

Die Rechtsprechung des BGH zum Miet- und WEG-Recht im 2. Halbjahr 2024

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

Im Anschluss an unseren letzten Bericht für das erste Halbjahr 2024 setzen wir unsere Berichterstattung¹ über Entscheidungen des Bundesgerichtshofs aus den Bereichen des Miet- und Wohnungseigentumsrechts sowie des Maklerrechts, des Nachbarschaftsrechts und des Immobilienrechts unter Einschluss der spezifischen Besonderheiten des Verfahrens- und Vollstreckungsrechts fort. Im Rahmen der Geschäftsverteilung² sind diese Rechtsgebiete verschiedenen Zivilsenaten des BGH zugeordnet. Die folgende

Gliederung

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

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

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

Wir berichten über im Berichtszeitraum ergangene und veröffentlichte Entscheidungen.

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

1. Wohnraummiete

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

1.1. Mietvertragliche Abreden und Rechte im laufenden Mietverhältnis

Hierzu liegen Entscheidungen zu verschiedenen Themen vor.

a)

Zur Mietpreisbremse sind zwei Entscheidungen ergangen.

aa)

Bestätigt hat der Bundesgerichtshof die **Rechtmäßigkeit der Zweiten Berliner Mietenbegrenzungsverordnung vom 19. Mai 2020**.³ Er hat außerdem ausgesprochen, dass die sogenannte Mietpreisbremse (§§ 556d ff. BGB) auch in der seit dem 01. April 2020 geltenden Fassung des Gesetzes zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn vom 19. März 2020 weder gegen die Eigentumsgarantie (Art. 14. Abs. 1 GG) noch gegen den allgemeinen Gleichbehandlungsgrundsatz (Art. 3 Abs. 1 GG) oder gegen die Vertragsfreiheit (Art. 2 Abs. 1 GG) verstößt und auch nicht in den Schutzbereich der Vertragsfreiheit (Art. 12 Abs. 1 GG) eingreift⁴ und dies ausführlich begründet. Danach betrug in dem Streitfall die von den klagenden Mietern geschuldete Nettokaltmiete für die in Berlin gelegene Wohnung 1.280,00 € statt der im Mietvertrag vorgesehenen 1.931,00 €. ⁵ Die Parteien hatten eine Staffelmietvereinbarung getroffen. Auch in dem mit dem vorherigen Mieter getroffenen Mietvertrag war eine Staffelmiete vereinbart, wonach für den Zeitpunkt des Auszugs des Vormieters eine monatliche Nettokaltmiete von 1.280,00 € vorgesehen war. Im Vormietverhältnis waren auch für die danach liegende Zeit noch weitere jeweils höhere Mietstaffeln vorgesehen. Die Kläger

³ BGH; Urteil vom 18. Dezember 2024 – [VIII ZR 16/23](#) – juris, Leitsatz 2 und Rn. 26 ff. m.w.N. = MDR 2025, 231 f. = WuM 2025 80 ff. = NZM 2025, 247 ff. = Grundeigentum 2025, 133 ff.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

⁴ a.a.O., juris, Leitsatz 1 und Rn. 27 ff.

⁵ a.a.O., juris, Rn. 1 ff., 18 ff.

machten Ansprüche aufgrund der Regelungen zur sogenannten Mietpreisbremse geltend und klagten auf Rückerstattung überzahlter Mieten für November 2018 bis Januar 2019 sowie auf Feststellung der zulässigen Nettomiete.⁶ Der Bundesgerichtshof hat bestätigt, dass es zur **Bestimmung der maßgeblichen Vormiete nicht auf die mit dem vorherigen Mieter für den entsprechenden Zeitraum noch vereinbarte Höhe der Mietstaffel ankam, die wegen der Beendigung des Vormietverhältnisses nicht mehr zum Tragen kam**; letztere war nicht die vom Vormieter wegen der Beendigung des Mietverhältnisses „zuletzt geschuldete“ Miete i.S.v. § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB. Maßgeblich ist in derartigen Fällen die zuletzt vom Vormieter während des Bestandes seines Mietverhältnisses geschuldete Miethöhe.⁷

bb)

Zur Wirkung der **Auskunftserteilung nach § 556g Abs. 1a Satz 1 Nr. 2 bzw. Nr. 4 BGB** wurde bestätigt, dass der Vermieter, wenn er dem Mieter vor Abgabe von dessen Vertragserklärung die Auskunft erteilt, es handle sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung, auch dann nicht nach § 556g Abs. 1a Satz 2 BGB gehindert ist, sich jedenfalls auf die nach Maßgabe von § 556e Abs. 2 BGB zulässige Miete zu berufen, wenn sich zwischenzeitlich herausgestellt hat, dass keine umfassende, sondern lediglich eine einfache Modernisierung durchgeführt worden ist.⁸

Die klagende, gemäß § 10 RDG registrierte Inkassodienstleisterin machte aus abgetretenem Recht der Mieterin einer Wohnung Ansprüche gegen die Vermieterin wegen eines behaupteten Verstoßes gegen die Vorschriften über die Begrenzung der Miethöhe (§ 556d BGB i.V.m. Berliner MietenbegrenzungsVO) geltend. Die betreffende Wohnung lag danach in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt. Der Mietvertrag stammte vom

⁶ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

⁷ a.a.O., juris, Leitsatz 3 und Rn. 20 ff. m.w.N.

⁸ BGH, Urteil vom 27. November 2024 – [VIII ZR 36/23](#) – juris, Leitsatz = MDR 2025, 89 ff. = NJW-RR 2025, 140 ff. = NZM 2025 89 ff. = ZMR 2025, 299 ff. = Grundeigentum 2025, 38 ff.

April 2019. Für die 76,51 m² große Wohnung betrug die Nettokaltmiete monatlich 1.500,00 €. Nach dem Mietvertrag wurde die Wohnung „erstmalig nach umfassender Modernisierung gemäß § 556g BGB vermietet“. Schließlich stand nicht mehr in Streit, dass es sich bei den vorgenommenen Modernisierungsmaßnahmen der Beklagten nicht um eine umfassende Modernisierung (§ 556f Satz 2 BGB) gehandelt hatte. Nach entsprechender Rüge klagte die dazu von der Mieterin beauftragte Inkassodienstleisterin auf Rückzahlung anteiliger Miete und Erstattung vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten nebst Zinsen. Die gegen die entsprechende Verurteilung in den Vorinstanzen gerichtete Revision der Beklagten war erfolgreich.⁹

Der Bundesgerichtshof hat die Wirksamkeit der Regelungen zur sogenannten Mietpreisbremse in der hier maßgeblichen, bis zum 31. März 2020 geltenden Fassung bestätigt.¹⁰ Die Beklagte durfte sich nicht auf die nach § 556f Satz 2 BGB zulässige Miete berufen, weil entgegen ihrer vorvertraglichen Auskunft eine umfassende Modernisierung der Wohnung nicht erfolgt war. Allerdings war die Beklagte nicht nach § 556g Abs. 1a Satz 2 BGB a.F. gehindert, die nach § 556e Abs. 2 BGB zulässige Miete zu verlangen. Die erteilte **Auskunft erfüllte auch den Zweck der Mitteilung über eine einfache Modernisierung**. Die beklagte **Vermieterin konnte sich deshalb auf die getätigten Modernisierungskosten der letzten drei Jahre zumindest in dem geringeren Maße des § 556e Abs. 2 BGB berufen**. Dies hat der Bundesgerichtshof im Einzelnen ausgeführt. Da der Umfang der einfachen Modernisierungsmaßnahmen noch zu klären war, wurde die Sache unter Aufhebung der Berufungsentscheidung zurückverwiesen.¹¹

⁹ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

¹⁰ a.a.O., juris, Rn. 16 ff. m.w.N.

¹¹ a.a.O., juris, Rn. 20 ff. m.w.N.

b)

Zur **Bemessung des Gegenstandswertes** eines Anspruchs auf **Abgabe einer Erklärung, dass die Miete bei einer vereinbarten Staffelmiete im Sinne von § 557a Abs. 1 BGB künftig herabgesetzt wird**, hat der Bundesgerichtshof im Anschluss an seine Rechtsprechung ausgesprochen, dass als Gegenstandswert der **42-fache Überschreibungsbetrag** anzusetzen ist.¹²

Auch in diesem Fall hatte eine eingetragene Rechtsdienstleisterin aus abgetretenem Recht im Zusammenhang mit der Mietpreisbremse (§§ 556d ff.) BGB geklagt. Es ging allein noch um den Anspruch auf Erstattung vorgerichtliche Rechtsverfolgungskosten. Ursprünglich hatte die Klägerin gegenüber der beklagten Vermieterin wegen eines gerügten Verstoßes gegen die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe in Bezug auf die vermietete Wohnung unter Fristsetzung Auskunft unter anderem über die Höhe der durch den Vormieter gezahlten Miete, über vorangegangene Mieterhöhungen und über durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen verlangt. Außerdem begehrte sie Rückerstattung über den zulässigen Höchstbetrag hinaus zu viel gezahlter Miete, Herausgabe der anteiligen Mietkaution und Abgabe der Erklärung, dass die künftig fällig werdende Miete auf den nach ihrer Ansicht nach zulässigen Höchstbetrag herabgesetzt werde. Nach erfolgloser Mahnung ging die Klägerin gerichtlich vor. In die Rechtsmittelinstanzen gelangte nur noch der Anspruch auf Zahlung vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten.¹³

Den Mietern stand ein Anspruch gegen die beklagte Vermieterin auf Freistellung von ihnen entstandenen vorgerichtlichen Rechtsverfolgungskosten zu (§§ 280 Abs. 1; 249 Abs. 1; 257 BGB). Denn die Beklagte hatte ihre aus § 556d Abs. 1 BGB folgende Pflicht, von den Mietern nur die

¹² BGH, Urteil vom 27. November 2024 – [VIII ZR 278/23](#) – juris, Leitsatz, Orientierungssatz und Rn. 18 ff. = MDR 2025, 302 f. = NJW-RR 2025, 269 ff. = WuM 2025, 109 ff. = NZM 2025, 124 ff. = Grundeigentum 2025, 89 ff.

¹³ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

höchstzulässige Miete zu verlangen, pflichtwidrig und schuldhaft verletzt und die Geltendmachung diesbezüglicher Ansprüche durch die Klägerin damit veranlasst. Anders als vom Berufungsgericht angenommen war nicht nur der 15-fache monatliche Überschreibungsbetrag unter Einbeziehung der anteiligen Mietkaution maßgeblich. Das Berufungsgericht hatte das in dem Rügeschreiben der Klägerin enthaltene Verlangen nach Rückzahlung überzahlter Miete wertmäßig nicht (gesondert) berücksichtigt und das gleichfalls geltend gemachte Begehren auf Herabsetzung der Miete auf den zulässigen Höchstbetrag lediglich mit dem Zeitraum der einzelnen Mietstaffel (zwölf Monate) bemessen. Indessen durften die Mieter bei der gebotenen ex-ante-Betrachtung trotz der getroffenen Staffelmietvereinbarung die Beauftragung der Klägerin mit der Aufforderung der Beklagten zur zeitlich unbefristeten Herabsetzung der Miete auf den höchstzulässigen Betrag als erforderlich erachten. Deshalb war der verfolgte Anspruch mit dem 42-fachen des berechtigterweise verlangten Überschreibungsbetrages ausgehend vom höchsten für die Berechnung maßgeblichen Einzelwert innerhalb des gemäß § 9 Abs. 1 ZPO zu betrachtenden Zeitraums von dreieinhalb Jahren zu bemessen. Außerdem waren die gleichfalls geltend gemachten Ansprüche der Mieter auf Rückzahlung zu viel gezahlter Miete und der geltend gemachte Anspruch auf Teilrückzahlung der Mietkaution zu berücksichtigen. Die Mieter konnten von der Beklagten Ersatz der ihnen für die vorgerichtliche Tätigkeit der Klägerin berechneten Kosten bis zur Höhe der sich aus dem entsprechenden Wert ergebenden Vergütung verlangen, die einem Rechtsanwalt für die entsprechende Tätigkeit nach dem RVG zustehen würde (§ 13e Abs. 1 RDG). Insoweit konnte allerdings noch nicht abschließend beurteilt werden, ob eine Erhöhungsgebühr angefallen war. Für die noch erforderlichen Feststellungen wurde die Berufungsentscheidung aufgehoben und die Sache zurückverwiesen.¹⁴

¹⁴ a.a.O., juris, Rn. 12 ff.

1.2. Mieterhöhungen

Bezüglich einer 93,67 m² großen **Vierzimmerwohnung nebst Pkw-Stellplatz** in München, die den **Grundsätzen der einkommensorientierten Förderung** unterlag, hatte die klagende Vermieterin von den beklagten Mietern die Zustimmung zu einer Erhöhung der monatlichen Nettokaltmiete von zuletzt 1.062,43 € um 117,36 € auf 1.180,29 € (dann: 12,60 €/ m²) sowie für den angemieteten Stellplatz von 50,00 € um 7,50 € auf 57,50 € verlangt. Die Erhöhung sollte ab 01. Januar 2022 gelten. Die Klägerin begründete dies für die Wohnung mit Bezugnahme auf den Mietspiegel 2021 der Stadt München, aus dem sie eine ortsübliche Vergleichsmiete von 14,58 €/ m² ermittelte. Für die Stellplatzmiete bezog sie sich auf die Mieten für vier Vergleichsstellplätze. Das entsprechende Schreiben ging den Beklagten im Oktober 2021 zu. Sie stimmten der Mieterhöhung nicht zu. In erster Instanz war die Klage auf Zustimmung nur hinsichtlich der Wohnungsmiete erfolgreich. Das Landgericht erkannte auch auf Zustimmung zur Erhöhung der Stellplatzmiete. Die zugelassene Revision der Beklagten gegen die Verurteilung zur Zustimmung zur Erhöhung der Stellplatzmiete drang nicht durch. Der entsprechende Hinweisbeschluss des Bundesgerichtshofs (§§ 552a i.V.m. 522 Abs. 2 ZPO) führte zur Revisionsrücknahme der Beklagten.¹⁵

Ein Revisionszulassungsgrund lag nicht vor. Die vom Berufungsgericht insoweit in Betracht gezogene **Frage, ob in einem einheitlichen Mietverhältnis über eine Wohnung mit Stellplatz/Garage auch die Zustimmung zur Erhöhung der (im Mietvertrag gesondert ausgewiesenen) Stellplatzmiete gemäß §§ 558 ff. BGB verlangt werden könne**, lässt sich

¹⁵ BGH, Beschluss vom 22. Oktober 2024 – [VIII ZR 249/23](#) – juris, Rn. 1 ff. = NJW-RR 2025, 330 ff. = WuM 2025, 93 ff. = NZM 2025, 172 ff.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

bereits anhand der vorhandenen Senatsrechtsprechung bejahen. Auch weitergehender Klärungsbedarf bestand im Streitfall nicht, weil **die Frage, nach welchen Maßgaben eine Mieterhöhung auch hinsichtlich des Stellplatzes im Einzelnen zu ermitteln ist, hier keiner Entscheidung bedurfte**, da nach allen in Betracht kommenden Ansätzen das Erhöhungsverlangen der Klägerin berechtigt war. Auch inhaltlich hatte die Revision keine Aussicht auf Erfolg (§ 552a Satz 1 ZPO). Das Berufungsgericht hatte jedenfalls im Ergebnis zu Recht einen Anspruch der Klägerin auf Zustimmung zur von ihr verlangten Mieterhöhung bejaht (§ 558 Abs. 1 Satz 1 BGB). Die **§§ 558 ff. BGB waren auch auf den Mietanteil des Stellplatzes anwendbar**. Letzteres ergab sich zwar nicht bereits aus dem Mietvertrag, folgte aber daraus, dass ein **einheitliches Mietverhältnis** vorlag, bei dem die Nutzung zu Wohnzwecken überwog, so dass die **gesetzlichen Mieterhöhungsvorschriften insgesamt** galten. Dem stand auch nicht entgegen, dass eine einkommensorientierte Förderung der streitgegenständlichen Wohnung erfolgte. Hinsichtlich der Berechnung der Miete konnte offenbleiben, ob die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2 Satz 1 BGB) beim Vorliegen eines einheitlichen Mietverhältnis über eine Wohnung und einen Stellplatz durch die Heranziehung eines Mietspiegels für die Wohnung und unter Zugrundelegung der ortsüblichen Stellplatzmiete für den Stellplatz bestimmt werden kann oder ob auf die ortsübliche Vergleichsmiete für das gesamte Mietobjekt einheitlich abzustellen ist; denn nach beiden Betrachtungsweisen ergab sich ein Anspruch auf die begehrte Erhöhung der Miete.¹⁶

¹⁶ a.a.O., juris, Orientierungssätze und Rn. 16 ff. m.w.N.

