelten, nicht verallgemeinerungsfähigen Ausnahmefällen** vorgesehen ist. **Für den Nachweis der Erbfolge nach § 35 Abs. 1 GBO gilt diese Nachweisform nicht.**[233] Der Nachweis der Erbfolge gegenüber dem Grundbuchamt kann durch Personenstandsurkunden geführt werden, wenn in einer öffentlich beurkundeten letztwilligen Verfügung als Erben oder Nacherben eingesetzte Abkömmlinge namentlich nicht benannt sind. Der daneben erforderliche Nachweis der negativen Tatsache, dass es keine weiteren Abkömmlinge gibt, kann durch einfache Erklärungen in der Form des § 29 Abs. 1 GBO geführt werden. Ausschließlich dann, wenn gleichwohl auf konkrete Anhaltspunkte gegründete Zweifel an der Erbfolge verbleiben, darf das Grundbuchamt die Vorlegung eines Erbscheines oder eines Europäischen Nachlasszeugnisses verlangen.[234]

Der Erblasser war der Großvater der Beteiligten. Er war als Eigentümer des betroffenen Grundstückes im Grundbuch eingetragen. Er hatte 1978 mit notariellem Testament jeweils namentlich genannt seine beiden Kinder (Sohn und Tochter) jeweils zur Hälfte als befreite Vorerben eingesetzt. Nach der dabei getroffenen Teilungsbestimmung sollte die Tochter als Vorerbin das Grundstück erhalten. Weiter war geregelt, dass sowohl Ersatz- als auch Nacherben nach seinen beiden Kindern auf das, was diese jeweils aus dem Nachlass erhalten, deren jeweilige Kinder zu jeweils gleichen Teilen sein sollten. Der Erblasser verstarb 1980. Seine Tochter wurde entsprechend der Teilungsanordnung als Eigentümerin des Grundstückes in das Grundbuch eingetragen. Aufgrund notariell beurkundeter Schenkung im Jahr 2000 wurde jeweils ein Bruchteil (30/100) des Grundstückes auf ihre Kinder, die Beteiligten zu 1 und 2 übertragen. Die Tochter verstarb 2022, wonach die Beteiligte zu 1 hinsichtlich des verbleibenden Anteils (40/100) die Eintragung der Beteiligten in das Grundbuch als Eigentümer in ungeteilter Erbengemeinschaft beantragte. Das Grundbuchamt verlangte für die entsprechende Grundbuchberichtigung mit Zwischenverfügungen die Vorlage eines Erbscheines zum Nachweis der alleinigen Erbenstellung der Beteiligten, wogegen diese erfolglos mit ihren Beschwerden vorgingen.[235]

FUNDSTELLEN

232 a.a.O., juris, Rn. 5 ff. m.w.N. und Leitsatz.

233 BGH, Beschluss vom 20. November 2025 – V ZB 40/24 – juris, Leitsatz 1 = BGHZ 245, 236 ff. = MDR 2026, 317 ff. = NJW 2026, 608 ff. = NZM 2026, 381 ff. = WM 2026, 968 ff. = FamRZ 2026, 489 ff. = RNotZ 2026, 157 ff. = Rechtspfleger 2026, 328 ff.

234 a.a.O., juris, Leitsatz.

235 a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

Die vom Beschwerdegericht zugelassene Rechtsbeschwerde des Beteiligten zu 2 war statthaft (§ 78 Abs. 1 GBO) und zulässig (§ 78 Abs. 3 GBO i.V.m. § 71 FamFG). Der Beteiligte zu 2 war antrags- und deshalb auch beschwerdeberechtigt, auch wenn nur die Beteiligte zu 1 die Grundbuchberichtigung beantragt hatte (§ 13 Abs. 1 Satz 2 GBO).[236] Die Rechtsbeschwerde führte zur Korrektur der Vorentscheidungen. Der für die Eintragung der Beteiligten als Grundstückseigentümer in ungeteilter Erbengemeinschaft erforderliche Nachweis ihrer Erbfolge kann zwar im Grundsatz nur durch einen Erbschein oder ein Europäisches Nachlasszeugnis geführt werden (§ 35 Abs. 1 GBO); hier ergab sich die Erbfolge aber aus einer Verfügung von Todes wegen, die in einem notariellen Testament und damit in einer öffentlichen Urkunde enthalten war, so dass die Vorlage der Verfügung und der Niederschrift über deren Eröffnung durch das Nachlassgericht genügte (§§ 35 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 1 GBO; 2232 BGB). Infolgedessen konnte das Grundbuchamt die Vorlegung eines Erbscheines hier nur verlangen, wenn es die Erbfolge durch diese Urkunden nicht für nachgewiesen erachtete (§ 35 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 GBO). Das Grundbuchamt hat dabei allein aufgrund der ihm vorgelegten urkundlichen Nachweise zu entscheiden, aus denen sich die Erbfolge ergeben muss. Zu eigenen Nachforschungen ist das Grundbuchamt nicht befugt. Der Nachweis der Erbfolge war hier nicht schon durch das notarielle Testament, Sterbeurkunden und die Geburtsurkunden der Beteiligten geführt, da die negative Tatsache des Nichtvorhandenseins weiterer Kinder der Vorerbin sich daraus nicht erschloss. Der Bundesgerichtshof hat die bislang umstrittene Frage des Nachweises des Fehlens weiterer Abkömmlinge im Grundbuchberichtigungsverfahren nunmehr klargestellt. Der Nachweis kann danach gegenüber dem Grundbuchamt durch Personenstandsurkunden geführt werden, wenn in einer öffentlich beurkundeten letztwilligen Verfügung als Erben oder Nacherben eingesetzte Abkömmlinge namentlich nicht benannt sind; die verbleibende Nachweislücke hinsichtlich der negativen Tatsache des Nichtvorhandenseins weiterer Abkömmlinge kann in Form einfacher Erklärungen (§ 29 Abs. 1 GBO) erfolgen. Nur wenn noch auf konkrete Anhaltspunkte gestützte Zweifel an der Erbfolge verbleiben, darf das Grundbuchamt die Vorlegung eines Erbscheines oder Europäischen Nachlasszeugnisses verlangen. In diesem Rahmen können die strengen Beweisregeln ausnahmsweise gelockert werden und einfache Erklärungen genügen, zumal der Nachweis negativer Tatsachen mit Hilfe öffentlicher Urkunden vielfach nicht zu führen ist. Dem Grundbuchamt ist eine freie Beweiswürdigung eröffnet; es darf aber keine eigenen Ermittlungen anstellen und nur bei konkreten Zweifeln weitere Nachweise verlangen. Der Bundesgerichtshof hat dies weiter ausführlich begründet.[237]

bb)