1.3. Kündigungen

Mehrere Judikate betreffen Kündigungen.

a)

Erneut musste der Bundesgerichtshof Entscheidungen des Landgerichts Berlin korrigieren und die bestehende höchstrichterliche Rechtsprechung bestätigen, dass ein innerhalb der **Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB** erfolgter **Ausgleich des Mietrückstandes** bzw. eine entsprechende Verpflichtung einer öffentlichen Stelle **lediglich Folgen für die auf § 543 Abs. 1, 2 Satz 1 Nr. 3 BGB gestützte fristlose, nicht jedoch für eine aufgrund desselben Mietrückstandes hilfsweise auf § 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB gestützte ordentliche Kündigung** hat.¹⁷ Dazu hat der Bundesgerichtshof wiederum darauf hingewiesen, dass diese (beschränkte) Wirkung des Nachholrechts des Mieters dem eindeutigen Willen des Gesetzgebers entspricht, so dass der an Gesetz und Recht gebundene Richter (Art. 20 Abs. 3 GG) diese Entscheidung nicht aufgrund eigener rechtspolitischer Vorstellungen verändern und durch eine judikative Lösung ersetzen darf, die so im Gesetzgebungsverfahren (bisher) nicht erreichbar war.¹⁸

Im Berufungsverfahren hatte die 66. Zivilkammer des Landgerichtes Berlin erneut offen den durch den Bundesgerichtshof wiederholt geklärten Anwendungsbereich der Schonfristregelung (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB) rechtsfehlerhaft überdehnt. Die Beklagten haben die Miete für die von ihnen seit 1994 angemietete Wohnung für Oktober 2019, Januar 2020 und Mai 2021 nicht bezahlt und erst nach der seitens der Klägerin erklärten

¹⁷ BGH, Urteil vom 23. Oktober 2024 – [VIII ZR 106/23](#) – juris, Leitsätze 1 und 2 m.w.N.= MDR 2024, 1567 f. = NJW-RR 2025, 82 f. = WuM 2024, 726 f. = NZM 2025, 41 f. = ZMR 2025, 197 f. = Grundeigentum 2024, 1193; parallel liegend: Urteil vom 23. Oktober 2024 – [VIII ZR 177/23](#) – juris, Leitsätze

¹⁸ a.a.O., juris, Leitsatz m.w.N.

fristlosen, hilfsweise ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs die Mietrückstände vollständig ausgeglichen. Die erstinstanzliche Verurteilung der Beklagten zur Räumung aufgrund der hilfsweisen ordentlichen Kündigung hob das Landgericht auf und argumentierte, die Zahlung innerhalb der Schonfrist beseitige auch die Wirksamkeit der hilfsweisen ordentlichen Kündigung. Eine bindende Gesetzgebung liege nicht vor. Der Bundesgerichtshof hat demgegenüber seine **bestehende Rechtsprechung bestätigt**, gegen die das Berufungsgericht keine durchschlagenden (neuen) Gesichtspunkte angeführt hatte.¹⁹ Auch aus anderen Gründen war die Berufungsentscheidung nicht richtig. Die ordentliche Kündigung wurde auch nicht dadurch unwirksam, dass die Zahlungsrückstände zum Zeitpunkt des Ablaufs der Kündigungsfrist schon ausgeglichen waren, weil die in der Nichtzahlung liegende Pflichtverletzung allein durch nachträgliche Zahlung nicht geheilt wird. Die Würdigung, ob die Pflichtverletzung (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB) nicht unerheblich ist, unterliegt der tatrichterlichen Beurteilung, wozu das Berufungsgericht keine eigenen Feststellungen getroffen hatte. Die Berufung der Klägerin auf die ordentliche Kündigung war nach den getroffenen Feststellungen auch nicht ausnahmsweise treuwidrig (§ 242 BGB). Da somit weitere Feststellungen erst noch zu treffen waren, wurde das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache – an eine andere Kammer des Berufungsgerichts (§ 563 Abs. 1 Satz 2 ZPO) – zurückverwiesen.²⁰

b)

Entschieden hat der Bundesgerichtshof über die **Abgrenzung des Schutzes des Mieters gegen Kündigungen nach Begründung von Wohnungseigentum an der vermieteten Wohnung** (§ 577 Abs. 1a BGB). Er hat insofern einen **Gleichlauf mit dem Begriff des Familienangehörigen bei der Eigenbedarfskündigung** hergestellt. Erfasst ist nur der zur Zeugnisverweigerung aus persönlichen Gründen berechnete Personenkreis:

¹⁹ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

²⁰ a.a.O., juris, Rn. 15 ff. m.w.N.

Familienangehörige i.S.d. § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB (Ausnahme von der Kündigungsbeschränkung bei einem Wohnungserwerb) sind – ebenso wie im Falle der Eigenbedarfskündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) – ausschließlich diejenigen Personen, denen ein **Zeugnisverweigerungsrecht aus persönlichen Gründen gemäß § 383 ZPO/§ 52 StPO** zusteht. Ein entfernter Verwandter, der – wie ein Cousin – hiernach nicht zur Zeugnisverweigerung berechtigt ist, gehört deshalb selbst im Falle einer engen persönlichen Verbundenheit nicht zu dem von diesen Bestimmungen privilegierten Personenkreis.²¹

Die Klägerin, eine GbR, hatte die an die Beklagten vermietete Wohnung in Berlin erworben. Die beiden Gesellschafter der Klägerin waren Cousins, von denen einer nach Eigentumserwerb verstarb und von seinen drei Kindern beerbt wurde. Das Eigentum wurde dementsprechend im Grundbuch eingetragen. Die Klägerin kündigte das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs eines der im Wege der Erbfolge eingetragenen Gesellschafter. Die Beklagten wandten sich mit ihrer Revision gegen ihre zweitinstanzliche Räumungs- und Herausgabeurteilung.²²

Das Berufungsgericht hatte den Räumungs- und Herausgabeanspruch zu Unrecht bejaht. Die Klägerin konnte sich zwar grundsätzlich auf den Eigenbedarf eines ihrer Gesellschafter berufen. Aufgrund der zeitlichen Abfolge (die Kündigung erfolgte bereits im Jahr 2021 zum 31. Mai 2022) bedurfte es hier keiner Entscheidung darüber, ob die Neuregelungen des Rechts der GbR durch das MoPeG Anfang 2024 an der Beurteilung etwas ändern konnten. Die Wirksamkeit der **Kündigung scheiterte aber am fehlenden Ablauf der hier zehnjährigen Sperrfrist des § 577a Abs. 1a Satz 1 Nr. 1, Abs. 2 BGB i.V.m. § 2 KündigungsschutzVO Berlin** (Fassung vom

²¹ BGH, Urteil vom 10. Juli 2024 – [VIII ZR 276/23](#) – juris, Leitsatz = MDR 2024, 1240 ff. = NJW 2024, 2909 ff. = WuM 2024, 540 f. = NZM 2024, 837 ff. = ZMR 2024, 922 ff. = Grundeigentum 2024, 893 ff. = FamRZ 2024, 1664, ff.

²² a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

13. August 2013). Ohne Bedeutung war hier auch, ob die GbR allein zur Befriedigung des Wohnbedarfs ihrer Gesellschafter gegründet wurde; denn eine analoge Anwendung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB ist nur dann zu verneinen, wenn der Gesellschaftszweck der (Außen-)GbR derart prägend ist, dass der personale Bezug der Gesellschafter zur Gesellschaft vollständig in den Hintergrund tritt; das war hier nicht der Fall. Auch lag ein die Kündigung rechtfertigender Eigenbedarf vor. Allerdings war die Sperrfrist des § 577a Abs. 1a Satz 1 Nr. 1, Abs. 2 BGB i.V.m. § 2 KündigungsschutzVO Berlin einzuhalten. Denn die Eigenbedarfspersonen waren nicht von der Ausnahmeregelung erfasst, wie dem Leitsatz der Entscheidung zu entnehmen ist.²³

c)

Ein auf unbestimmte Zeit geschlossener **DDR-Altmietvertrag über Wohnraum**, der für die Beendigung des Mietverhältnisses auf die Vorschriften des Zivilgesetzbuches der Deutschen Demokratischen Republik Bezug nimmt, **kann seitens des Vermieters gegen den Willen des Mieters wegen Eigenbedarfs** seit dem Wirksamwerden des Beitritts der Deutschen Demokratischen Republik zur Bundesrepublik Deutschland **nach Maßgabe der Übergangsvorschrift des Art. 232 § 2 EGBGB i.V.m. den Vorschriften des BGB gekündigt werden**.²⁴

Die Beklagten hatten 1990 von einem volkseigenen Betrieb (VEB) eine Dreizimmerwohnung im früheren Ostberlin auf unbestimmte Zeit angemietet. In dem Formularmietvertrag hieß es, das Mietverhältnis ende durch Vereinbarung der Vertragspartner, Kündigung durch den Mieter oder gerichtliche Aufhebung. Der Kläger trat durch Eigentumserwerb an der Wohnung in das Mietverhältnis ein. Er erklärte im Juli 2020 die Kündigung wegen Eigenbedarfs zum Ende April 2021. Der Kläger wohnte selbst zur Miete. Danach

²³ a.a.O., juris, Rn. 11 ff m.w.N.

²⁴ BGH, Urteil vom 13. November 2024 – [VIII ZR 15/23](#) – juris, Leitsatz = BGHZ 242, 168 ff. = MDR 2025, 303 f. = NJW 2025, 214 ff. = NZM 2025, 33 ff. = Grundeigentum 2025, 85 ff.

erklärte er mit Anwaltsschriftsatz noch einmal Eigenbedarfskündigung. Gestützt auf die beiden Kündigungserklärungen erhob er Klage auf Räumung und Herausgabe der Wohnung. Das Amtsgericht gab der Klage nach Beweisaufnahme über den Eigenbedarf statt, das Landgericht hatte die Klage abgewiesen.²⁵

Die Revision des Klägers hatte Erfolg. Das Berufungsgericht hatte rechtsfehlerhaft überhöhte Anforderungen an das Vorliegen eines berechtigten Interesses des Klägers an der Beendigung des Mietverhältnisses (§ 573 Abs. 1 Satz 1 BGB) gestellt. Anders als vom Berufungsgericht angenommen, war es im Hinblick auf die Regelungen des Mietvertrages nicht über die Anforderungen des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB hinaus erforderlich, dass der Kläger die Wohnung „dringend“ für sich benötigte. Für den Mietvertrag galt ab dem Beitritt der Deutschen Demokratischen Republik (DDR) zur Bundesrepublik Deutschland (allein) das Mietrecht des BGB (Art. 232 § 2 EGBGB). Somit waren vorliegend §§ 542 Abs. 1; 568; 573 ff. BGB maßgeblich. Der bundesdeutsche Gesetzgeber hat für die Zeit ab Beitritt der DDR die Befugnis des Vermieters zur Beendigung eines bestehenden Wohnraummietvertrages gegen den Willen des Mieters spezialgesetzlich in Art. 232 § 2 EGBGB abschließend geregelt. Dies stand hier einer Fortgeltung der abweichenden mietvertraglichen Regelung entgegen. Der Bundesgerichtshof hat die Berufungsentscheidung aufgehoben und die Sache für die erforderlichen weiteren tatsächlichen Feststellungen zurückverwiesen.²⁶

²⁵ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

²⁶ a.a.O., juris, Rn. 13 ff. m.w.N.

1.4. Ansprüche nach Beendigung des Mietverhältnisses

Zur **Aufrechnung mit verjährten Schadensersatzforderungen wegen Beschädigung der Mietsache gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch** verhält sich eine Entscheidung.²⁷

In dieser hat der Bundesgerichtshof klargestellt, dass eine von den Parteien im Wohnraummietvertrag getroffene Barkautionsabrede typischerweise dahingehend auszulegen ist, dass die Möglichkeit des Vermieters, sich nach Beendigung des Mietverhältnisses im Rahmen der Kautionsabrechnung hinsichtlich etwaiger Schadensersatzansprüche wegen Beschädigung der Mietsache gemäß §§ 535; 280 Abs. 1; 241 Abs. 2; 823 Abs. 1 BGB durch **Aufrechnung** befriedigen zu können, **nicht an einer fehlenden Ausübung der ihm nach § 249 Abs. 2 Satz 1 BGB zustehenden Ersetzungsbefugnis in unverjährter Zeit scheitern** soll.²⁸ Im Wohnraummietverhältnis erfolgt die Ausübung der Ersetzungsbefugnis bei Beschädigung der Mietsache regelmäßig zulässigerweise und konkludent bei der Kautionsabrechnung zusammen mit der Aufrechnungserklärung.²⁹

Das Mietverhältnis der Parteien hatte im November 2019 geendet. Die klagende Mieterin verlangte von dem im Weg der Erbfolge in die Vermieterstellung gelangten Beklagten Rückzahlung ihrer geleisteten Barkaution. Der Beklagte rechnete über die Mietkaution ab, wobei er mit einer nach seiner Behauptung bestehenden Gegenforderungen wegen Beschädigung der Mietsache die Aufrechnung erklärte. Die Klägerin stellte Ansprüche des Beklagten Abrede und erhob Verjährungseinrede. Der Beklagte behauptete,

²⁷ BGH, Urteil vom 10. Juli 2024 – [VIII ZR 184/23](#) – juris = MDR 2024, 1171 f. = NJW-RR 2024, 1140 ff. = WuM 2024, 520 ff. = NZM 2024, 751 ff. = ZMR 2024, 926 ff. = Grundeigentum 2024, 845 ff.

²⁸ a.a.O., juris, Leitsatz.

²⁹ a.a.O., juris, Orientierungssatz.

bereits mit Schreiben vom 26. Februar 2020, dessen Zugang streitig blieb, über die Kaution abgerechnet und mit den behaupteten Gegenansprüchen die Aufrechnung erklärt zu haben.³⁰

Der Bundesgerichtshof korrigierte die der Klage stattgebenden Instanzenentscheidungen. Dem Mieter steht ein Anspruch auf Rückzahlung einer geleisteten Barkaution nach Beendigung des Mietverhältnisses und Ablauf einer angemessenen Prüfungsfrist zu, sobald der Vermieter diese zur Sicherung seiner Ansprüche nicht mehr benötigt. Das Berufungsgericht hatte aber rechtsfehlerhaft angenommen, die vom Beklagten erklärte Aufrechnung mit Schadensersatzansprüchen wegen Beschädigung der Mietsache, zu deren Voraussetzungen das Berufungsgericht keine Feststellungen getroffen hatte und deren Bestehen daher revisionsrechtlich zu unterstellen war, sei unwirksam (§ 390 BGB). Zwar unterlagen die hier in Rede stehenden Schadensersatzansprüche wegen Beschädigung der Mietsache der verkürzten Verjährungsfrist von sechs Monaten (§ 548 Abs. 1 BGB), die zum Zeitpunkt der einzig unstreitigen Aufrechnungserklärung des Vermieters bereits abgelaufen war. Jedoch führte die Auslegung der Barkautionsabrede hier dazu, dass die Möglichkeit, mit Schadensersatzansprüchen aufzurechnen nicht an einer fehlenden Ausübung der Ersetzungsbefugnis in unverjährter Zeit scheitern sollte, so dass die Aufrechnung nicht ausgeschlossen war. Denn die Ansprüche hatten sich in unverjährter Zeit gegenübergestanden (§ 215 Alt. 1 BGB). Dabei waren die Ansprüche zwar nicht gleichartig, weil der Schadensersatzanspruch des Vermieters zunächst auf Naturalrestitution gerichtet war (§ 249 Abs. 1 BGB) und nur bei Geltendmachung der Ersetzungsbefugnis durch den Gläubiger (Vermieter) in einen Geldanspruch übergeht. Davon hatte der Beklagte als Gläubiger der Schadensersatzforderungen erst mit dem Abrechnungsschreiben im Mai 2020 nach Ablauf der Verjährungsfrist Gebrauch gemacht. Dies stand einer Anwendung des § 215 Alt. 1 BGB aber nicht entgegen, weil unter Berücksichtigung der

³⁰ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

beiderseitigen Interessenlage hinsichtlich der Barkautionsabrede regelmäßig davon auszugehen ist, dass die Möglichkeit des Vermieters, sich nach Beendigung des Mietverhältnisses im Rahmen der Kautionsabrechnung hinsichtlich etwaiger Schadensersatzansprüche wegen Beschädigungen der Mietsache durch Aufrechnung befriedigen zu können nicht an einer fehlenden Ausübung der Ersetzungsbefugnis in unverjährter Zeit scheitern soll. Das hat der Bundesgerichtshof näher begründet.³¹

1.5. Prozessuales

Verschiedene prozessrechtliche Fragestellungen wurden behandelt.

a)

In Streitigkeiten um die Räumung und Herausgabe angemieteter Wohnungen hat der Bundesgerichtshof **Leitsätze zur Abgabe empfangsbedürftiger Willenserklärungen in elektronischer Form** aufgestellt.³²

aa)

In einem Fall hatte die klagende Vermieterin zunächst außergerichtlich die außerordentliche fristlose Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsrückstandes erklärt und dann im Räumungsprozess jeweils mit qualifiziert elektronisch signiertem Schriftsatz ihres Prozessbevollmächtigten erneut die außerordentliche fristlose Kündigung wegen Zahlungsrückstandes ausgesprochen. Das Gericht hatte beide als elektronisches Dokument eingereichte Schriftsätze ausgedruckt und dem erstinstanzlich noch nicht anwaltlich vertretenen Beklagten zugestellt. Die Klage blieb in allen drei Instanzen ohne Erfolg.³³

³¹ a.a.O., juris, Rn. 16 ff. m.w.N.

³² BGH, Urteile vom 27. November 2024 – [VIII ZR 159/23](#) – juris und – [VIII ZR 155/23](#) – juris

³³ BGH, Urteil vom 27. November 2024 – [VIII ZR 159/23](#) – juris, Rn. 1 ff. = MDR 2025, 162 f. = NZM 2025, 36 ff.

Die vorgerichtlich erklärte Kündigung war unwirksam, weil zum Erklärungszeitpunkt überraschend und damit rechtsmissbräuchlich; darüber hatte der Bundesgerichtshof aufgrund der auf die Wirksamkeit der beiden in elektronischer Form im Rechtsstreit abgegebenen Kündigungserklärungen beschränkten Revisionszulassung nicht mehr zu entscheiden. Die Beschränkung der Revisionszulassung war wirksam, weil die Rechtsfrage, zu deren Klärung das Berufungsgericht die Revisionszulassung ausgesprochen hatte, nur hinsichtlich der beiden elektronisch erklärten Kündigungserklärungen erheblich war und jede Kündigung einen eigenen Streitgegenstand bildet.³⁴ **Die beiden in elektronischer Form abgegebenen Kündigungserklärungen waren dem Kündigungsgegner nicht formgerecht zugegangen.** Dazu hat der Bundesgerichtshof klargestellt, dass bei einer empfangsbedürftigen Willenserklärung es auch für die elektronische Form zur Wahrung der Form nicht ausreicht, dass die Willenserklärung formgerecht bei dem Gericht abgegeben wurde. Diese muss dem Erklärungsgegner vielmehr auch in der entsprechenden Form zugehen. Für den Zugang einer in einem qualifiziert elektronisch signierten elektronischen Dokument enthaltenen Willenserklärung ist es erforderlich, dass dieses **Dokument so in den Machtbereich des Empfängers gelangt, dass dieser die qualifizierte elektronische Signatur des Erklärenden und damit die Echtheit des Dokuments prüfen kann.**³⁵ **Diese Voraussetzungen sind in dem Zeitraum vor dem Inkrafttreten der Vorschrift des § 130e ZPO am 17. Juli 2024 erfüllt, wenn in einem Zivilprozess ein elektronischer Schriftsatz mit einer gültigen qualifizierten elektronischen Signatur, der eine empfangsbedürftige Willenserklärung enthält, vom Gericht unter Aufrechterhaltung der elektronischen Signatur elektronisch an den Empfänger der Willenserklärung weitergeleitet wird.**³⁶ In dem Zeitraum vor Inkrafttreten des § 130e ZPO bewirkt die Übermittlung eines Ausdrucks eines mit

³⁴ a.a.O., juris, Rn. 7 ff., 16 ff.

³⁵ a.a.O., juris, Leitsatz 1.

³⁶ a.a.O., juris, Leitsatz 2.

einer gültigen qualifizierten elektronischen Signatur versehenen, bei Gericht im Rahmen eines Zivilprozesses eingegangenen elektronischen Dokuments unter Beifügung eines Transfervermerks im Sinne des § 298 Abs. 3 ZPO keinen wirksamen Zugang der in dem Dokument enthaltenen empfangsbedürftigen Willenserklärung beim Erklärungsgegner.³⁷ Für die streitgegenständlichen Kündigungserklärungen galt die Rechtslage vor Inkrafttreten von § 130e ZPO. Es ist nach ständiger Rechtsprechung zur Wahrung einer für eine empfangsbedürftige Willenserklärung vorgeschriebenen Form neben der formgerechten Abgabe der Erklärung erforderlich, dass die Erklärung für ihre Wirksamkeit dem Erklärungsgegner auch in der vorgeschriebenen Form gemäß § 130 BGB zugeht. Dies hätte erfordert, dass das Gericht den elektronischen Schriftsatz mit und unter Aufrechterhaltung der qualifizierten elektronischen Signatur an den Empfänger der Willenserklärung weitergeleitet hätte. Die Übermittlung eines Ausdrucks zusammen mit einem Transfervermerk (§ 298 Abs. 3 ZPO) an den Kündigungsgegner reichte nicht.³⁸

bb)

In dem anderen Fall konnten die Voraussetzungen erfüllt sein. Hier hatte die Räumung und Herausgabe der von ihr vermieteten Wohnung verlangende Klägerin, die bereits über einen entsprechenden rechtskräftigen Titel gegen den Mitmieter der Beklagten verfügte, gegen die amtsgerichtliche Klageabweisung Einspruch eingelegt und in der Einspruchsfrist durch ihren Prozessbevollmächtigten erstmals gegenüber der Beklagten die außerordentliche fristlose Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsrückstandes erklärt. Den Schriftsatz hatte der Prozessbevollmächtigte namentlich gekennzeichnet und mit qualifizierter elektronischer Signatur versehen; der Schriftsatz wurde dem Prozessbevollmächtigten der Beklagten durch das Amtsgericht elektronisch übermittelt. Daraufhin hob das Amtsgericht das Versäumnisurteil auf und gab der Klage statt. Die dagegen gerichtete

³⁷ a.a.O., juris, Leitsatz 3.

³⁸ a.a.O., juris, Rn. 21 ff. m.w.N.

Berufung der Beklagten war erfolgreich, weil das Berufungsgericht annahm, die erforderliche Schriftform sei nicht gewahrt gewesen.³⁹ Der Bundesgerichtshof hat klargestellt, dass die für die Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses erforderliche Schriftform (§§ 568 Abs. 1; 126 Abs. 1 BGB) unter Zugrundelegung der vor Inkrafttreten des § 130e ZPO geltenden Rechtslage in einem zivilprozessualen Schriftsatz, der an den anwaltlichen Bevollmächtigten des Kündigungsempfängers elektronisch weitergeleitet wird, durch die elektronische Form (§ 126a Abs. 1 BGB) ersetzt werden kann (§ 126 Abs. 3 BGB). **Die Voraussetzungen des Zugangs sind erfüllt, wenn in einem Zivilprozess ein elektronischer Schriftsatz mit einer gültigen qualifizierten elektronischen Signatur, der eine empfangsbedürftige Willenserklärung enthält, vom Gericht unter Aufrechterhaltung der qualifizierten elektronischen Signatur elektronisch an den Empfänger der Willenserklärung weitergeleitet wird.** Feststellungen dazu, ob der elektronische Schriftsatz dementsprechend beim Prozessbevollmächtigten der Beklagten eingegangen war, fehlten. Deshalb wurde der Rechtsstreit unter Aufhebung der Berufungsentscheidung zurückverwiesen (§§ 562 Abs. 1; 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).⁴⁰

b)

Eine **Anhörungsrüge (§ 321a ZPO)** wegen Gehörsverletzung durch den Bundesgerichtshof ist nicht durchgedrungen. Es war anhand der Darlegungen des Beklagten (Nichtzulassungsbeschwerdeführer) nicht erkennbar, welche Umstände nach seiner Ansicht darauf schließen ließen, der Senat habe sein Vorbringen nicht berücksichtigt. Er hatte in seiner Nichtzulassungsbeschwerdebegründung geltend gemacht, das Berufungsgericht hätte zur **Prüfung des Härteeinwands des Beklagten (§ 574 Abs. 1 BGB)** weitere ärztliche Gutachten einholen müssen. Die Anhörungsrüge stützte sich darauf, **es lasse auf eine Gehörsverletzung (Art. 103 Abs. 1 GG)**

³⁹ BGH, Urteil vom 27. November 2024 – [VIII ZR 155/23](#) – juris, Rn. 1 ff. = NJW-RR 2025, 460 ff. = ZIP 2025, 325 ff.

⁴⁰ a.a.O., juris, Leitsätze und Rn. 11 ff. m.w.N.

schließen, dass der Senat keinen Anlass gesehen habe, die Revision zuzulassen. Allerdings hatte der Beklagte nicht dargelegt, aus welchen Umständen ein solcher Schluss zu ziehen sei und sich lediglich auf Wiederholung und Vertiefung der Nichtzulassungsbeschwerdebegründung gestützt. Auch hätte er sich mit dem Vorbringen der Beschwerdeerwiderung auseinandersetzen müssen.⁴¹ Eine Anhörungsrüge gegen einen Beschluss über die Nichtzulassung der Revision ist nur zulässig, wenn mit ihr eine neue und eigenständige entscheidungserhebliche Gehörsverletzung (Art. 103 Abs. 1 GG) durch den Bundesgerichtshof gerügt wird. Es müssen konkrete Gründe genannt werden, weshalb nur der Schluss möglich sei, das Vorbringen des Beschwerdeführers sei nicht zur Kenntnis genommen worden. Die Anhörungsrüge kann nicht zur Herbeiführung der Begründung einer Entscheidung über die Nichtzulassungsbeschwerde eingelegt werden.⁴²

c)

In einer Leitsatzentscheidung hat sich der Bundesgerichtshof zur **Höhe der mit der Revision geltend zu machenden Beschwer im Falle der Klage des Mieters auf Zustimmung des Vermieters zum Einbau eines Treppenlifts und eines behindertengerechten Bades** geäußert.⁴³

Die Kläger bewohnten eine seit 1992 angemietete Vierzimmerwohnung im ersten Stock eines Gebäudes in München. Sie statteten die Wohnung mit einem – bei Einzug nicht vorhandenen – Bad auf eigene Kosten aus. Das Anwesen war Ende des 19. Jahrhunderts in offener Bauweise mit Keller, Souterrain, Erdgeschoss und drei Obergeschossen mit einer hölzernen Wendeltreppe errichtet worden. Ein Aufzug war nicht vorhanden. Der 1994 geborene Sohn der Kläger war seit einem Sportunfall im Jahr 2011

⁴¹ BGH, Beschluss vom 24. September 2024 – [VIII ZR 104/23](#) – juris, Rn. 1 ff. = WuM 2024, 745 f.

⁴² a.a.O., juris, Orientierungssätze.

⁴³ BGH, Beschluss vom 24. September 2024 – [VIII ZR 234/23](#) – juris, Leitsatz = MDR 2024, 1505 f. = NJW-RR 2024, 1399 ff. = WuM 2024, 746 ff. = NZM 2024, 1010 ff.

querschnittsgelähmt und auf einen Rollstuhl angewiesen. Im Jahr 2012 verlangten die Kläger von den beklagten Vermietern gerichtlich unter anderem Zustimmung zum Einbau eines Treppenlifts sowie zum barrierefreien Umbau des Bades. Die Klage führte zur Verurteilung der Beklagten, den Baumaßnahmen zuzustimmen sowie den Betrieb des Treppenlifts zu dulden und bauliche Veränderungen zu unterlassen, die dessen Einbau behindern oder undurchführbar machen.⁴⁴

Die Nichtzulassungsbeschwerde der Beklagten scheiterte, weil die geltend zu machende Beschwer 20.000,00 € nicht überschritt (§ 544 Abs. 2 Nr. 1 ZPO). Das maßgebliche dargelegte und glaubhaft gemachte **Interesse (§§ 3 ff. ZPO) der Beklagten (Rechtsmittelkläger) an der Abänderung der Entscheidung des Berufungsgerichts** erreichte diesen Wert nicht. Maßgeblich war der **Wertverlust, den das Anwesen durch die (bauliche) Maßnahme erleiden würde**. Die Verurteilung zur Erteilung der Zustimmung zu einer baulichen Maßnahme des Mieters entspricht hinsichtlich der Beschwer im Grundsatz derjenigen einer Verurteilung zur Duldung der baulichen Maßnahme. Die durch den Einbau eines Treppenliftes in das historische Gebäude **drohende Wertminderung war nicht hinreichend dargetan**, zumal das Treppenhaus nach den getroffenen Feststellungen „keinen besonderen kunsthistorischen Eindruck“ vermittelte. Auch die durch den Treppenlift bei Betrieb etwaig verursachten Geräuschemissionen (70 dB) und eine mit dem Einbau des Treppenliftes einhergehende eingeschränkte Nutzung des Anwesens reichten nicht aus.⁴⁵

⁴⁴ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

⁴⁵ a.a.O., juris, Orientierungssatz und Rn. 5 ff.

d)

Eine **Kostenmischentscheidung** hat der Bundesgerichtshof getroffen in einem Rechtsstreit um **Räumung und Herausgabe einer Mietwohnung sowie Zahlung rückständiger Miete und Nachzahlung von Betriebskosten**.⁴⁶

Der Beklagte hatte ab Oktober 2009 ein Einfamilienhaus (Wohnfläche ca. 135 m²) für 400,00 € monatlich netto kalt angemietet. 2016 erwarben die Kläger die Immobilie. Die Klägerin zu 1 war die Schwester des Beklagten. Die Kläger wollten den Beklagten, der Sozialleistungen bezog, unterstützen. Das Haus wurde vereinbarungsgemäß in zwei Wohnungen geteilt, von denen der Beklagte seit September 2017 die im Hinterhaus gelegene Zweizimmerwohnung (75 m²) bewohnte. Eine Einigung über die Miethöhe wurde nicht erzielt. Unter dem 01. Mai 2018 erteilten die Kläger schriftlich Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2017, die eine vom Beklagten zu erbringende Nachzahlung von 477,86 € ergab. Die Kläger kündigten mehrfach das Mietverhältnis außerordentlich fristlos unter Bezugnahme auf rückständige Miete und die ausstehende Betriebskostennachzahlung. Sie klagten auf Räumung und Herausgabe der Wohnung, auf Zahlung rückständiger Miete und Nachzahlung der Betriebskosten. Der Zahlungsantrag wurde vor der ersten mündlichen Verhandlung teilweise (in Höhe von 9.950,00 €) zurückgenommen; er lautete dann noch auf 649,60 € (Miete) sowie 477,86 € (Betriebskostennachzahlung). Der Beklagte wurde in den Vorinstanzen lediglich zur Zahlung von 125,17 € verurteilt, im Übrigen wurde die Klage abgewiesen. Das Berufungsgericht ließ die Revision zu, mit welcher die Kläger ihr Begehren weiterverfolgten. Nachdem er auf die Revisionsbegründung der Kläger zunächst erwidert hatte, zog der Beklagte freiwillig aus der Wohnung aus und die Parteien erklärten übereinstimmend

⁴⁶ BGH, Beschluss vom 13. August 2024 – [VIII ZR 255/21](#) – juris = NJW-RR 2024, 953 = WuM 2024, 628 ff. = NZM 2024, 854 f. = ZMR 2025, 301 f.