Az. V ZB 41/25
Beschl. v. 19.02.2026

Ebenfalls die **Eintragung eines Eigentumswechsels**, hier aufgrund eines Kaufvertrages, betraf eine weitere Entscheidung. Nach dieser **berechtigt der Abschluss eines Kaufvertrages über ein Aneignungsrecht des Landesfiskus aus § 928 Abs. 2 Satz 1 BGB die Gemeinde nicht zur Ausübung des Vorkaufsrechtes nach §§ 24 f. BauGB. Das Grundbuchamt darf daher eine aufgrund einer Aneignungserklärung beantragte Eigentumseintragung nicht von der Vorlage eines Zeugnisses über die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des**

FUNDSTELLEN

236 a.a.O., juris, Rn. 5 m.w.N.

237 a.a.O., juris, Rn. 6 ff. m.w.N.

gemeindlichen Vorkaufsrechtes im Sinne des § 28 Abs. 1 Satz 2 und 3 BauGB abhängig machen.[238]

Das betroffene Grundstück in Nordrhein-Westfalen war herrenlos. Das Land verkaufte im Jahr 2024 durch notariellen Vertrag sein Aneignungsrecht (928 Abs. 2 Satz 1 BGB) an die Beteiligten und trat es ihnen ab; die Beteiligten erklärten im selben Vertrag die Annahme der Abtretung und zugleich die Aneignung des Grundstückes. Die Beteiligten beantragten Eigentumsumschreibung, die das Grundbuchamt zurückwies, weil es an einem Negativzeugnis zum gemeindlichen Vorkaufsrecht (§§ 24 ff. BauGB) fehle. Die Bestätigung dieser Entscheidung durch das Oberlandesgericht hatte vor dem Bundesgerichtshof keinen Bestand.[239] Zwar bedarf es für die Eintragung im Grundbuch zum Vollzug eines Grundstückskaufvertrages regelmäßig der Beibringung eines Negativzeugnisses über das gemeindliche Vorkaufsrecht (§ 28 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Allerdings bedarf es nicht in jedem Fall für den grundbuchlichen Vollzug einer Eigentumsumschreibung der Vorlage eines solchen Negativattestes der Gemeinde. Insbesondere ist das dann nicht erforderlich, wenn sich schon aus dem zu vollziehenden notariellen Vertrag ergibt, dass ein Verkaufsfall zweifelsfrei nicht vorliegt. Das traf hier zu. Der Kaufvertrag über das Aneignungsrecht (§ 928 Abs. 2 Satz 1 BGB) konnte für die Gemeinde das Recht zur Ausübung des Vorkaufsrechtes (§§ 24 f. BauGB) nicht begründen. Die Entstehung des Rechtes zur Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechtes ist von der Entstehung des Vorkaufsrechtes zu unterscheiden. Das hier allein relevante Recht zur Ausübung des Vorkaufsrechtes (Verkaufsfall) entsteht erst mit dem Abschluss eines Kaufvertrages über ein Grundstück. Bei dem zwischen den Beteiligten und dem Land geschlossenen Vertrag handelte es sich aber nicht um einen Grundstückskaufvertrag i.S.v. § 433 BGB, weil das Land durch den Vertrag nicht zur Verschaffung von Grundeigentum verpflichtet wurde. Das Grundstückseigentum an dem herrenlosen Grundstück fiel dem Land nämlich nicht automatisch mit der Eigentumsaufgabe durch den bisherigen Grundstücksinhaber zu. Vielmehr hatte der Landesfiskus lediglich ein Aneignungsrecht an dem herrenlosen Grundstück (§ 128 Abs. 2 BGB) und konnte erst durch Eintragung im Grundbuch das Eigentum erwerben. Das Aneignungsrecht selbst ist ein nicht grundbuchfähiges, dingliches Recht eigener Art. Der Vertrag über die – zulässige – Übertragung des Aneignungsrechtes ist nicht Kauf einer Sache (§ 433 BGB), sondern Rechtskauf (§ 453 Abs. 1 Satz 1 BGB). Die diesbezüglich streitige Rechtsfrage hat der Bundesgerichtshof nunmehr dahin entschieden, dass **der Abschluss eines Kaufvertrages über ein Aneignungsrecht (§ 928 Abs. 2 Satz 1 BGB) keinen Vorkaufsfall begründet und §§ 24 f. BauGB hierauf auch nicht analog anwendbar sind.** Infolgedessen hatte die Beschwerdeentscheidung keinen Bestand und war das Grundbuchamt anzuweisen, die von den Beteiligten beantragte Eigentumsumschreibung nicht aus den vom Grundbuchamt angeführten Gründen zurückzuweisen.[240]

cc)

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass **sich eine in Vollziehung eines strafrechtlichen Vermögensarrestes in das Grundbuch eingetragene Höchstbetragshypothek bei Vorliegen des Titels über die Arrestforderung nicht kraft Gesetzes in eine**

Az. V ZB 60/25
Beschl. v. 12.02.2026

FUNDSTELLEN

238 BGH, Beschluss vom 19. Februar 2026 – V ZB 41/25 – juris, Leitsatz = MDR 2026, 506 ff. = WM 2026, 1005 ff. = DNotZ 2026, 467 ff. = Rechtspfleger 2026, 393 ff. = FGPrax 2026, 99 ff. = NVwZ 2026, 949 ff.

239 a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

240 a.a.O., juris, Rn. 4 ff. m.w.N.