– unter jeweiliger Verwahrung gegen die Kosten – die Erledigung des Räumungs- und Herausgabeanspruches in der Hauptsache. Hinsichtlich des weiter verfolgten Zahlungsantrags nahmen die Kläger ihre Revision zurück. Danach hatte der Bundesgerichtshof lediglich noch über die Kosten des Rechtsstreits zu entscheiden. **Nach der übereinstimmenden Erledigungserklärung war nicht durch summarische Prüfung die Rechtsfrage zu klären, ob ein Betriebskostenrückstand des Wohnungsmieters als Zahlungsrückstand und wichtiger Grund i.S.d. § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB für den Ausspruch einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses anzusehen ist.**⁴⁷

1.6. Zwangsvollstreckung

Zur **Einstellung der Zwangsvollstreckung aus einem Räumungsvergleich**, wenn die Beklagten die vertraglich vereinbarte Miete nebst Nebenkostenvorauszahlung gemäß den Bedingungen des Mietvertrages leisten, führte die Rechtsbeschwerde von Mietern (Beklagte) einer von ihnen bewohnten Wohnung in Bremen. Die Beklagten hatten sich in einem amtsgerichtlichen Vergleich gegenüber dem Kläger zur Räumung und Herausgabe der Wohnung bis 31. Dezember 2023 verpflichtet und **zugleich „soweit zulässig“ auf Vollstreckungsschutzanträge verzichtet**. Am 11. Dezember 2023 beantragten sie jedoch die Verlängerung der Räumungsfrist bis 30. April 2024 (§ 794a ZPO). Gegen die Zurückweisung des Antrages gingen sie mit sofortiger Beschwerde und Rechtsbeschwerde vor. Im Mai 2024 beantragten sie die einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung aus dem Räumungsvergleich bis zur Entscheidung über die sofortige Beschwerde sowie Verlängerung der Räumungsfrist bis 30. November 2024.

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

Das **Rechtsbeschwerdegericht** kann im Wege der einstweiligen Anordnung auch die **Vollziehung einer erstinstanzlichen Entscheidung aussetzen**, wenn dem Rechtsbeschwerdeführer größere Nachteile drohen als dem Gegner, die Rechtsbeschwerde zulässig erscheint und seine Rechtsmittel nicht von vorneherein ohne Erfolgsaussicht sind. Nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofes würde den Beklagten, insbesondere aufgrund ihrer zwei minderjährigen Kinder, durch die Vollstreckung des Räumungsvergleichs ein unwiederbringlicher Nachteil entstehen, weil ihnen der unwiederbringliche Verlust der Mietwohnung drohte. Die dem Kläger drohenden nicht unerheblichen Nachteile bei vorläufigem Verbleib der Beklagten in der Wohnung überwogen dies nicht.⁴⁸

2.

Gewerbliches und sonstiges Miet- und Pachtrecht, Leasingrecht

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

2.1.

Gewerbliches Mietrecht

a)

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hatte über eine **Nichtzulassungsbeschwerde im Streit um Schadensersatzansprüche aus einem beendeten Mietverhältnis** zu entscheiden.⁴⁹

Vermietet worden waren Gewerberäumlichkeiten „zum Betrieb von mindestens drei Spielstätten mit je zwölf Geldspielgeräten mit Gewinnmöglichkeit“. Der schriftliche Mietvertrag war für die Zeit von Januar 2011 bis

⁴⁸ BGH, Beschluss vom 23. Juli 2024 – [VIII ZB 39/24](#) – juris, Orientierungssatz und Rn. 1 ff. = NJW-RR 2024, 1204 f. = WuM 2024, 545 f. = NZM 2024, 750 f. ZMR 2024, 1090 f.

⁴⁹ BGH, Beschluss vom 18. Dezember 2024 – [XII ZR 38/24](#) – juris = Grundeigentum 2025, 286 f.

einschließlich Januar 2022 zwischen dem klagenden Vermieter und der Rechtsvorgängerin der Beklagten als Mieterin geschlossen worden. Nach dem Vortrag des Klägers hätten die Parteien vereinbart, dass nach der Erteilung einer entsprechenden Baugenehmigung fünf Konzessionen mit je zwölf Plätzen eingerichtet werden sollten und die Mieterin Ausbauarbeiten für den Betrieb von fünf Spielstätten durchführen sollte. Dem sei die Beklagte lediglich teilweise nachgekommen; sie habe trotz Erteilung einer entsprechenden Baugenehmigung nur drei Spielstätten betrieben. Daraus seien dem Kläger Kosten für den von der Beklagten vertragswidrig unterlassenen Ausbau entstanden sowie Mietausfälle ab Februar 2022, weil die Räumlichkeiten nach der Kündigung des Glücksspielstaatsvertrages nur noch mit drei Konzessionen weitervermietet werden könnten. Bei vertragsgemäß von der Beklagten beantragten fünf Konzessionen hätten diese nach Auffassung des Klägers weiter bestanden. Der Kläger machte in den Vorinstanzen erfolglos Ausbaurkosten (190.000,00 €) und Mietausfall von Februar bis August 2022 (28.200,00 €) geltend sowie die Feststellung, dass die Beklagte ihm ab September 2022 die Mietdifferenz einschließlich der im Mietvertrag vereinbarten Indexierung von monatlich 4.700,00 € zu erstatten habe.⁵⁰

Die Nichtzulassungsbeschwerde des Klägers war erfolgreich. Sie führte zur Aufhebung der Berufungsentscheidung und Zurückverweisung der Sache, weil die Feststellungen des Berufungsgerichts zum Inhalt des schriftlichen Mietvertrages auf einer **Verletzung des Anspruchs des Klägers auf rechtliches Gehör (Art. 103 Abs. 1 GG)** beruhten. Zwar ging es um die tatrichterliche Beurteilung des Inhalts einer Individualvereinbarung der Parteien. Bei dieser hatte das Berufungsgericht aber wesentlichen Sachvortrag des Klägers zu Unrecht nicht berücksichtigt. Der Kläger hatte durchgehend vorgetragen und unter Zeugenbeweis gestellt, die Mieterin habe sich zum Betrieb von fünf Spielstätten nebst entsprechendem Ausbau verpflichtet.

⁵⁰ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

Aus der Erhebung des angebotenen Beweises konnten sich wesentliche Erkenntnisse für die Auslegung des Mietvertrages ergeben, weshalb das Berufungsgericht den Beweisantrag nicht unter Verweis auf einen vermeintlich eindeutigen Vertragswortlaut übergehen durfte. Der Wortlaut eines schriftlichen Geschäftsraummietvertrages schließt eine Beweisaufnahme zu einem ergänzenden Inhalt nicht aus. Daher war der Zeugenbeweis noch zu erheben.⁵¹

b)

Zu **Mietzahlungen bei Insolvenz** hat der unter anderem für das Insolvenzrecht zuständige IX. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes entschieden, dass **die Annahme eines Bargeschäftes in Betracht kommt, wenn der Mieter nach wirksamer Kündigung des Mietvertrages für die Dauer der Vorenthaltung der Mietsache die vereinbarte Miete zahlt.**⁵²

Zugrunde lag die Klage des Verwalters der in Insolvenz geratenen Mieterin einer Gewerbeimmobilie (Schuldnerin) auf Rückzahlung vor Insolvenzeröffnung, jeweils einige (höchstens elf) Tage nach dem im Mietvertrag vorgesehenen Zeitpunkt geleisteter Zahlungen auf die monatlichen Mieten (insgesamt 101.487,40 €) unter dem Gesichtspunkt der Insolvenzanfechtung (§§ 143 Abs. 1; 133 Abs. 1; 129 Abs. 1 InsO), wogegen der beklagte Vermieter hilfsweise die Aufrechnung mit Ansprüchen auf Miete bzw. Nutzungsentschädigung erklärte. Der Beklagte hatte den Mietvertrag (wiederholt) ordentlich gekündigt. Über die Wirksamkeit der Kündigungen hatten die Schuldnerin und der Beklagte gestritten; der Rechtsstreit wurde durch die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Schuldnerin unterbrochen. Im Rahmen einer Einigung zwischen dem Kläger, der Beklagten und einer neuen Mieterin wurde die Immobilie an den Beklagten

⁵¹ a.a.O., juris, Orientierungssätze und Rn. 6 ff.

⁵² BGH, Urteil vom 17. Oktober 2024 – [IX ZR 244/22](#) – juris, Leitsatz = MDR 2025, 61 f. = NJW-RR 2025, 143 ff. = WuM 2025, 113 ff. = NZM 2025, 42 ff. = ZMR 2025, 198 ff. = Grundeigentum 2024, 1194 ff. = WM 2024, 2210 ff. = BB 2025, 145 ff. = ZIP 2024, 2723 ff.

zurückgegeben. In der davor liegenden Zeit hatte die Schuldnerin die mietvertraglich direkt an den entsprechenden Gläubiger vorgesehene Entrichtung von Betriebs- und Nebenkosten nicht mehr vorgenommen.⁵³

Nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofes waren die streitgegenständlichen Zahlungen nicht anfechtbar. Die Schuldnerin hatte nicht mit Gläubigerbenachteiligungsvorsatz (§ 133 Abs. 1 InsO in der nach Art. 103j Abs. 1 EGIInsO hier anwendbaren bis 04. April 2017 geltenden Fassung) gehandelt. Das Berufungsgericht hatte im Rahmen der tatrichterlichen Beurteilung die für und gegen den Gläubigerbenachteiligungsvorsatz sprechenden Beweisanzeichen nicht entsprechend der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes angewandt. Der Berufungsentscheidung ließen sich solche Beweisanzeichen nicht entnehmen. Die erkannte Zahlungsunfähigkeit allein reichte im Falle einer kongruenten Deckung (Mietzahlungen) nicht ohne Weiteres aus. Auch fehlten Tatsachen, aus denen geschlossen werden konnte, die Schuldnerin habe zumindest billigend in Kauf genommen, andere Gläubiger auch zu einem späteren Zeitpunkt nicht vollständig befriedigen zu können. Die angefochtenen Zahlungen waren jedenfalls in bargeschäftsähnlicher Lage (§ 142 InsO a.F.) erfolgt, was der Annahme eines Gläubigerbenachteiligungsvorsatzes entgegenstand. Denn die Zahlungen waren zur Abgeltung der weiteren Nutzung der Gewerbeimmobilie erfolgt. Dass der Mietvertrag zu dieser Zeit wirksam gekündigt war, stand nicht entgegen, weil die Zahlungen eine geschuldete Nutzungsentschädigung (§ 546a Abs. 1 Fall 1 BGB) gewesen sein könnte. Andere Anfechtungsgründe waren nicht verwirklicht.⁵⁴

⁵³ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

⁵⁴ a.a.O., juris, Rn. 10 ff. m.w.N.

2.2. Sonstiges Mietrecht

Hier ist über die folgenden Fälle zu berichten.

a)

Um eine dem **Zivilrechtsweg** zugewiesene bürgerliche Rechtsstreitigkeit (§ 13 GVG) handelt sich, wenn eine **Gemeinde** klageweise **Zahlungsansprüche** geltend macht, die ihrem Vorbringen nach durch den **Abschluss eines Beherbergungsvertrages zwischen einem privaten Unterkunftsbetrieb und dem Beklagten entstanden und der Gemeinde seitens des Unterkunftsbetriebes abgetreten worden sind**. Dabei ist weder von Bedeutung, dass der (behauptete) Beherbergungsvertrag auf Vermittlung der – insoweit in Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben handelnden – Gemeinde zur Abwendung einer dem Beklagten drohenden Obdachlosigkeit zustande gekommen ist, noch kommt es darauf an, ob die (behaupteten) Abreden zwischen der klagenden Gemeinde und dem Unterkunftsbetrieb über die Abtretung der aus dem Beherbergungsvertrag hervorgehenden Zahlungsansprüche auf einem als öffentlich-rechtlich oder als privatrechtlich einzuordnenden Vertrag beruhen.⁵⁵ Noch einmal betont hat der Bundesgerichtshof, dass in Fällen, in denen die Klagepartei Ansprüche aus abgetretenem Recht verfolgt, sich die **Rechtswegzuordnung** nach dem **Gepräge des Rechtsverhältnisses zwischen dem Zedenten und dem Schuldner** richtet.⁵⁶

⁵⁵ BGH, Beschluss vom 12. November 2024 – [VIII ZB 36/23](#) – juris, Leitsatz 2 = NJW-RR 2025, 121 ff. = WuM 2025, 102 ff. = NZM 2025, 150 ff.

⁵⁶ a.a.O., juris, Leitsatz 1 m.w.N.

Vor den Bundesgerichtshof gelangte ein Zwischenverfahren über die Entscheidung, ob der Rechtsweg zu den ordentlichen Gerichten oder zu den Verwaltungsgerichten gegeben sei.⁵⁷ Der Bundesgerichtshof hat bestätigt, dass es sich um eine bürgerliche Rechtsstreitigkeit handelte, die vor den ordentlichen Gerichten auszutragen ist (§ 13 GVG). Maßgeblich ist die **Natur des Rechtsverhältnisses, aus dem der Klageanspruch hergeleitet wird**. Die Beurteilung hat unter objektiver Würdigung anhand der zur Begründung vorgetragenen Tatsachen zu erfolgen. Hier hatte die Klägerin selbst vorgetragen, sie verauslage das aus dem jeweiligen Beherbergungsvertrag zwischen dem (privaten) Beherbergungsbetrieb und der zu beherbergenden Person geschuldete Entgelt und lasse sich im Gegenzug die Ansprüche des Beherbergungsbetriebes gegen den Gast abtreten, von dem sie sodann die Erstattung verlange, sofern dieser nicht seinerseits einen Erstattungsanspruch gegen einen öffentlichen Leistungsträger habe. Grundlage des Anspruchs war daher der jeweilige privatrechtliche Vertrag mit dem Beherbergungsbetrieb. **Die Abtretung des Entgeltanspruchs aus diesem Vertrag an die Klägerin änderte nichts an der Rechtsnatur des geltend gemachten Anspruchs**. Dass sich die Frage, ob und in welchem Umfang eine von Obdachlosigkeit bedrohte Person die Kosten für ihre unter Mitwirkung der öffentlichen Verwaltung gefundene und in Anspruch genommene Unterkunft selbst zu tragen hat oder ob diese Kosten (endgültig) von einem öffentlichen Leistungsträger übernommen werden, nach öffentlichem Recht richtet, weil insoweit ein öffentlich-rechtlicher Leistungsanspruch in Rede steht, ändert daran nichts. Denn die jeweiligen Rechtsverhältnisse sind zu trennen. **Hier machte die Klägerin abgetretene Ansprüche aus den privatrechtlichen Beherbergungsverträgen geltend**.⁵⁸

⁵⁷ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

⁵⁸ a.a.O., juris, Rn. 19 ff. m.w.N.

b)

Bezüglich der **Klage auf Räumung und Herausgabe einer Garage** nach Kündigung des Mietvertrages hat der Bundesgerichtshof bestätigt, dass der **Wert des Beschwerdegegenstandes (§ 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO)** sich nicht nach den Vorschriften des allein für die Bemessung der Gerichtsgebühren maßgeblichen Gerichtskostengesetzes richtet, sondern nach denjenigen der Zivilprozessordnung, im Falle einer Räumungsklage namentlich nach **§§ 8 f. ZPO**.⁵⁹ Ist bei einem Räumungsrechtsstreit der **Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses ungewiss oder lässt sich die streitige Zeit nicht ermitteln**, ist **§ 9 ZPO** für die Bemessung der Beschwer entsprechend anwendbar und der **dreieinhalbfache Wert des einjährigen Entgelts** anzusetzen.⁶⁰

Das **Fehlen des mangels Vorliegens der Voraussetzungen des § 313a ZPO erforderlichen Tatbestandes (§ 313 Abs. 1 Nr. 5 ZPO)** stellt für sich gesehen **keinen Umstand** dar, aus dem sich eine **Erheblichkeit der Rechtsverletzung für die angefochtene Entscheidung** im Sinne von § 520 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 ZPO ergeben kann.⁶¹

Das Berufungsgericht hatte sich im Ergebnis im Rahmen der bestehenden höchstrichterlichen Rechtsprechung gehalten. Deshalb war die Rechtsbeschwerde unzulässig, da ihre Zulassung zur Einheitlichkeitssicherung der Rechtsprechung nicht erforderlich war (§ 574 Abs. 2 ZPO). Das Berufungsgericht hatte zwar verkannt, dass die Berufung nicht bereits wegen Unterschreitung des nach § 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO erforderlichen Wertes des Beschwerdegegenstandes unzulässig war, weil das Interesse des Beklagten an der Abänderung des angefochtenen Urteils die Wertgrenze von 600,00 € (vereinbarte Monatsmiete: 26,00 €) überstieg (§§ 8; 9 ZPO). Indessen hatte das Berufungsgericht die Berufung letztlich zurecht verworfen, weil es an

⁵⁹ BGH, Beschluss vom 07. August 2024 – [XII ZB 121/24](#) – juris, Leitsatz 1 = MDR 2025, 127 f. = NJW-RR 2025, 60 f. = NZM 2025, 96 ff. = Grundeigentum 2024.

⁶⁰ a.a.O., juris, Leitsatz 2.

⁶¹ a.a.O., juris, Leitsatz 3.

einer den Anforderungen entsprechenden Berufungsbegründung fehlte. Der Kläger hatte lediglich geltend gemacht, es fehle der angefochtenen erstinstanzlichen Entscheidung der mangels Vorliegens der Voraussetzungen des § 313a ZPO notwendige Tatbestand. Dabei hatte er versäumt auszuführen, warum in der Sache eine andere Entscheidung hätte ergehen müssen bzw. warum die amtsgerichtliche Entscheidung materiell-rechtlich unrichtig sein sollte. Daher fehlten den Anforderungen des § 520 Abs. 3 ZPO genügende Angriffe gegen die Entscheidungsgründe des Amtsgerichts. Die angefochtene amtsgerichtliche Entscheidung beruhte jedoch nicht auf dem bloßen Fehlen des erforderlichen Tatbestandes.⁶²

2.3. Pachtrecht

Der Bundesgerichtshof war mit verschiedenen Pachtverträgen befasst.

a)

Eine Leitsatzentscheidung ist ergangen zu den **Ansprüchen des Verpächters und Eigentümers einer Eisenbahninfrastruktureinrichtung gegen den Pächter und Inhaber der zum Betrieb dieser Eisenbahninfrastruktur erforderlichen Unternehmensgenehmigung nach Beendigung des Pachtvertrages**.⁶³

Der Klägerin gehörten Gleisanlagen mit Anschluss an das DB-Netz. Die Beklagte erbrachte Schienenverkehrsdienste und betrieb Eisenbahninfrastrukturen. 1997 hatte die Rechtsvorgängerin der Klägerin mit der Beklagten einen notariellen Pachtvertrag über die Nutzung der

⁶² a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

⁶³ BGH, Urteil vom 07. August 2024 – [XII ZR 113/22](#) – juris, Leitsatz = MDR 2024, 1369 ff. = NJW-RR 2024, 1432 ff. = NZM 2024, 979 ff. = WM 2025, 87 ff.

streitgegenständlichen Gleisanlagen geschlossen. Der Vertrag war dahingehend aufschiebend bedingt, dass der Beklagten von der zuständigen Eisenbahnaufsichtsbehörde die Genehmigung zum Betrieb eines Eisenbahninfrastrukturunternehmens erteilt wird. Nachdem sie die Genehmigung erhalten hatte, übernahm die Beklagte den Betrieb der Eisenbahninfrastruktur von der Klägerin. Die Genehmigung wurde 2007 erneuert und bis Ende 2057 befristet. Die Beklagte kündigte den Pachtvertrag, wonach die Rechtsvorgängerin der Klägerin und die Beklagte 2014 eine „Betriebsführungsvereinbarung“ schlossen, die 2018 abgeändert wurde. Im Mai 2020 kündigte die Klägerin die Betriebsführungsvereinbarung, weil sie den Infrastrukturbetrieb ihrer Gleisanlagen künftig wieder selbst übernehmen wollte. Die Beklagte widersprach dem. Die Klägerin verlangte Räumung und Herausgabe der Gleisanlagen und Herausgabe von Unterlagen. Im Oktober 2020 beantragte die Klägerin bei der Behörde die Erteilung einer Unternehmensgenehmigung. Die Behörde lehnte dies ab, weil die Beklagte Inhaberin der Betriebsgenehmigung sei und nicht zugunsten der Klägerin auf diese verzichte, es könne jedoch nur ein Unternehmen Inhaber der Betriebsgenehmigung sein. Eine Erteilung der Genehmigung nach § 6 AEG unter gleichzeitigem Widerruf der Genehmigung der Beklagten erfordere, dass die Klägerin die Verfügungsgewalt über die Eisenbahninfrastruktur erhalte. Die Klägerin erhob hiergegen Widerspruch, über den zur Zeit der mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht noch nicht entschieden war. Die Klägerin verlangte Herausgabe der in ihrem Eigentum stehenden Gleisanlagen von der Beklagten sowie die Zustimmung zur Übernahme des Betriebs der Eisenbahninfrastruktur im öffentlich-rechtlichen Genehmigungsverfahren, außerdem Herausgabe von maßgeblichen Dokumenten; sie machte weiterhin Zahlung einer Nutzungsentschädigung für die Nutzung der Gleisanlagen nach ausgesprochener Kündigung des Pachtvertrags, vorgerichtliche Rechtsanwaltsgebühren und die Feststellung geltend, dass die Betriebsführungsvereinbarung durch die Kündigung der Klägerin beendet sei. Die Klage war in zweiter Instanz teilweise erfolgreich. Die Klägerin verfolgte ihr Begehren mit der vom Berufungsgericht zugelassenen

Revision weiter, die Beklagte ging mit Anschlussrevision gegen ihre Verurteilung vor.⁶⁴

Beide Rechtsmittel waren begründet. Der Klägerin stand grundsätzlich ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Gleisanlagen zu (§§ 581 Abs. 2; 546 Abs. 1 BGB). Offengelassen hat der Bundesgerichtshof, ob es sich bei der Betriebsführungsvereinbarung um einen Pachtvertrag oder einen typengemischten Vertrag handelt. Jedenfalls hatte die Klägerin den Vertrag wirksam zu Ende Dezember 2020 gekündigt, was bereits durch die erstinstanzliche Entscheidung rechtskräftig festgestellt war. Die Beklagte konnte sich auch nicht auf ein Recht zum Besitz (§ 986 Abs. 1 BGB) berufen, weil dies nicht gegenüber dem schuldrechtlichen Rückgabeanspruch des Vermieters aus § 546 Abs. 1 BGB wirkt. Der Beklagten stand kein Zurückbehaltungsrecht wegen getätigter Verwendungen (§ 1000 BGB) zu. § 570 BGB war hier anwendbar. Die **Räumung und Herausgabe der Gleisanlagen war nicht vom Vorliegen einer zugunsten der Klägerin erteilten bestandskräftigen Unternehmensgenehmigung (§ 6 Abs. 1 AEG) abhängig** (keine diesbezügliche einschränkende Auslegung von §§ 581 Abs. 2; 546 Abs. 1 BGB); eine solche einschränkende Auslegung ist weder verfassungsrechtlich noch aufgrund der Ziele des Allgemeinen Eisenbahngesetzes gerechtfertigt noch ergibt sie sich aus einer analogen Anwendung von § 257 ZPO. Nicht gefolgt ist der Bundesgerichtshof der Berufungsentscheidung, soweit diese eine Treuwidrigkeit der Klägerin hinsichtlich ihres Begehrens auf Räumung und Herausgabe der Gleisanlagen nach der ordentlichen Kündigung der Betriebsführungsvereinbarung angenommen hatte. Aufgrund der getroffenen Feststellungen war

⁶⁴ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

nicht ausgeschlossen, dass der Beklagten ein Anspruch auf Abschluss eines neuen Pachtvertrages zusteht. Da weitere Feststellungen erforderlich waren, wurde die Berufungsentscheidung aufgehoben und die Sache zurückverwiesen.⁶⁵

b)

Bezüglich des Streits der Inhaberin (Beklagte) eines Eigenjagdbezirks (ca. 86 ha) darüber, ob diese Grundflächen (noch) **Bestandteil eines Jagdpachtvertrages über einen gemeinschaftlichen Jagdbezirk** (insgesamt 260 ha; 3.900,00 € Jahrespacht) seien und eine eigenständige Jagdausübung in dem Eigenjagdbezirk erst nach Ablauf des Pachtvertrages möglich sei, hat der Bundesgerichtshof das maßgebliche Interesse der Beklagten an der Abänderung der im Berufungsurteil getroffenen Feststellung, dass der Jagdpachtvertrag wirksam sei, mit bis zu 5.000,00 € angenommen. Er war dabei nicht an die Streitwertfestsetzung der Vorinstanz („bis 30.000,00 €“) gebunden. Die **Beklagte war nicht Partei des Jagdpachtvertrages**. Mangels begehrter Feststellung der Wirksamkeit des Pachtvertrages im Verhältnis der Pachtvertragsparteien war § 8 ZPO nicht anwendbar, sondern der Wert nach §§ 2; 3 ZPO nach freiem Ermessen festzusetzen. Zugleich war der Rechtsgedanke des § 9 ZPO zu berücksichtigen. Das Interesse der Beklagten erstreckte sich nur auf eine Teilfläche des Pachtgebiets, so dass nur ein entsprechender, auf die streitige Fläche entfallender Anteil des für 3,5 Jahre geschuldeten Pachtzinses, und somit nicht mehr als 5.000,00 €, maßgeblich war.⁶⁶

⁶⁵ a.a.O., juris, Rn. 15 ff. m.w.N.

⁶⁶ BGH, Beschluss vom 10. Oktober 2024 – [III ZR 175/23](#) – juris, Leitsatz und Rn. 1 ff. = MDR 2025, 63 f. = NJW-RR 2025, 124 f. = JurBüro 2024, 648 f.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

2.4. Leasingrecht

Das Leasingrecht fällt in die Zuständigkeit des VIII. Zivilsenats. In diesem Berichtszeitraum hatte allerdings auch eine Entscheidung des Kartellsenats Bezug zu einem Leasingvertrag.

a)

Eine Leitsatzentscheidung ist im Anschluss an Rechtsprechung des EuGH ergangen zum **Nichtbestehen eines Widerrufsrechts des Leasingnehmers im Falle eines Leasingvertrages mit Kilometerabrechnung**.⁶⁷ Die Entscheidung betrifft auch das **Vorliegen eines Kraftfahrzeugvermietungsvertrages im Sinne von § 312g Abs. 2 Nr. 9 BGB**.⁶⁸ Danach erfüllt ein Leasingvertrag mit Kilometerabrechnung nicht die von § 506 Abs. 2 Satz 1 BGB an eine sonstige entgeltliche Finanzierungshilfe bei Nutzungsverträgen gestellten Voraussetzungen, so dass sich der Leasingnehmer nicht mit Erfolg auf ein Widerrufsrecht nach § 506 Abs. 1 und 2 in der Fassung vom 06. Juni 2017; § 495 BGB – auch nicht im Wege einer analogen Anwendung des § 506 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB in der Fassung vom 06. Juni 2017 – berufen kann.⁶⁹ § 312g Abs. 2 Nr. 9 BGB erfasst nicht nur die in der Regel kurzfristigen Kraftfahrzeugmietverträge, sondern auch Kilometerleasingverträge.⁷⁰

Der Kläger hatte 2018 als Verbraucher mit der Beklagten den Kraftfahrzeugleasingvertrag mit Kilometerabrechnung für die Laufzeit von 36 Monaten geschlossen. Es waren Regelungen zur Abrechnung von Mehr- oder Minderkilometern und dem Ausgleich eines etwaigen Minderwertes bei

⁶⁷ BGH, Urteil vom 25. September 2024 – [VIII ZR 58/23](#) – juris, Leitsatz 1 = MDR 2024, 1440 f. = WM 2025, 410 ff. = ZIP 2024, 2601 ff. = DAR 2025, 145 ff.

⁶⁸ a.a.O., juris, Leitsatz 2.

⁶⁹ a.a.O., juris, Orientierungssatz 1.

⁷⁰ a.a.O., juris, Orientierungssatz 2.

Vertragsende getroffen worden. Eine Restwertgarantie gab es nicht. Der Kläger hatte weder ein Erwerbsrecht noch eine Erwerbspflicht. Der Vertrag wurde in dem Autohaus, das der Kläger aufgesucht hatte, in seiner Anwesenheit durch einen dortigen Angestellten (im Vertrag als „Vermittler/Mitarbeiter“ bezeichnet) vorbereitet und vom Kläger dort unterzeichnet. 2021 erklärte der Kläger gegenüber der Beklagten den Widerruf seiner auf den Vertragsabschluss gerichteten Willenserklärung und klagte auf Rückzahlung sämtlicher geleisteter Leasingzahlungen (9.923,66 €) nebst Zinsen. Die Klage war in sämtlichen Instanzen erfolglos.⁷¹

Dem Kläger stand **kein Widerrufsrecht** (§ 506 Abs. 1 a.F. (vom 06. Juni 2017); § 495 BGB i.V.m. § 506 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB analog) zu. Denn nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs erfüllt ein **Leasingvertrag mit Kilometerabrechnung nicht die Voraussetzungen einer sonstigen entgeltlichen Finanzierungshilfe bei Nutzungsverträgen** (§ 506 Abs. 2 Satz 1 BGB). Der Leasingvertrag war auch **nicht im Wege des Fernabsatzes zustande gekommen**, so dass sich auch aus §§ 312c; 312g Abs. 1; 355 Abs. 1 BGB kein Widerrufsrecht des Klägers ergab. Derartige Fernabsatzverträge liegen dann vor, wenn Anbieter und Verbraucher sich nicht physisch begegnen und der Verbraucher die angebotene Ware in der Regel vor Vertragsschluss weder in Augenschein nehmen, noch sich Kenntnis von den Eigenschaften der Dienstleistung verschaffen oder dem Unternehmer oder einer in dessen Namen oder Auftrag handelnden Person, die nicht bloßer Bote ist, Fragen stellen und Unklarheiten ausräumen kann. Der hier dem Kläger gegenüber tretende Angestellte des Autohauses war kein bloßer Bote in diesem Sinne. Er hatte auch die Befugnis, die Berechnung der verschiedenen Elemente des Vertragsgegenstandes vorzunehmen, die Modalitäten und Bedingungen des Vertrages mit dem Kläger zu erörtern und Auskünfte über den beabsichtigten Vertrag zu erteilen sowie die maßgeblichen Erklärungen entgegenzunehmen und weiterzuleiten.