Zwangssicherungshypothek umwandelt. Für die Umwandlung bedarf es vielmehr eines **Ersuchens** der für die Beitreibung der Forderung zuständigen Behörde an das Grundbuchamt und der **Eintragung der Rechtsänderung** in das Grundbuch.[241]

h)

Az. III ZR 182/25
Urt. v. 12.03.2026

In einer Notarsache hat der unter anderem für **Schadensersatzansprüche wegen Pflichtverletzungen von Notaren** zuständige III. Zivilsenat in einer Leitsatzentscheidung zur **Beurkundung einer Regelung zum Vorkaufsrecht in einem Grundstückskaufvertrag** geurteilt.[242]

Danach verletzt der Notar die ihm obliegenden **Amtspflichten (§ 17 Abs. 1 BeurkG)**, wenn er in einem Grundstückskaufvertrag eine Regelung zum gemeindlichen Vorkaufsrecht vorschlägt und beurkundet, aus der nicht deutlich wird, ob die dort bestimmten Rechtsfolgen bereits eintreten, wenn der das Vorkaufsrecht ausübenden Gemeinde dieses Recht i.S.v. § 24 Abs. 1 BauGB zusteht, oder ob zusätzlich erforderlich ist, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht gemäß § 26 BauGB ausgeschlossen ist.[243]

Zugleich hat der Bundesgerichtshof klargestellt, dass die **Amtspflichten gemäß § 17 Abs. 1 BeurkG** des Notars, der eine Regelung zum gemeindlichen Vorkaufsrecht in einem Grundstückskaufvertrag vorschlägt und beurkundet, auch die **Interessen der Vertragsparteien an einer rechtssicheren und Verzögerungsschäden vermeidenden Regelung** schützen.[244]

Die Entscheidung verhält sich außerdem in Fortführung der Senatsrechtsprechung zu der im Rahmen der **haftungsausfüllenden Kausalität** bestehenden **Darlegungs- und Beweislast** dafür, welche Formulierung der ein gemeindliches Vorkaufsrecht betreffenden Regelungen in einem Grundstückskaufvertrag die Beteiligten gewählt hätten, wenn der beklagte Notar seine Amtspflichten gemäß § 17 Abs. 1 BeurkG gewahrt hätte.[245]

Nach dem weiteren Leitsatz der Entscheidung ist in einem Notarhaftungsprozess der **Regressanspruch des Klägers gegen seine vormaligen Prozessbevollmächtigten,** der darin begründet ist, dass diese einen – seinerseits gemäß § 839 Abs. 1 Satz 2 BGB subsidiären – **Amtshaftungsanspruch gegen einen anderen öffentlich-rechtlichen Rechtsträger nicht offengehalten haben, keine anderweitige Ersatzmöglichkeit i.S.v. § 19 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 1 BNotO**.[246]

Zugrunde gelegen hatte die klageweise Inanspruchnahme des beklagten Notars auf Schadensersatz aus Amtshaftung. Der Kläger hatte mit vom Beklagten entworfenen und beurkundeten Kaufvertrag ein Grundstück in Hamburg an eine Grundstücksgesellschaft (künftig: Käuferin) verkauft. Der Kaufpreis (1.975.000,00 €) sollte am 31. Januar 2019 fällig sein. Nach einer Klausel des notariellen Kaufvertrages trat im Falle, dass die Freie und Hansestadt Hamburg (künftig: Stadt) ein ihr zustehendes gesetzliches Vorkaufsrecht an dem

FUNDSTELLEN

241 BGH, Beschluss vom 12. Februar 2026 – V ZB 60/25 – juris, Leitsatz = MDR 2026, 674 ff. = NJW 2026, 1886 ff. = WM 2026, 911 ff. = Rechtspfleger 2026, 495 ff. = FGPrax 2026, 97 ff.

242 BGH, Urteil vom 12. März 2026 – III ZR 182/25 – juris = MDR 2026, 611 f. = NJW-RR 2026, 884 ff. = WM 2026, 627 ff. = RNotZ 2026, 368 ff. = RuS 2026, 499 ff. = DVBl 2026, 599 ff.

243 a.a.O., juris, Leitsatz 1.

244 a.a.O., juris, Leitsatz 2.

245 a.a.O., juris, Leitsatz 3.

246 a.a.O., juris, Leitsatz 4.