⁷¹ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

Ob er eine Vertretungsmacht zum Abschluss des Leasingvertrages hatte, war vor diesem Hintergrund insbesondere auch unter Berücksichtigung der Verbraucherrechterichtlinie und der europarechtlichen Rechtsprechung nicht entscheidend.⁷² Auch war der **Vertrag nicht außerhalb von Geschäftsräumen geschlossen** worden, so dass sich ein Widerrufsrecht des Klägers auch nicht aus §§ 312b; 312g Abs. 1 BGB ergab. Der Kläger hatte die Geschäftsräume des den Leasingvertrag vermittelnden Autohauses von sich aus aufgesucht, so dass er einer für einen Außergeschäftsraumvertrag typischen Gefährdungssituation nicht ausgesetzt war. Dass es sich um die **Geschäftsräume des Autohauses und damit nicht der Leasinggeberin** selbst handelte, wirkte sich insofern nicht aus.⁷³ Überdies wäre ein **Widerrufsrecht gemäß § 312g Abs. 2 Nr. 9 BGB ausgeschlossen**, weil nach dessen teleologischer und richtlinienkonformer Auslegung der **Leasingvertrag wie eine Kraftfahrzeugvermietung anzusehen** war. Denn der Kläger war zum Kauf des Fahrzeugs am Ende der im Vertrag hinreichend genau angegebenen Leasingzeit nicht verpflichtet und hatte nicht über eine Restwertgarantie in jeder Hinsicht für die Vollamortisation einzustehen. Die im Verhältnis zu üblichen Kraftfahrzeugmietverträgen längere Vertragslaufzeit änderte daran nichts.⁷⁴ Schließlich wäre ein etwaiges Widerrufsrecht auch im Zeitpunkt der Widerrufserklärung des Klägers bereits erloschen gewesen (§§ 312g Abs. 1; 355 Abs. 2 BGB). Die Höchstfrist von zwölf Monaten und 14 Tagen nach Vertragsschluss war verstrichen. Der **Kilometerleasingvertrag war kein Vertrag über Finanzdienstleistungen** im Sinne von § 356 Abs. 3 Satz 3 BGB (a.F.)).⁷⁵

⁷² a.a.O., juris, Rn. 12 ff. m.w.N.

⁷³ a.a.O., juris, Rn. 33 ff. m.w.N.

⁷⁴ a.a.O., juris, Rn. 40 ff. m.w.N.

⁷⁵ a.a.O., juris, Rn. 53 ff. m.w.N.

b)

Seine Absicht der Zurückweisung der Revision durch Beschluss (§ 552a Satz 1 BGB) hat der Bundesgerichtshof in einem Hinweisbeschluss mitgeteilt. Das Revisionsverfahren wurde durch Rücknahme beendet.⁷⁶ Zugrunde lag ein 2017 durch den Kläger (Verbraucher) mit der Beklagten abgeschlossener **Kraftfahrzeugleasingvertrag mit Kilometerabrechnung**. Die Gestaltung entsprach im Wesentlichen derjenigen des vorstehend referierten Falles. Das Berufungsgericht hatte die Revision nur bezüglich der Frage zugelassen, „wie die im Auftrag des Unternehmens handelnde Person zu definieren“ sei. Mit seiner Revision verfolgte der Kläger sein Klagebegehren weiter.⁷⁷

Die Revision war mangels Zulassung durch das Berufungsgericht nicht statthaft und deshalb unzulässig, soweit sie gegen die Annahme des Berufungsgerichts gerichtet war, dem Kläger stehe ein Widerrufsrecht (§§ 495 Abs. 1; 506 Abs. 2, 2 Satz 1 Nr. 3 BGB) nicht zu. Die wirksame Beschränkung der Revisionszulassung ergab sich zulässigerweise aus den Entscheidungsgründen des Berufungsurteils. Danach hatte das Berufungsgericht die Revision wegen einer Rechtsfrage zugelassen, die nur für einen eindeutig abgrenzbaren Teil des Streitstoffes von Bedeutung war. Die insoweit vom Berufungsgericht mitgeteilte Rechtsfrage betraf ersichtlich nur das Vorliegen eines Widerrufsrechts des Klägers nach §§ 312c; 312g Abs. 1 oder 312b; 312g Abs. 1 BGB zum Zeitpunkt der Widerrufserklärung. Sie betraf nicht einen Zahlungsanspruch aufgrund eines Widerrufsrechts gemäß §§ 506 Abs. 1 Satz 1; 495 Abs. 1 BGB.⁷⁸

Soweit die Revision zugelassen war, lag ein Zulassungsgrund nicht mehr vor (§§ 552a; 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO), weil die Sache keine grundsätzliche Bedeutung mehr hatte und auch kein sonstiger Revisionszulassungsgrund

⁷⁶ BGH, Beschluss vom 03. Dezember 2024 – [VIII ZR 271/22](#) – juris.

⁷⁷ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

⁷⁸ a.a.O., juris, Rn. 9 ff. m.w.N.

vorlag. Denn der Bundesgerichtshof hatte die maßgeblichen Fragen – wie vorstehend dargestellt – zwischenzeitlich geklärt.⁷⁹

c)

In Fortführung seiner Rechtsprechung hat der Bundesgerichtshof darauf abgestellt, dass bei der **Rückabwicklung eines über eine Leasingsache geschlossenen Kaufvertrages nach mangelbedingtem Rücktritt** sich ein **Anspruch des Lieferanten (Verkäufers) auf Wertersatz** gemäß § 346 Abs. 2 Satz 1 BGB auch im Falle der **leasingtypischen Abtretung der Gewährleistungsansprüche von dem Leasinggeber an den Leasingnehmer** grundsätzlich nicht gegen den Leasingnehmer richtet, sondern **gegen den Leasinggeber als Käufer**.⁸⁰ Soweit der Lieferant in Kenntnis des Vorliegens dieser leasingtypischen Abtretungskonstruktion den Kaufvertrag mit dem Leasinggeber geschlossen hat, ist § 406 BGB grundsätzlich nicht zugunsten des Lieferanten anwendbar und damit eine **Aufrechnung (§ 387 BGB) mit dem vorbezeichneten Wertersatzanspruch gegen den von dem Leasingnehmer geltend gemachten Anspruch auf Rückzahlung des Kaufpreises** aufgrund der fehlenden Gegenseitigkeit dieser Forderungen **nicht möglich**.⁸¹

Der Kläger, ein Verbraucher, hatte mit der Leasinggeberin einen Leasingvertrag über ein von der Beklagten, einer Fahrzeughändlerin, die auch den Leasingvertrag vermittelte, zum Verkauf angebotenes Gebrauchtfahrzeug geschlossen. Die Leasinggeberin erwarb das Fahrzeug bei der Beklagten. Das Fahrzeug hatte einen fachgerecht reparierten Unfallschaden. Nach ihren zwischen ihr und dem Kläger vereinbarten Leasingbedingungen trat die Leasinggeberin sämtliche Ansprüche und Rechte aus dem Kaufvertrag wegen Mangelhaftigkeit des Fahrzeugs an den Kläger ab, der berechtigt und verpflichtet war, Ansprüche und Rechte im eigenen Namen mit der

⁷⁹ a.a.O., juris, Rn. 14 ff. m.w.N.

⁸⁰ BGH, Urteil vom 13. November 2024 – [VIII ZR 168/23](#) – juris, Leitsatz 1 = MDR 2025, 154 ff. = NJW 2025, 1049 ff. = WM 2025, 416 ff. = ZIP 2025, 266 ff. = DAR 2025, 76 ff.

⁸¹ a.a.O., juris, Leitsatz 2.

Maßgabe geltend zu machen, dass im Falle des Rücktritts etwaige Zahlungen des Lieferanten direkt an den Leasinggeber zu leisten sind. Ansprüche und Rechte wegen solcher Mängel gegen die Leasinggeberin sollte der Kläger nicht haben. Ein etwaiger Rücktritt sollte durch den Kläger für den Leasinggeber erklärt werden; für den Rücktrittsfall enthielten die AGB der Leasinggeberin weitere Regelungen. Der Kläger erklärte den Rücktritt vom Kaufvertrag und forderte die Beklagte zur Rückabwicklung auf, nachdem er erfolglos Frist zur Nacherfüllung aufgrund des Unfallschadens gesetzt hatte. Er klagte auf Rückzahlung des Kaufpreises nebst Zinsen abzüglich Nutzungsentschädigung an die Leasinggeberin Zug um Zug gegen Herausgabe des Fahrzeugs, hilfsweise Zug um Zug gegen Herausgabe und Überweisung des Fahrzeugs; außerdem begehrte er die Feststellung des Annahmeverzug der Beklagten und Freistellung von vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten nebst Zinsen.⁸²

Der geltend gemachte Anspruch auf Rückzahlung des Kaufpreises (§ 434 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BGB in der bis 31. Dezember 2021 geltenden Fassung (Art. 229 § 58 EGBGB), §§ 437 Nr. 2; 323 Abs. 1; 346 Abs. 1; 348; 398 BGB) nebst Zinsen (§ 291 BGB) abzüglich einer Nutzungsentschädigung scheiterte nicht an der von der Beklagten erklärten Aufrechnung mit einem Wertersatzanspruch (§ 346 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BGB) in einer den Anspruch des Klägers übersteigenden Höhe (§ 389 BGB). Es fehlte an der für eine Aufrechnung erforderlichen Gegenseitigkeit des von dem Kläger geltend gemachten (Rück-) Zahlungsanspruchs und des von der Beklagten zur Aufrechnung gestellten Wertersatzanspruchs (§ 387 BGB). Anderes ergab sich nicht aus § 406 BGB, der aufgrund der Kenntnis der Beklagten von der hier vorliegenden leasingtypischen Abtretungskonstruktion nicht anwendbar war. Da allein der Kläger Revision gegen das Berufungsurteil eingelegt hatte, war der Bundesgerichtshof an einer Überprüfung der Hauptforderung auf Kaufpreistrückzahlung nebst Zinsen im vom Berufungsgericht bejahten

⁸² a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

Umfang gehindert. Der Bundesgerichtshof konnte somit allein die von der Beklagten zur Aufrechnung gestellte Gegenforderung auf Wertersatz überprüfen. Bei der **Rückabwicklung eines über eine Leasing Sache geschlossenen Kaufvertrags** richtet sich ein **Anspruch des Lieferanten (hier: Beklagte) auf Wertersatz (§ 346 Abs. 2 Satz 1 BGB)** aber grundsätzlich nicht gegen den Leasingnehmer, sondern **gegen den Leasinggeber als Käufer**, so dass **keine Gegenseitigkeit zu dem an den Leasingnehmer abgetretenen Anspruch auf Rückzahlung des Kaufpreises** vorliegt. Dies führte zur Aufhebung der Berufungsentscheidung und Zurückverweisung der Sache, die insoweit noch nicht entscheidungsreif war.⁸³

d)

In prozessualer Hinsicht hat der Kartellsenat des Bundesgerichtshofs entschieden, dass bei der gebotenen natürlichen und den Sachverhalt seinem Wesen nach erfassenden Betrachtung es sich beim **Kauf eines Lastkraftwagens und dessen anschließender erneuter Beschaffung durch Leasing oder Mietkauf nach Eintritt einer Finanzierungsgesellschaft in den Kaufvertrag** um einen **einheitlichen Lebenssachverhalt** handelt, der nur **einen Streitgegenstand** begründet.⁸⁴

3. Wohnungseigentumsrecht

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

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird nachfolgend als GdWE bezeichnet.

⁸³ a.a.O., juris, Rn. 19 ff. m.w.N.

⁸⁴ BGH, Urteil vom 01. Oktober 2024 – [KZR 60/23](#) – juris, Leitsatz 1 = NJW 2025, 64 ff. = WM 2024, 2258 ff.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

a)

Über die **Teilung eines Grundstücks im Bereich einer im Aufstellungsverfahren befindlichen Erhaltungssatzung bzw. -verordnung** verhält sich eine Leitsatzentscheidung des V. Zivilsenats.⁸⁵

Danach ist dann, wenn ein Grundstückseigentümer, dem die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum mit Blick auf eine im Aufstellungsverfahren befindliche Erhaltungssatzung bzw. -verordnung gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 172 Abs. 2 BauGB vorläufig untersagt ist, sein Grundstück in Wohnungs- oder Teileigentum teilt und den Vollzug der Teilung beantragt, **die in das Grundbuch eingetragene Teilung gegenüber dem Verbotsgeschützten relativ unwirksam**. Der Verbotsgeschützte kann sich gemäß §§ 888; 883 Abs. 2 BGB auf die relative Unwirksamkeit berufen und die **Löschung der Rechte verlangen**.⁸⁶

Der Widerruf der vorläufigen Untersagung lässt die Teilung nicht wirksam werden, wenn er zu einem Zeitpunkt erfolgt, zu dem die Erhaltungssatzung bzw. -verordnung i.S.d. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB bereits in Kraft getreten ist. Dass ein aus der Erhaltungssatzung bzw. -verordnung folgendes Genehmigungserfordernis gemäß § 878 BGB analog unbeachtlich ist, ändert an der relativen Unwirksamkeit der Teilung ebenfalls nichts.⁸⁷ **Eine relativ unwirksame Teilung in Wohnungs- oder Teileigentum, die trotz Widerrufs der die relative Unwirksamkeit begründenden vorläufigen Untersagung gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 172 Abs. 2 BauGB dem Verbotsgeschützten gegenüber unwirksam bleibt, weil vor dem Widerruf die Erhaltungssatzung bzw. -verordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB in Kraft getreten ist, wird nicht mit dem Inkrafttreten einer gemäß § 250 Abs. 7 Satz 1 BauGB grundsätzlich vorrangigen Umwandlungsverordnung i.S.v. § 250 Abs. 1 BauGB**

⁸⁵ BGH, Urteil vom 20. Dezember 2024 – [V ZR 277/23](#) – juris = MDR 2025, 236 ff. = WuM 2025, 117 ff. = Grundeigentum 2025, 299.

⁸⁶ a.a.O., juris, Leitsatz 1a.

⁸⁷ a.a.O., juris, Leitsatz 1b.

wirksam. Die Eintragung der Teilung führt auch nicht zu einer die relative Unwirksamkeit der Teilung beseitigenden Genehmigungsfiktion nach § 250 Abs. 5 Satz 2 BauGB.⁸⁸

Betroffen war ein dem Beklagten gehörendes mit einem Wohnhaus bebauten Grundstück in Berlin. Für das dortige Gebiet wurde die Aufstellung einer Erhaltungsverordnung (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB) beschlossen. Deshalb untersagte das zuständige Bezirksamt dem Beklagten vorläufig die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum. Danach erklärte der Beklagte die Teilung des Grundstücks in 14 Wohnungs- und zwei Teileigentumseinheiten und beantragte anschließend beim Grundbuchamt den Vollzug der Teilungserklärung. Das Bezirksamt widerrief die vorläufige Untersagungsverfügung, weil mit Inkrafttreten der Erhaltungsverordnung die Grundlage für die vorläufige Untersagung entfallen sei. Erst danach trat die Berliner Umwandlungsverordnung in Kraft. Hiernach legte das Grundbuchamt nachfolgend die Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher an. Schließlich ließ der Beklagte die Teilungserklärung nebst Eintragungsbewilligung und Eintragungsantrag erneut beurkunden und beantragte den Vollzug im Grundbuch. Der Kläger verlangte gerichtlich vom Beklagten, gegenüber dem Grundbuchamt eine förmliche (§ 29 GBO) Erklärung auf Schließung der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher abzugeben. Die Klage war in allen Instanzen erfolgreich.⁸⁹

Der Kläger konnte vom Beklagten die begehrte Abgabe der für die Schließung der Wohnungsgrundbücher erforderlichen Erklärung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 WEG) gemäß §§ 888; 883 Abs. 2 BGB verlangen. Die trotz der vorläufigen Untersagung erfolgte Begründung von Wohnungs- und Teileigentum war gegenüber dem Kläger relativ unwirksam und blieb dies auch nach dem Widerruf der Untersagungsverfügung im Anschluss an das Inkrafttreten der Erhaltungsverordnung. Der Bundesgerichtshof hat hierzu im Sinne der

⁸⁸ a.a.O., juris, Leitsatz 2.