Kaufgegenstand ausüben sollte, der Verkäufer seine Ansprüche aus dem Vertrag mit der Freien und Hansestadt Hamburg insoweit an den Käufer ab, als dieser bereits Zahlungen geleistet hat; zugleich nahm der Käufer die Abtretung an. Ansprüche des Käufers auf Erfüllung des Kaufvertrages oder Aufwands- oder Schadensersatz wurden im gleichen Zuge ausgeschlossen. Außerdem war für diesen Fall ein Rücktrittsrecht beider Parteien vom Kaufvertrag vorgesehen. Kurz nach Vertragsschluss erklärte die Stadt, dass die Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts in Frage komme. Für die Käuferin wurde eine Eigentumsvormerkung und danach zugunsten der Stadt eine Vormerkung gemäß 28 Abs. 2 BauGB zur Sicherung des Übereignungsanspruchs im Grundbuch eingetragen. Die Stadt übte das von ihr geltend gemachte Vorkaufsrecht aus, wogegen die Käuferin Widerspruch und dann Anfechtungsklage vor dem Verwaltungsgericht einlegte. Der Kläger nahm seinen zunächst ebenfalls eingelegten Widerspruch wieder zurück. Der Kaufpreis wurde an den Kläger wegen der ungeklärten Situation nicht gezahlt. Der Kläger erklärte schließlich gegenüber der Käuferin den Rücktritt vom Kaufvertrag. Danach schlossen der Kläger, die Käuferin und die Stadt einen dreiseitigen Vertrag, aufgrund dessen der Kläger 130.000,00 € an die Käuferin zahlte, diese im Gegenzug ihre Anfechtungsklage zurücknahm und nachfolgend der Kaufvertrag zwischen dem Kläger und der Stadt abgewickelt wurde. Nachdem das Bundesverwaltungsgericht in anderer Sache entschieden hatte, dass es für die Prüfung des Ausschlussgrundes für die Ausübung eines Vorkaufsrechts (§ 26 Nr. 4 BauGB) nur darauf ankomme, ob der betroffene Grundbesitz entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen der Kommune errichtet und zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages dementsprechend genutzt werde und es auf vermutete künftige Veränderungen nicht ankomme, machte der Kläger vom Beklagten Schadensersatz (357.603,47 €) geltend, weil er den Kaufpreis von der Stadt erst gut zwei Jahre nach dem mit der Käuferin vereinbarten Fälligkeitszeitpunkt erhalten habe. Gleichzeitig begehrte der Kläger die Feststellung, dass der Beklagte ihm „alle weiteren Schäden aus der sorgfaltswidrigen Formulierung des Grundstückskaufvertrages …, insbesondere der Verwendung des Wortes „ausüben“ statt „erklären“ bezüglich des Vorkaufsrechts der Stadt“ zu ersetzen habe, weil der Beklagte eine Vertragsformulierung habe vorschlagen müssen, die von Anfang an verhindert hätte, dass es zu einem jahrelangen Streit über die Rechtmäßigkeit der Vorkaufsrechtsausübung komme. Widerklagend beantragte der Beklagte die Feststellung, dass der Kläger gegen ihn keinen Anspruch auf Zahlung betreffend Grunderwerbsteuer und der Kosten eines Steuerstrafverfahrens habe. Klage und Widerklage hatten in erster Instanz keinen Erfolg, während in der Berufungsinstanz der Widerklage stattgegeben und festgestellt wurde, dass die Klage dem Grunde nach gerechtfertigt sei, soweit der Kläger vom Beklagten Schadensersatz aufgrund der gegenüber dem ursprünglichen Vertrag verzögerten Kaufpreiszahlung verlangt. Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision des Beklagten führte zur Aufhebung des Berufungsurteils und Zurückverweisung der Sache.[247]

Der Beklagte hatte eine Amtspflichtverletzung (§ 19 Abs. 1 Satz 1 BNotO) begangen, weil er in dem notariellen Kaufvertrag **entgegen § 17 Abs. 1 BeurkG eine unklare und Zweifel über ihren Inhalt hervorrufende Regelung zum Vorkaufsrecht vorgeschlagen und beurkundet** hatte. Insbesondere war die Wortwahl des Beklagten unklar und nicht eindeutig, weil sie die vorgesehenen Rechtsfolgen von zusätzlichen rechtlichen Kriterien abhängig macht und sie nur für den Fall bestimmt, dass die Stadt ein ihr "zustehendes" gesetzliches Vorkaufsrecht ausübt. Durch diese Formulierung

FUNDSTELLEN

247 a.a.O., juris, Rn. 5 ff.

wird unklar, ob die Rechtsfolgen auch dann eintreten, wenn der Stadt zwar ein Vorkaufsrecht zusteht, die Ausübung des Vorkaufsrechts aber ausgeschlossen und daher unwirksam ist.[248] Allerdings hatte das Berufungsgericht nicht ohne Rechtsfehler die Kausalität zwischen einerseits dem fehlenden Vorschlag einer klaren, unzweideutigen und zur Vermeidung von Irrtümern und Zweifeln geeigneten Regelung und andererseits der gegenüber dem Ursprungskaufvertrag verzögerten Kaufpreiszahlung an den Kläger angenommen. Dies hat der Bundesgerichtshof im Einzelnen dargelegt und die Sache zu weiteren Feststellungen dazu, welchen Verlauf die Dinge genommen hätten, wenn der Beklagte nicht seine Amtspflichten (§ 17 Abs. 1 BeurkG) verletzt hätte, an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Wie der Bundesgerichtshof ausgeführt hat, lag der in Streit stehende Verzögerungsschaden auch nicht außerhalb des Schutzbereichs der vom Beklagten verletzten Amtspflicht. Die Entscheidung verhält sich weiter zum Verschulden des Beklagten und der diesbezüglichen Darlegungs- und Beweislast; dies war hier **auch nicht durch die Kollegialgerichts-Richtlinie ausgeschlossen**, weil die erstinstanzliche Entscheidung auf einer unzureichenden rechtlichen Beurteilungsgrundlage beruhte.[249]

i)

Mehrere Judikate betrafen Zwangsversteigerungssachen.

aa)

Der **Umfang der Vertretungsmacht bei Abgabe eines Gebotes und deren Offenkundigkeit sowie die Reichweite der Nachforschungspflicht des Gerichts im Versteigerungstermin** waren Gegenstand zweier Leitsatzentscheidungen.[250]

(1)

Az. V ZB 81/25
Beschl. v. 11.06.2026

In Abgrenzung zu einer früheren Entscheidung wurde postuliert, dass die **Vertretungsmacht eines Bieters nicht schon dann offenkundig i.S.v. § 71 Abs. 2 ZVG ist, wenn sie im Internet über das Gemeinsame Registerportal der Länder (www.handelsregister.de) aus einer Eintragung im elektronisch geführten Handelsregister entnommen werden könnte**.[251] Der **Rechtspfleger ist in einem Zwangsversteigerungsverfahren nicht verpflichtet, sich während des Versteigerungstermines durch Einsichtnahme in das (elektronisch geführte) Handelsregister Kenntnis von der Vertretungsmacht eines Bieters zu verschaffen**. Es obliegt vielmehr dem Bieter, seine Vertretungsmacht durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden sofort nachzuweisen.[252]

In dem Versteigerungstermin bezüglich eines Wohnungseigentums hatte neben anderen Beteiligten auch ein Herr S. im Namen einer GmbH (Beteiligte zu 3) ein Gebot abgegeben und zum Nachweis seiner Vertretungsmacht eine notariell beglaubigte Bietvollmacht überreicht, die von einer Person als Geschäftsführerin der GmbH unterzeichnet war, wobei eine Urkunde über die Vertretungsmacht dieser Unterzeichnerin auch auf Nachfrage der

FUNDSTELLEN

248 a.a.O., juris, Rn. 24 ff.

249 a.a.O., juris, Rn. 37 ff. m.w.N.

250 BGH, Beschlüsse vom 11. Juni 2026 – V ZB 81/25 – juris = MDR 2026, 1082 f. = NJW 2026, 2655 ff. = WM 2026, 1469 ff. und vom 17. Juni 2026 – V ZB 59/25 – juris = NJW 2026, 3024 ff. = WM 2026, 1657 ff. = ZIP 2026, 2445 ff.

251 BGH, Beschluss vom 11. Juni 2026 – V ZB 81/25 – juris, Leitsatz 1.

252 a.a.O., juris, Leitsatz 2.

Rechtspflegerin nicht vorgelegt wurde. Das Gebot des Herrn S. wurde deshalb mangels Nachweises der Vertretungsmacht zurückgewiesen. Herr S. widersprach dem sofort. In der Folgezeit erhielten die anderen Beteiligten den Zuschlag, wogegen die Beteiligte zu 3 mit sofortiger Beschwerde und zugelassener Rechtsbeschwerde vorging.[253]

Der Bundesgerichtshof hat die Entscheidung des Amtsgerichtes bestätigt. Die Zuschlagserteilung an die anderen Beteiligten ist zu Recht erfolgt, weil deren Gebot das höchste wirksam abgegebene Gebot war. Das höhere Gebot des Herrn S. bzw. der Beteiligten zu 3 war mangels ordnungsgemäßen sofortigen Nachweises oder Offenkundigkeit der Vertretungsmacht nicht wirksam (§ 71 Abs. 2 ZVG). **Es fehlte am Nachweis der Vertretungsmacht der Unterzeichnerin der Vollmachtsurkunde ihrerseits die GmbH zu vertreten.** Dies hätte beispielsweise durch Vorlage eines beglaubigten Handelsregisterauszuges (§ 9 Abs. 3 HGB) erfolgen können. Die Vertretungsmacht war auch **nicht offenkundig i.S.v. § 71 Abs. 2 HGB**, wozu nicht ausreicht, dass diese sich aus einer im Internet abrufbaren Eintragung im elektronisch geführten Handelsregister ergab; insofern besteht ein **Unterschied der Anforderungen gegenüber jenen der Offenkundigkeit i.S.v. §§ 291 und 727 Abs. 1 und 2 ZPO**. Der Rechtspfleger war auch nicht verpflichtet, Erkundigungen zur Vertretungsmacht des Bieters im elektronisch geführten Handelsregister anzustellen.[254]

(2)

Az. V ZB 59/25
Beschl. v. 17.06.2026

Nach der zweiten Entscheidung ist die Vertretungsmacht eines Bieters o**ffenkundig i.S.v. § 71 Abs. 2 ZVG**, wenn sich der den Versteigerungstermin leitende Rechtspfleger durch eine **überobligatorische Einsichtnahme in das elektronisch geführte Handelsregister positive Kenntnis von der Vertretungsmacht eines Bieters verschafft**.[255] Zum Umfang der Vollmacht hat der Bundesgerichtshof ausgesprochen, dass dann, **wenn der Bieter zu einer umfassenden Vertretung und zur Abgabe aller Erklärungen in dem Zwangsversteigerungsverfahren bevollmächtigt wird, die Bietvollmacht im Regelfall dazu berechtigt, Gebote nicht nur für den Vollmachtgeber persönlich (hier: Geschäftsführer einer GmbH), sondern auch für von diesem vertretene Dritte (hier: GmbH) abzugeben**.[256]

Die Beteiligte zu 4 hatte in dem durch weitere Beteiligte betriebenen Zwangsversteigerungsverfahren eine Hauptforderung von 582.316,82 € nebst Zinsen gemäß § 10 Abs. 1 ZVG in der Rangklasse 4 angemeldet. Für die Beteiligte zu 4 war eine Grundschuld über 700.000,00 € eingetragen. Den Beitritt zum Verfahren erklärte sie zum damaligen Zeitpunkt ausdrücklich nicht. Nachdem ein erster Versteigerungstermin ergebnislos verlaufen war, gab im zweiten Versteigerungstermin allein ein Herr B. ein Gebot ab und erklärte für die Beteiligte zu 7 zu bieten. Er legte eine von einem belgischen Notar beglaubigte Urkunde vor, in welcher der Geschäftsführer der Beteiligten zu 7 als Vollmachtgeber bezeichnet und Herr B. zur umfassenden Vertretung und Abgabe aller Erklärungen in dem Zwangsversteigerungsverfahren, insbesondere zur Abgabe eines Gebotes „für den Vollmachtgeber“ bevollmächtigt wurde. Der Rechtspfleger nahm Einsicht in das elektronisch geführte Handelsregister und stellte fest, dass der Vollmachtgeber der einzelvertretungsberechtigte Geschäftsführer der Beteiligten zu 7 war. Nachfolgend erteilte das

FUNDSTELLEN

253 a.a.O., juris, Rn. 1 ff.
254 a.a.O., juris, Rn. 4 ff. m.w.N.
255 BGH, Beschluss vom 17. Juni 2026 – V ZB 59/25 – juris, Leitsatz 1.
256 a.a.O., juris, Leitsatz 2.