⁸⁹ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

Leitsätze entschieden. Die erneute Antragstellung änderte daran nichts. Der Beklagte konnte, soweit er meinte, es lägen Versagungsgründe (fehlende ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum; § 250 Abs. 4 BauGB) nicht vor, dem klägerischen Anspruch auch nicht den Einwand aus § 242 BGB (dolo agit, qui petit, quod statim redditurus est) entgegenhalten; diesem erstmaligen Vorbringen in der Revisionsinstanz stand bereits § 559 Abs. 1 Satz 1 ZPO entgegen.⁹⁰

b)

Auch in einem Rechtsbeschwerdeverfahren (Grundbuchsache) im Hinblick auf die **Grundstücksteilung (§ 8 WEG)** wirkte sich das Vorhandensein einer **Umwandlungsverordnung** aus. Das Grundstück lag im Geltungsbereich der Berliner Umwandlungsverordnung vom 21. September 2021 (aufgrund § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB). Nachdem sie die Teilung erklärt hatte, beantragte die Eigentümerin den Vollzug im Grundbuch. Das Grundbuchamt wies mit Zwischenverfügung auf das Fehlen der Abgeschlossenheitsbescheinigung hin. Es lehnte die zweite Verlängerung der gesetzten Frist ab und wies den Antrag zurück. Die Eigentümerin erhob Beschwerde und legte die Bescheinigung vor. Das Grundbuchamt gab ihr sodann unter Fristsetzung die Vorlage einer Genehmigung nach § 250 BauGB auf, wogegen die Eigentümerin mit Beschwerde und Rechtsbeschwerde voring.⁹¹

Die zugelassene (§ 78 Abs. 1 GBO) Rechtsbeschwerde war unbegründet. Das Grundbuchamt hatte zu Recht mit Zwischenverfügung die Vorlage der Genehmigung nach § 250 BauGB angefordert; es durfte die für den Vollzug der Teilung erforderliche Eintragung nur bei Nachweis der Genehmigung oder Vorlage eines Negativzeugnisses vornehmen (§ 250 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Denn die **Teilung bestehender Wohngebäude bedarf der Genehmigung, sofern die Landesregierung durch Rechtsverordnung ein**

⁹⁰ a.a.O., juris, Rn. 5 ff. m.w.N.

⁹¹ BGH, Beschluss vom 19. September 2024 – [V ZB 66/23](#) – juris, Rn. 1 ff. = WuM 2024, 750 ff. = Grundeigentum 2025, 142 ff. = RPfleger 2025, 85 ff.

Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt hat. Die entsprechende Anwendung von § 878 BGB auf die Teilungserklärung änderte nichts. Zwar war die Genehmigung erst mit Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung erforderlich geworden. Erst nach diesem Zeitpunkt hatte die Eigentümerin im Beschwerdeverfahren die Abgeschlossenheitsbescheinigung vorgelegt. Da die Zurückweisung des Eintragungsantrages daher ursprünglich rechtens war und nur wegen neuer Tatsachen aufgehoben wurde, war die **nicht fristgebundene Grundbuchbeschwerde als neuer Antrag zu behandeln**.⁹² Weiter ist der Entscheidung zu entnehmen, dass dann, wenn der beantragten Eintragung ein Hindernis entgegensteht, das Grundbuchamt den Antrag unter Angabe von Gründen zurückzuweisen oder dem Antragsteller eine angemessene Frist zur Hebung des Hindernisses zu setzen hat. Die Frist ist danach zu bemessen, wie lange die Hebung des Hindernisses nach Grundbuchaktenlage in Anspruch nehmen wird. Die Zurückweisung eines Antrags zehn Monate nach Antragseingang und mehr als vier Monate nach dem Hinweis auf das Fehlen der Abgeschlossenheitsbescheinigung hält der eingeschränkten Prüfung im Rechtsbeschwerdeverfahren stand. **Eine grundsätzlich angemessene Frist ist nicht weiter zu verlängern, um den durch die Zurückweisung des Antrags bedingten Verlust einer grundsätzlich aus § 878 BGB folgenden Rechtsposition zu verhindern.**⁹³

c)

In einem ähnlich gelagerten Fall blieb die Rechtsbeschwerde der Eigentümerin (künftig: Beteiligte) eines bebauten Grundstücks, dessen **Teilung (§ 8 WEG)** sie betrieb, ebenfalls ohne Erfolg. Das Grundstück befand sich im Geltungsbereich der Berliner Umwandlungsverordnung vom 21. September 2021 (§ 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB). Die Beteiligte hatte die Teilung in Wohnungs- und Teileigentumseinheiten erklärt und den Vollzug der Teilung im Grundbuch beantragt. Das Grundbuchamt wies mit

⁹² a.a.O., juris, Rn. 5 ff. m.w.N.

⁹³ a.a.O., juris, Orientierungssätze.

Zwischenverfügung auf das Fehlen der Abgeschlossenheitsbescheinigung hin; die darin gesetzte Frist hatte das Grundbuchamt mehrfach verlängert und schließlich eine weitere Fristverlängerung abgelehnt. Danach wies das Grundbuchamt den Antrag auf Eintragung zurück. In ihrem hiergegen geführten Beschwerdeverfahren legte die Beteiligte eine Abgeschlossenheitsbescheinigung und später eine darauf bezogene Ergänzungsbescheinigung vor. Das Beschwerdegericht hob den Beschluss auf und wies das Grundbuchamt unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels an, der Beteiligten die Vorlage einer Genehmigung nach § 250 BauGB mittels Zwischenverfügung aufzugeben. Dagegen richtete sich die Rechtsbeschwerde der Beteiligten.⁹⁴

Der Bundesgerichtshof hat bestätigt, dass die Eintragung einer **Genehmigung nach § 250 BauGB** bedurfte, weil das Grundstück im Geltungsbereich der Berliner Umwandlungsverordnung und damit in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt lag. Deshalb durfte das Grundbuchamt den Vollzug der Teilung nur bei Nachweis der Genehmigung unter Vorlage eines Negativzeugnisses vornehmen (§ 250 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Dieses Judikat liegt auf der Linie der bereits zuvor referierten Entscheidung. Hier war eine fast achtmonatige Frist für die Einholung bzw. Nachreichung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung ausreichend.⁹⁵

d)

Zum **Ersterrichtungsanspruch** hat der Bundesgerichtshof ausgesprochen, dass grundsätzlich jeder Wohnungseigentümer von der GdWE die erstmalige Errichtung des Gemeinschaftseigentums verlangen kann. Bei einem sogenannten **steckengebliebenen Bau** werden wohnungseigentumsrechtliche Ansprüche dieser Art allerdings erst begründet, wenn **mindestens ein Erwerber die Stellung eines (werdenden) Wohnungseigen-**

⁹⁴ BGH, Beschluss vom 28. November 2024 – [V ZB 24/23](#) – juris, Rn. 1 f. = RPfleger 2025, 141 f.

⁹⁵ a.a.O., juris, Orientierungssätze und Rn. 5 ff. m.w.N.

tümers erlangt hat.⁹⁶ Auf den Anspruch auf erstmalige Errichtung des Gemeinschaftseigentums ist **§ 22 WEG nicht analog anwendbar**.⁹⁷ Begrenzt wird der Anspruch auf erstmalige Errichtung des Gemeinschaftseigentums auch im Fall des sogenannten steckengebliebenen Baus durch den **Grundsatz von Treu und Glauben**. Danach entfällt der Anspruch, wenn seine Erfüllung den übrigen Wohnungseigentümern nach den Umständen des Einzelfalles nicht zuzumuten ist.⁹⁸

In einem von einem bauwilligen Wohnungseigentümer gegen die GdWE angestrebten **Beschlusseretzungsverfahren** ist es **Sache des Tatgerichts, unter umfassender Würdigung der Umstände des Einzelfalles im Rahmen einer Gesamtabwägung über die Unzumutbarkeit der erstmaligen Errichtung zu entscheiden**.⁹⁹

Die Klägerin war mit 290/1000 Miteigentumsanteilen Mitglied der beklagten GdWE. Bei Entstehen der GdWE war das Grundstück mit einer Abbruchimmobilie bebaut. Die Teilungserklärung sah vor, dass ein aus elf Einheiten bestehendes Wohn- und Geschäftshaus errichtet werden sollte, wozu die Wohnungseigentümer jeweils mit einer GmbH als Generalbauunternehmerin Werkverträge geschlossen haben. Das Vorhaben kam bereits während der Abrissarbeiten an der Bestandsimmobilie zum Stillstand. Alle Wohnungseigentümer außer der Klägerin machten gegen die Generalbauunternehmerin Ansprüche aus den Werkverträgen gerichtlich geltend. Die Eigentümer zweier Nachbargebäude, deren Giebelwände im Zuge der Abrissarbeiten freigelegt wurden, gingen gerichtlich gegen die Generalbauunternehmerin auf Zahlung vor. Die Generalbauunternehmerin wurde insolvent. Die Klägerin verlangte die Fortführung der Arbeiten und Errichtung der Anlage durch die GdWE. Anträge der Klägerin auf

⁹⁶ BGH, Urteil vom 20. Dezember 2024 – [V ZR 243/23](#) – juris, Leitsatz 1 = MDR 2025, 159 ff. = NJW-RR 2025, 204 ff. = NZM 2025, 99 ff. = Grundeigentum 2025, 93 ff.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

⁹⁷ a.a.O., juris, Leitsatz 2.

⁹⁸ a.a.O., juris, Leitsatz 3.

⁹⁹ a.a.O., juris, Leitsatz 4.

entsprechende Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer wurden in einer Eigentümerversammlung abgelehnt. Die Beschlussersetzungsklage der Klägerin wurde in erster Instanz abgewiesen, führte in zweiter Instanz zur Beschlussersetzung dahingehend, dass ein Sachverständigen-gutachten zu den voraussichtlichen Kosten für den Abriss des Bestandsgebäudes und die Errichtung des Gemeinschaftseigentums eingeholt sowie die Verwalterin zu entsprechender Auftragseinholung für die Durchführung der Arbeiten und Finanzierung beauftragt wurde. Die vom Landgericht zugelassene Revision der GdWE führte zur Aufhebung der Berufungsentscheidung, soweit diese zum Nachteil der Beklagten ergangen war und Zurückverweisung der Sache.¹⁰⁰

Der Bundesgerichtshof hat bestätigt, dass grundsätzlich jeder Wohnungseigentümer von der GdWE die erstmalige Errichtung des Gemeinschaftseigentums verlangen kann. Die Errichtung des Sondereigentums war nicht Gegenstand des Revisionsverfahrens. Derartige Ansprüche entstehen bei einem steckengebliebenen Bau aber erst, wenn mindestens ein Erwerber die Stellung eines (werdenden) Wohnungseigentümers erlangt hat. Zwar entsteht die GdWE bereits mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher (§ 9a Abs. 1 Satz 2 WEG), gegebenenfalls zunächst als Ein-Personen-Gemeinschaft. Das Wohnungseigentumsgesetz findet zwischen den Erwerbern erst dann Anwendung, wenn die Erwerber als Wohnungseigentümer in das Grundbuch eingetragen worden sind oder als werdende Eigentümer (§ 8 Abs. 3 WEG) gelten. Da im Falle eines Bauträgervertrages der Kaufpreis nur sukzessive mit dem Baufortschritt fällig wird und die Grundbuchumschreibung erst nach vollständiger Kaufpreiszahlung erfolgt, regelt § 8 Abs. 3 WEG, dass ein Erwerber erst dann als werdender Wohnungseigentümer gilt, wenn unter anderem die Übergabe der Räume erfolgt ist. Dies hat zur Folge, dass wohnungseigentumsrechtliche Errichtungsansprüche der Erwerber in diesen Fällen erst bei einem fortgeschrittenen Bautenstand

¹⁰⁰ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

entstehen und die Erwerber so lange lediglich Rechte aus vertraglichen Ansprüchen gegen den Bauträger haben; in diesem Stadium bestehen Rechtsbeziehungen weder zwischen den Erwerbern untereinander noch zwischen diesen und der GdWE. Allerdings war der zu entscheidende Fall besonders gelagert, weil nach den getroffenen Feststellungen bereits eine GdWE bestand. Die von dem teilenden Eigentümer personenverschiedenen Erwerber waren bereits Wohnungseigentümer geworden, obwohl das zu errichtende Gebäude noch nicht fertiggestellt und darüber hinaus das Grundstück noch mit einer zunächst abzureißenden Immobilie bebaut war. Daher war das Binnenverhältnis zwischen Erwerbern und GdWE entstanden und jeder Wohnungseigentümer konnte im Rahmen der ordnungsmäßigen Verwaltung (§ 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG) die (auch: erste) Errichtung des Gemeinschaftseigentums in einem der Teilungserklärung entsprechenden, plangerechten Zustand verlangen. **Insbesondere gilt, wie der Bundesgerichtshof nunmehr entschieden hat, § 22 WEG (kein Anspruch auf Wiederaufbau eines zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstörten Gebäudes) auch nicht analog für den steckengebliebenen Bau. Der Anspruch auf Ersterrichtung des Gemeinschaftseigentums wird vielmehr durch den Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) begrenzt.** Er entfällt daher, wenn seine Erfüllung den übrigen Wohnungseigentümern nach den Umständen des Einzelfalles nicht zuzumuten ist. Dies ist im Rahmen einer Gesamtabwägung zu beurteilen.¹⁰¹ Vorliegend hatte allerdings das Berufungsgericht rechtsfehlerhaft keine eigene Entscheidung über die Unzumutbarkeit der Ersterrichtung getroffen, sondern die Ermittlung der Tatsachengrundlage sowie die anschließende Entscheidung über die Unzumutbarkeit der GdWE überlassen, indem es nur einen Beschluss über die Einholung eines Sachverständigengutachtens ersetzt hatte. Indes ist es in einem von einem bauwilligen Wohnungseigentümer gegen die GdWE angestrebten Beschlussersetzungsverfahren Sache des Tatgerichtes, unter umfassender Würdigung der Umstände des Einzelfalles

¹⁰¹ a.a.O., juris, Rn. 5 ff. m.w.N.

im Rahmen einer Gesamtabwägung über die Unzumutbarkeit der erstmaligen Errichtung zu entscheiden. Da es hieran fehlte, wurde das Berufungsurteil im Umfang der Anfechtung aufgehoben und die Sache zurückverwiesen (§§ 562 Abs. 1; 563 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 ZPO).