Amtsgericht der Beteiligten zu 7 den Zuschlag. Gegen den Zuschlagsbeschluss richtete die Beteiligte zu 4 vergeblich ihre sofortige Beschwerde und gegen deren Zurückweisung ihre zugelassene Rechtsbeschwerde.[257]

Die Beschwerde der Beteiligten zu 4 war zulässig. Die Beteiligte zu 4 war als Inhaberin eines im Grundbuch eingetragenen Rechtes ohne Weiteres Verfahrensbeteiligte (§ 9 Nr. 1 ZVG) und beschwerdeberechtigt (§ 97 Abs. 1 ZVG). Aus dem Unterbleiben einer Entscheidung über den Beitritt der Beteiligten zu 4 konnte sich kein Zuschlagsversagungsgrund ergeben. Es kam nicht darauf an, ob die Beteiligte zu 4 ihren Beitritt durch die an das Vollstreckungsgericht übersandten Schreiben zurückgenommen hatte. Eine allein für die Zuschlagsbeschwerde maßgebliche etwaige Gesetzesverletzung i.S.v. § 100 ZVG ergab sich daraus nicht. Es bestand kein Grund für die Aufhebung des Versteigerungstermines aufgrund der Forderungsanmeldung durch die Beteiligte zu 4, zumal die Anmeldung in der Rangklasse 4 keinen Einfluss auf die Festlegung des geringsten Gebotes und die Versteigerungsbedingungen hatte.[258] Auch aus der unterbliebenen Zurückweisung des von Herrn B. abgegebenen Gebotes ergab sich kein durchgreifender Angriffspunkt gegen den Zuschlagsbeschluss. Denn die Bevollmächtigung war bei dem Gericht offenkundig. Dies betraf zum einen die die Erteilung von Untervollmacht umfassende Vertretungsmacht des Hauptvertreters (Geschäftsführer der Beteiligten zu 7; § 35 Abs. 1 Satz 1 GmbHG). Zwar war der den Versteigerungstermin leitende Rechtspfleger nicht verpflichtet, die Vertretungsbefugnis zu recherchieren. Da er sich die diesbezügliche positive Kenntnis aber gleichwohl – überobligatorisch – durch Einsichtnahme in das elektronisch geführte Handelsregister verschafft hatte, war die Vertretungsmacht des Geschäftsführers der Beteiligten zu 7 und dessen Vertretungsmacht zur Erteilung von Untervollmacht (§ 35 Abs. 1 Satz 1 GmbHG) offenkundig (§ 71 Abs. 2 ZVG). Die Unterbevollmächtigung des Herrn B. war ihrerseits durch öffentlich beglaubigte Vollmacht nachgewiesen, wozu der Beglaubigungsvermerk des belgischen Notars geeignet war (Artt. 1; 2 Nr. 3; 4 Abkommen zwischen der Bundesrepublik Deutschland und dem Königreich Belgien über die Befreiung öffentlicher Urkunden von der Legalisation vom 13. Mai 1975; § 71 Abs. 2 ZVG i. V. m. § 129 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BGB). Dass der im Versteigerungstermin vorgelegten Vollmachtsurkunde keine ausdrückliche Befugnis zur Untervertretung zu entnehmen war, war unschädlich, weil sich diese durch Auslegung der Urkunde ergab, was der Bundesgerichtshof im Einzelnen ausgeführt hat. Daher war der Zuschlag zu Recht erfolgt.[259]

bb)

Az. V ZB 47/25
Beschl. v. 23.04.2026

Im Verfahren über eine **Zuschlagbeschwerde** hat der Bundesgerichtshof in Abgrenzung zu bestehender Rechtsprechung den Leitsatz aufgestellt, dass der **Zessionar des Anspruchs auf Rückgewähr einer Grundschuld nicht Beteiligter des Zwangsversteigerungsverfahrens i.S.v. § 9 Nr. 2 ZVG** ist.[260]

Das betroffene Wohnungseigentum stand im hälftigen Miteigentum der Schuldner. Die Beteiligte zu 1 betrieb aus einer eingetragenen Grundschuld die Zwangsversteigerung in das Wohnungseigentum. Nachdem der ergangene Beschluss des Amtsgerichts über die Festsetzung des Verkehrswertes

FUNDSTELLEN

257 a.a.O., juris, Rn. 1 ff.
258 a.a.O., juris, Rn. 5 ff.
259 a.a.O., juris, Rn. 10 ff. m.w.N.
260 BGH, Beschluss vom 23. April 2026 – V ZB 47/25 – juris, Leitsatz = MDR 2026, 1153 ff. = NJW 2026, 1818 ff. = WM 2026, 1189 ff. = Rechtspfleger 2026, 557 ff.

gegenüber den Schuldnern in Rechtskraft erwachsen war, traten die Schuldner etwaige Rückgewähransprüche in Bezug auf die betreffende Grundschuld bis zur Höhe von 38.000,00 € an den Beteiligten zu 3 (Anmelder) ab. Der Beteiligte zu 3 meldete die abgetretenen Ansprüche an. Die Verkehrswertfestsetzung wurde dem Anmelder nicht zugestellt. Im Versteigerungstermin erhob er Einwendungen gegen die Wertfestsetzung. Ein anderer Beteiligter blieb in der Versteigerung Meistbietender und erhielt den Zuschlag. Gegen die Verwerfung ihrer jeweiligen sofortigen Beschwerde als unzulässig wandten sich der Anmelder und die Schuldner mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde.[261] Die statthafte und zulässige Rechtsbeschwerde des Anmelders war unbegründet, weil bereits seine sofortige Beschwerde zu Recht als unzulässig verworfen worden war. **Er war durch die Anmeldung des zedierten Anspruchs auf Rückgewähr eines Teiles der eingetragenen Grundschuld nicht Beteiligter des Zwangsversteigerungsverfahrens (§§ 97 Abs. 1; 9 ZVG) geworden.** Der Bundesgerichtshof hat die bisher offene Frage, ob ein solcher zedierter Anspruch unter § 9 Nr. 2 ZVG fällt, im Sinne des vorstehend wiedergegebenen Leitsatzes entschieden.[262] Die Rechtsbeschwerde der Schuldner war teilweise unzulässig, weil sie über den Umfang der – wirksam beschränkten – Zulassung durch das Beschwerdegericht hinausging. Soweit sie zulässig war, war sie unbegründet, weil die zur Überprüfung gestellten Zuschlagsversagungsgründe nicht vorlagen.[263]

cc)

Unzulässig war die Anordnung der **Zwangsversteigerung über das inländische Grundstück eines ausländischen Staates**.[264]

Az. V ZB 16/25
Beschl. v. 07.05.2026

Az. V ZB 17/25
Beschl. v. 07.05.2026

Betroffen war ein in München belegenes Grundstück im Eigentum des Staates Libyen (Schuldner). Die Gläubigerin beantragte die Anordnung der Zwangsversteigerung dieses Grundstückes. Eine danach vom Botschafter des Schuldners mitgeteilte beabsichtigte Eröffnung einer Außenstelle der Botschaft des Schuldners auf dem Grundstück als Büro zur Förderung der wirtschaftlichen und technischen Beziehungen zu Deutschland war nicht realisierbar, weil die Eröffnung von Botschaftsaußenstellen nach Mitteilung des Auswärtigen Amtes grundsätzlich nicht möglich ist und das Grundstück keinen gesandtschaftsrechtlichen Status habe oder erlangen könne. Das Amtsgericht wies den Antrag auf Anordnung der Zwangsversteigerung zurück, weil die Vollstreckung in das Grundstück nicht der inländischen Gerichtsbarkeit unterliege. Die sofortige Beschwerde der Gläubigerin führte zur Anweisung des Landgerichts an das Amtsgericht, die Zwangsversteigerung anzuordnen.[265] Die vom Beschwerdegericht zugelassene Rechtsbeschwerde hatte Erfolg. Die **deutsche Gerichtsbarkeit war nicht eröffnet**, **weil nach ständiger Rechtsprechung die Zwangsvollstreckung durch den Gerichtsstaat aus einem Vollstreckungstitel gegen einen fremden Staat in dessen Vermögensgegenstände ohne seine Zustimmung unzulässig ist, soweit diese Gegenstände hoheitlichen Zwecken des fremden Staates dienen (allgemeine Regel des Völkerrechts; Artt. 25 GG; 22 Abs. 3 Wiener Übereinkommen über diplomatische Beziehungen (WÜD))**. Auch **über Art. 22 Abs. 3 WÜD hinaus können weitere Vermögensgegenstände Immunitätsschutz** genießen, die hoheitlichen Zwecken des fremden Staates dienen. Letzteres ist nach der

FUNDSTELLEN

261 a.a.O., juris, Rn. 1 f.
262 a.a.O., juris, Rn. 5 ff. m.w.N.
263 a.a.O., juris, Rn. 20 ff.
264 BGH, Beschluss vom 07. Mai 2026 – V ZB 16/25 – juris = NJW-RR 2026, 955 ff. = WM 2026, 1241 ff. = Rechtspfleger 2026, 555 ff. (parallel liegend: BGH, Beschluss vom 07. Mai 2026 – V ZB 17/25 – juris).
265 a.a.O., juris, Rn. 1 f.

Rechtsordnung des Gerichtsstaates zu beurteilen. **Zu solchen hoheitlichen Zwecken können auch die Repräsentation von Kultur und Wissenschaft sowie weitere Gegenstände dienen und dem betroffenen Grundstück Vollstreckungsimmunität verschaffen.** Dies war hier der Fall und vom Schuldner hinreichend dargelegt. Der Vollstreckungsimmunität stand auch nicht der Gesichtspunkt des Rechtsmissbrauches entgegen.[266]

dd)

Az. V ZB 31/26
Beschl. v. 16.04.2026

Die Bietinteressentin (Beteiligte zu 1) beantragte die Vollziehung der angefochtenen Entscheidung auszusetzen und die einstweilige Anordnung zu erlassen, dass das Zwangsversteigerungsverfahren bis zur Entscheidung über die Rechtsbeschwerde ausgesetzt wird. Alternativ begehrte sie, ihr durch einstweilige Anordnung noch vor dem Versteigerungstermin „vorläufig ungeschwärzte Akteneinsicht" zu gewähren. Damit blieb sie erfolglos.

Der an den Bundesgerichtshof gerichtete Antrag auf einstweilige Einstellung des Zwangsversteigerungsverfahrens war unzulässig, weil der Bundesgerichtshof als Rechtsbeschwerdegericht hierfür funktionell nicht zuständig ist. Einstweilige Anordnungen kann das Rechtsmittelgericht nur in Bezug auf die Vollziehung der angefochtenen Entscheidung treffen; eine Möglichkeit des Erlasses einer einstweiligen Verfügung mit weitergehenden Regelungen ist dabei nicht eröffnet (§§ 570 Abs. 3; 575 Abs. 5 ZPO). Der Antrag auf vorläufige Gewährung von Einsicht in die ungeschwärzten Akten war zwar zulässig, aber unbegründet, weil eine derartige Anordnung gegen das grundsätzliche Verbot einer Vorwegnahme der Hauptsache verstieße. Die Beteiligte zu 1 war jedenfalls nicht gehindert, am Versteigerungstermin teilzunehmen und auf das Versteigerungsobjekt zu bieten und hatte bereits die wesentlichen Informationen für eine Bietentscheidung.[267]

ee)

Az. V ZB 51/25
Beschl. v. 12.01.2026

Im **Streit um den Zuschlag in einem Zwangsversteigerungsverfahren** hat der Bundesgerichtshof auf die Rechtsbeschwerde einer Beteiligten die Beschwerdeentscheidung aufgehoben. Die Rechtsbeschwerde war zulässig, obwohl sie durch den Einzelrichter und nicht durch die Kammer des Beschwerdegerichts erfolgt war. Begründet war die Rechtsbeschwerde, weil die angefochtene Entscheidung auf einer Verletzung des Verfassungsgebotes des gesetzlichen Richters (Art. 101 Abs. 1 Satz 2 GG) beruhte, indem der Einzelrichter entschieden hatte, obwohl er einen Zulassungsgrund (hier: Grundsatzbedeutung) bejaht hatte. In einem solchen Fall ist zwingend das Verfahren an das Kollegium zu übertragen (§ 568 Satz 2 Nr. 2 ZPO). Deshalb wurde die Sache unter Aufhebung der angegriffenen Entscheidung zurückverwiesen, und zwar an den Einzelrichter, der darauf unter Berücksichtigung der Rechtsbeschwerdebegründung zu überprüfen hat, ob die Voraussetzungen für eine Übertragung an die Kammer (§ 568 Satz 2 ZPO) vorliegen.[268]

FUNDSTELLEN

266 a.a.O., juris, Rn. 4 ff. m.w.N.

267 BGH, Beschluss vom 16. April 2026 – V ZB 31/26 – juris, Rn. 1 ff. m.w.N. = Rechtspfleger 2026, 559 f.

268 BGH, Beschluss vom 12. Januar 2026 – V ZB 51/25 – juris, Rn. 1 ff.

ff)

Az. V ZB 90/25
Beschl. v. 21.05.2026

Zur **jedermann zu gewährenden Akteneinsicht hinsichtlich der Mitteilungen des Grundbuchamtes und der Nachweisungen Beteiligter (§ 42 ZVG)** hat der Bundesgerichtshof in einer Leitsatzentscheidung klargestellt, dass § 42 ZVG in Zwangsversteigerungsverfahren jedem die Einsicht in die dort genannten Bestandteile der Verfahrensakte gestattet, **ohne dass die hierin enthaltenen personenbezogenen Daten zuvor unkenntlich zu machen („zu schwärzen") sind**.[269] Zugleich dürfen aber Personen, die in Zwangsversteigerungssachen Akteneinsicht nehmen, die ihnen überlassenen Akteninhalte weder ganz noch teilweise öffentlich verbreiten oder sie Dritten zu verfahrensfremden Zwecken übermitteln oder zugänglich machen.[270]

Die Bietinteressentin in einem Zwangsversteigerungsverfahren hatte Akteneinsicht in die von ihrem gesetzlichen Akteneinsichtsrecht umfassten Teile der Zwangsversteigerungsakte beantragt. Nach der Entscheidung des Amtsgerichts sollte sie die Unterlagen aber nur mit Schwärzungen der persönlichen Daten der Beteiligten und bereits gelöschter Grundbucheintragungen erhalten. Gegen diese Einschränkungen ging sie mit ihrer Beschwerde und der zugelassenen Rechtsbeschwerde vor.[271]

Die statthafte und auch im Übrigen zulässige (§§ 574 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, Abs. 3 Satz 2; 575 ZPO) Rechtsbeschwerde war begründet. **Das Akteneinsichtsrecht nach § 42 ZVG steht jedermann, nicht nur Verfahrensbeteiligten, ohne Darlegung eines besonderen Interesses zu.** Es umfasst insbesondere die von dem Grundbuchamt zu übermittelnde beglaubigte Abschrift des betreffenden Grundbuchblattes, den Anordnungsantrag, etwaige Beitrittsanträge, die Anmeldungen der Gläubiger und über seinen Wortlaut hinaus auch das eingeholte Verkehrswertgutachten. Darüber hinausgehende Akteneinsicht Dritter bedarf demgegenüber der Glaubhaftmachung eines rechtlichen Interesses (§ 299 Abs. 2 ZPO). Entgegen einer teilweise in der Rechtsprechung vertretenen Ansicht **sind die von dem Akteneinsichtsrecht nach § 42 ZVG erfassten Aktenbestandteile nicht hinsichtlich der darin enthaltenen persönlichen Daten zu schwärzen**. § 42 ZVG sieht eine solche Beschränkung nicht vor und datenschutzrechtliche Regelungen oder Grundrechte (Art. 2 Abs. 1 i. V. m. Art. 1 Abs. 1 GG) der betroffenen Personen stehen dem nicht entgegen, wie der Bundesgerichtshof eingehend begründet hat. Die Rechte der Betroffenen werden auch **dadurch geschützt, dass die einsichtnehmenden Personen die ihnen überlassenen Akteninhalte nicht verbreiten oder Dritten zu verfahrensfremden Zwecken übermitteln oder zugänglich machen dürfen** (§ 299 Abs. 4 Satz 2 i. V. m. § 869 ZPO).[272]

j)

Az. II ZR 76/25
Beschl. v. 08.04.2026

Die Streitwertentscheidung war Gegenstand in einem Verfahren im **Streit um die Wirksamkeit des Zustimmungsbeschlusses zum Verkauf eines Grundstückes**. Der Kläger hatte sich mit Gegenvorstellung gegen die Wertfestsetzung für das Nichtzulassungsbeschwerdeverfahren auf 25.000,00 € gewandt und die Herabsetzung auf 15.000,00 € begehrt. Indes hatte das Berufungsgericht und schließlich der Kläger – zur Begründung der

FUNDSTELLEN

269 BGH, Beschluss vom 21. Mai 2026 – V ZB 90/25 – juris, Leitsatz 1 = MDR 2026, 933 ff. = WM 2026, 1192 ff. = DB 2026, 2007 ff.

270 a.a.O., juris, Leitsatz 2.

271 a.a.O., juris, Rn. 1 f.

272 a.a.O., juris, Rn. 5 ff. m.w.N.

Zulässigkeit seiner Nichtzulassungsbeschwerde – selbst sein Interesse mit 25.000,00 € bewertet. Dabei blieb es unter **Hinweis darauf, dass der Rechtsmittelführer seinen Vortrag zum Wert nicht einfach auswechseln kann, weil es für ihn in der jeweiligen Prozesssituation gerade günstiger ist,** und der Kläger auch keine neuen Gesichtspunkte vorgebracht hatte. Maßgeblich war das **wirtschaftliche Interesse des Klägers am Erfolg seiner Nichtzulassungsbeschwerde** und damit an der Verfolgung seiner Klage; §§ 3 ZPO; 47; 48 Abs. 1 GKG.[273]

ABSCHNITT 5

5 Miet- und wohnungseigentumsrechtliche Bezüge zum öffentlichen Recht, einschließlich Steuerrecht

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

ABSCHNITT 6

6 Miet- und wohnungseigentumsrechtliche Besonderheiten des Verfahrens- und Vollstreckungsrechts

Einschlägige Entscheidungen haben wir im Rahmen des jeweiligen Rechtsgebietes behandelt.

Dr. Siegfried Mennemeyer · Udo Reichenbacher
KARLSRUHE, NOVEMBER 2026

FUNDSTELLEN

273 BGH, Beschluss vom 08. April 2026 – II ZR 76/25 – juris, Rn. 1 ff.