Für das weitere Verfahren hat der Bundesgerichtshof darauf hingewiesen, dass zu prüfen sein wird, ob der Errichtungsanspruch bereits wegen rechtlicher Unmöglichkeit (§ 275 Abs. 1 BGB) ausgeschlossen ist, wozu allerdings das behauptete Fehlen einer Baugenehmigung allein nicht genüge, sondern maßgeblich sein dürfte, ob das Bauvorhaben ohne wesentliche Änderungen genehmigungsfähig ist. Außerdem werde der Stand des Insolvenzverfahrens der Generalbauunternehmerin zu berücksichtigen sein, weil die Inanspruchnahme der GdWE durch die Klägerin mit Rücksicht auf das Mitgliedschaftsverhältnis schon dann treuwidrig wäre, wenn die Klägerin ihr Begehren durch Geltendmachung gleichgerichteter vertraglicher Ansprüche gegen die Generalbauunternehmerin bzw. deren Insolvenzverwalter erfolgversprechend verfolgen könnte. Sofern der Ersterrichtungsanspruch der Klägerin nicht schon nach dem vorstehenden ausgeschlossen sein sollte, hat der Bundesgerichtshof auf – neben anderen – zu berücksichtigende Umstände zur Beurteilung der Unzumutbarkeit der ersten Errichtung hingewiesen. Insoweit werde zu berücksichtigen sein, dass die Eintragung der Erwerber in das Grundbuch vor Errichtung des Gebäudes eher eine Ausnahme darstellen dürfte. Vor diesem Hintergrund werde je weiter das Vorhaben fortgeschritten ist, es desto eher den vorhandenen werden den Wohnungseigentümern vernünftigerweise zuzumuten sein, den steckengebliebenen Bau fertig zu stellen. Da hier die Besonderheit vorlag, dass das Gebäude noch nicht bzw. nur ansatzweise errichtet war und gleichwohl das WEG anwendbar ist, muss die Unzumutbarkeit in tatrichterlicher Würdigung beurteilt werden. Dabei sind der Fertigstellungsgrad und der Umfang der von den Wohnungseigentümern in Angriff zunehmenden Arbeiten sowie die Höhe der noch zu tätigenen (weiteren) Investitionen von erheblicher Bedeutung. Dabei kann auch der Rechtsgedanke des § 22

WEG als darin enthaltene gesetzgeberische Wertung eine Rolle spielen. Deshalb spreche eine Kostensteigerung von über 50 % des ursprünglich Kalkulierten regelmäßig für eine Unzumutbarkeit der Ersterrichtung. Besondere Regelungen der Teilungserklärung sind ebenfalls zu beachten; die Teilungserklärung enthielt im vorliegenden Fall eine Bestimmung zur Wiederaufbaupflicht. Auch Ersatzansprüche Dritter wegen bereits entstandener Schäden an Nachbargebäuden können zu berücksichtigen sein. Außerdem ist eine ernstliche Gefährdung der Zahlungsfähigkeit eines Teiles der Wohnungseigentümer zu berücksichtigen. Wirtschaftlich sinnvolle Alternativen (beispielsweise Verkauf an einen Investor im unfertigen Zustand zu einem angemessenen Preis) sind ebenfalls zu betrachten. Schließlich ist ein eventuelles Näheverhältnis zwischen dem gegen den Mehrheitswillen bauwilligen Eigentümer und dem im Regelfall des steckengebliebenen Baus insolventen Bauunternehmer zu würdigen (kollusives Zusammenwirken?). Das sehr frühe Stadium des Steckenbleibens könnte auf eine Unzumutbarkeit der Errichtung hinweisen. Dann könnte auch ein – hier nicht verfahrensgegenständlicher – Anspruch auf Aufhebung der GdWE bestehen. Bei Zumutbarkeit der Ersterrichtung wird das Berufungsgericht zu berücksichtigen haben, dass die Wohnungseigentümer dann als Bauherren tätig zu werden und auf Grundlage der Teilungserklärung entsprechende Angebote im Zusammenhang mit dem Abriss des Bestandsgebäudes und der Planung und Errichtung des neuen Gebäudes einzuholen sowie Aufträge zu vergeben haben; die entsprechende Beschlussersetzung wäre entsprechend zu fassen.¹⁰²

e)

Eine im Wohnungseigentumsgesetz oder in einer Vereinbarung vorgesehene **Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer umfasst sowohl die erste Beschlussfassung als auch erneute Beschlussfassungen** über die bereits geregelte Angelegenheit; infolgedessen betrifft die **Frage**,

¹⁰² a.a.O., juris, Rn. 20 ff.

ob die Wohnungseigentümer einmal oder mehrfach über dieselbe Angelegenheit entscheiden dürfen, nicht die Beschlusskompetenz, sondern die **ordnungsmäßige Verwaltung**.¹⁰³

Nach dem seit dem 01. Dezember 2020 geltenden Wohnungseigentumsrecht können die Wohnungseigentümer **auch nach Ablauf des Wirtschaftsjahres einen Zweitbeschluss über die Vorschüsse aufgrund des Wirtschaftsplanes** fassen; die hierfür erforderliche Beschlusskompetenz folgt aus § 28 Abs. 1 WEG.¹⁰⁴

Ein **zwischenzeitlicher Eigentumswechsel** lässt die Kompetenz der Wohnungseigentümer für einen Zweitbeschluss über die Vorschüsse aufgrund des Wirtschaftsplanes nicht entfallen.¹⁰⁵

Ein **Zweitbeschluss über die Vorschüsse aufgrund des Wirtschaftsplanes** wird regelmäßig nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, wenn **berechtigte Zweifel an der Wirksamkeit des Erstbeschlusses** bestehen und **schutzwürdige Belange einzelner Wohnungseigentümer** hinreichend berücksichtigt werden.¹⁰⁶

Das klagende Mitglied (Klägerin zu 1) der beklagten GdWE war Eigentümerin von zunächst 44 Tiefgaragenstellplätzen. Zu den Eigentümerversammlungen der Jahre 2015 bis 2018, in denen unter anderem die Wirtschaftspläne für die Jahre 2016 bis 2018 beschlossen wurden, waren die Klägerin zu 1 und deren Rechtsvorgängerin nicht eingeladen worden. Die Beklagte machte gerichtlich Zahlung der Hausgelder für die Jahre 2013 bis 2018 gegenüber der Rechtsvorgängerin der Klägerin geltend. Die Klägerin zu 1 trat im Rechtsstreit auf Seiten ihrer Rechtsvorgängerin als Nebenintervenientin

¹⁰³ BGH, Urteil vom 20. September 2024 – [V ZR 235/23](#) – juris, Leitsatz 1 = BGHZ 241, 336 ff. = MDR 2024, 1304 f. = NJW 2024, 3296 ff. = WuM 2024, 633 ff. = NZM 2024, 859 ff. = ZMR 2025, 40 ff. = Grundeigentum 2024, 1019 ff.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

¹⁰⁴ a.a.O., juris, Leitsatz 2a.

¹⁰⁵ a.a.O., juris, Leitsatz 2b.

¹⁰⁶ a.a.O., juris, Leitsatz 2c.

bei und trug vor, die Beschlüsse über die Wirtschaftspläne seien nichtig. Der Rechtsstreit wurde durch Vergleich beendet. Danach veräußerte die Klägerin zu 1 einen ihrer Tiefgaragenstellplätzen an die Klägerin zu 2. In nachfolgender Eigentümerversammlung wurde beschlossen, dass die Vorschüsse auf die Kosten und Rücklage aufgrund der Wirtschaftspläne für 2016 und die folgenden Jahre genehmigt würden, offene Zahlungen seien sofort fällig. Die Klägerinnen gingen hiergegen mit Beschlussmängelklage vor.¹⁰⁷

Der Bundesgerichtshof hat das Bestehen der Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer für die angefochtenen Beschlüsse bestätigt. Der zwischenzeitliche Eigentumswechsel führte nicht zum Wegfall der Kompetenz der Wohnungseigentümer für einen Zweitbeschluss über die Vorschüsse. Auch die allgemeinen Grundsätze von Treu und Glauben (§ 242 BGB) änderten nichts; dies hatte im Streit gestanden, weil die Klägerin im Vorprozess die Nichtigkeit der Beschlüsse eingewandt hatte, sie sich vorliegend aber auf die Bestandskraft der früher gefassten Beschlüsse berief. Dies traf von vornherein auf die Klägerin zu 2 nicht zu, weil sie am Vorprozess nicht beteiligt war. Die Klägerin zu 1 hatte ihrerseits keinen Vertrauenstatbestand geschaffen, aufgrund dessen sie gehindert gewesen sein könnte, sich auf die Bestandskraft der Beschlüsse berufen zu dürfen. Sie durfte ihre Rechtsauffassung daher ändern.¹⁰⁸ Es waren weitere Feststellungen zu treffen, um zu klären, ob die angefochtenen Beschlüsse ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Allerdings wird ein Zweitbeschluss über Vorschüsse aufgrund des Wirtschaftsplanes regelmäßig nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, wenn berechtigte Zweifel an der Wirksamkeit des Erstbeschlusses bestehen und schutzwürdige Belange einzelner Wohnungseigentümer hinreichend berücksichtigt werden. Dazu war eine Abwägung vorzunehmen, was der Bundesgerichtshof erläutert hat. Insbesondere

¹⁰⁷ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

¹⁰⁸ a.a.O., juris, Rn. 7 ff. m.w.N.

darf dann, wenn die Ungültigkeit des Erstbeschlusses nicht rechtskräftig feststeht, ein Zweitbeschluss nicht mit dem Ziel gefasst werden, Verjährungsvorschriften zu umgehen.¹⁰⁹

f)

Eine **bauliche Veränderung (hier: Gedenkstein)** gestaltet die Wohnanlage nicht grundlegend um, wenn sie mit einer in der Gemeinschaftsordnung enthaltenen spezifischen Vorgabe für die Nutzung und Gestaltung des gemeinschaftlichen Eigentums (hier: **Ziergarten**) vereinbar ist.¹¹⁰

Die Anlage hatte im hinteren Außenbereich einen gemeinschaftlichen Garten, über den in der Gemeinschaftsordnung die „Zweckbestimmung“ getroffen war, dass dieser als Ziergarten angelegt sei und zur Schönheit des ganzen Hausgrundstückes sowie der Erholung, dem Spiel und der Ruhe der Hausbewohner und ihrer Gäste beitragen solle. In der Eigentümerversammlung wurde die Aufstellung eines privaten Gedenksteins (ein durch einen Künstler umgestalteter früherer Grabstein von 1,20 m x 0,90 m x 0,35 m) für einen ehemaligen, zwischenzeitlich verstorbenen Bewohner der Anlage, der Oberbürgermeister der Stadt gewesen war, beschlossen. Dagegen wandte sich die klagende Wohnungseigentümerin mit der Beschlussanfechtungsklage.¹¹¹

Die Aufstellung des Gedenksteins war eine bauliche Veränderung (§ 20 Abs. 1 WEG). Für die Beschlusskompetenz kam es nicht darauf an, ob die bauliche Veränderung mit den in der Gemeinschaftsordnung niedergelegten Nutzungsvereinbarungen für den jeweiligen Bereich des Gemeinschaftseigentums vereinbar war. Da nach beanstandungsfreier tatrichterlicher Würdigung der Gedenkstein mit den Vorgaben der

¹⁰⁹ a.a.O., juris, Rn. 22 ff.

¹¹⁰ BGH, Urteil vom 11. Oktober 2024 – [V ZR 22/24](#) – juris, Leitsatz = MDR 2025, 32 f. = NJW-RR 2025, 13 f. = WuM 2024, 752 ff. = NZM 2025, 52 ff. = ZMR 2025, 144, f. = ZWE 2025, 123 f.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

¹¹¹ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

Gemeinschaftsordnung zu Gestaltung und Nutzung des Gartens vereinbar war, kam es auch nicht darauf an, ob gegebenenfalls ein faktischer Widerspruch zu einer Nutzungsvereinbarung die Anfechtbarkeit des Beschlusses begründen könnte. Auch lag keine unbillige Benachteiligung eines Wohnungseigentümers i.S.v. § 20 Abs. 4 Halbs. 1 Alt. 2 WEG vor.¹¹²

g)

Seit dem 01. Dezember 2020 **können die Wohnungseigentümer eine bauliche Veränderung auch dann beschließen, wenn die Nutzungsbefugnis an dem dafür vorgesehenen Gemeinschaftseigentum dauerhaft nur dem bauwilligen Wohnungseigentümer zustehen soll.**¹¹³ Die Beschlusskompetenz für die Gestattung einer baulichen Veränderung besteht **auch dann, wenn die Beschlussfassung dazu führt, dass die in einer Vereinbarung vorgesehene Nutzung des Gemeinschaftseigentums faktisch nicht mehr möglich ist.**¹¹⁴ Die Wohnungseigentümer haben **keine Kompetenz, durch Beschluss Kompensationszahlungen festzulegen**, die die Wohnungseigentümer, denen eine bauliche Veränderung gestattet wird, an die übrigen Wohnungseigentümer leisten sollen.¹¹⁵

Geklagt hatte ein Mitglied der beklagten GdWE, dem eine der drei Einheiten gehörte (Erdgeschoss). In der Eigentümersammlung fassten die Wohnungseigentümer einen Beschluss über die Genehmigung zur Errichtung von Gartenhütten im Allgemeineigentum für Fahrräder und Abstellen von Gartenwerkzeugen. Die Finanzierung sollte auf eigene Kosten der jeweiligen Eigentümer erfolgen, die eine solche Gartenhütte auf dem allgemeinen Eigentum errichten. Es wurden weitere Regelungen getroffen. Die Eigentümer der Dachgeschosswohnung würden als Entgelt für die Nutzung einen monatlichen Beitrag (10,00 € pro Wohnung) als Nutzungsentschädigung an

¹¹² a.a.O., juris, Rn. 5 ff. m.w.N.

¹¹³ BGH, Versäumnisurteil vom 19. Juli 2024 – [V ZR 226/23](#) – juris, Leitsatz 1 = MDR 2024, 1435 f. = NJW-RR 2024, 1333 ff. = NZM 2024, 933 ff. = ZMR 2025, 46 ff. = Grundeigentum 2024, 1101 ff. = ZWE 2024, 460 ff.

¹¹⁴ a.a.O., juris, Leitsatz 2.

¹¹⁵ a.a.O., juris, Leitsatz 3.

die Eigentümer der Wohnung in Obergeschoss und Erdgeschoss überweisen; eine ähnliche Regelung wurde für die Eigentümer der Wohnung im Obergeschoss getroffen.¹¹⁶

Es kam nur darauf an, ob Nichtigkeitsgründe des Beschlusses vorlagen, weil die Anfechtungsfrist (§ 45 WEG) nicht gewahrt war. Soweit der Beschluss die Errichtung der Gartenhütten gestattet, lagen Nichtigkeitsgründe nicht vor. Die Wohnungseigentümer hatten entsprechende Beschlusskompetenz. Dies konnte sich auch auf die Zuweisung ausschließlicher Nutzungsbefugnis an Gemeinschaftseigentum für bestimmte Wohnungseigentümer beziehen und auch die Nutzungsbefugnis von zu errichtenden baulichen Anlagen auf einen bestimmten bauwilligen Wohnungseigentümer beschränken. Zu klären war, in welchem Verhältnis die den Wohnungseigentümern eingeräumte Beschlusskompetenz für bauliche Veränderungen (§ 20 Abs. 1 WEG) zu einer Nutzungsvereinbarung steht. Im Revisionsverfahren war von der Unterstellung auszugehen, dass eine Vereinbarung getroffen worden war, wonach an der Stelle, an welcher die Gartenhütten errichtet werden sollten, Standorte für Müllplätze vorgesehen waren und nur hierfür genutzt werden durften. Haben Wohnungseigentümer eine bestimmte Angelegenheit durch Vereinbarung in diesem Sinne geregelt, ist eine Aufhebung, Änderung oder Ergänzung grundsätzlich nur durch eine erneute Vereinbarung möglich, was die Mitwirkung aller Wohnungseigentümer voraussetzt. Anderes gilt nur dann, wenn im Gesetz, der Gemeinschaftsordnung oder einer Vereinbarung eine solche Änderung (Öffnungsklausel) vorgesehen ist. Allerdings wird eine bauliche Veränderung für sich genommen noch nicht zur Änderung einer Nutzungsvereinbarung, so dass es auf den jeweiligen Inhalt ankommt. Die vorliegend unterstellte Vereinbarung erschöpfte sich darin, die Nutzung der Fläche als Mülltonnenstellplatz vorzugeben, was nicht mehr möglich war, wenn dort Gartenhütten errichtet würden. Der Bundesgerichtshof hat nun entschieden, dass eine solche

¹¹⁶ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

faktische Schaffung der Unmöglichkeit der vorgesehenen Nutzung ebenfalls von der Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer gedeckt ist.¹¹⁷ Korrigiert hat der Bundesgerichtshof die Auslegung des Beschlusses hinsichtlich der vorgesehene Nutzungsentschädigung. Die Auslegung war eindeutig und die Wohnungseigentümer hatten keine Kompetenz, durch Beschluss Kompensationszahlungen festzulegen, die die Wohnungseigentümer, denen eine bauliche Veränderung gestattet wird, den übrigen Wohnungseigentümer leisten sollen. Offenbleiben konnte von diesem Hintergrund, ob es überhaupt eine Beschlusskompetenz gibt, Kompensationszahlungen im Hinblick auf faktische Sondernutzungsrechte zu begründen.¹¹⁸ Dies führte zur vollständigen Aufhebung des Berufungsurteils und zur Feststellung der Nichtigkeit des Beschlusses insgesamt. Eine teilweise Aufrechterhaltung des Beschlussteiles, für den kein Nichtigkeitsgrund vorlag, kam nicht in Betracht, weil der Beschluss nicht ohne den nichtigen Teil gefasst worden wäre.¹¹⁹

h)

Eine Entscheidung betrifft die **Zulässigkeit der Delegation von Entscheidungen über Erhaltungsmaßnahmen auf den Verwalter**.¹²⁰

Nach der **Änderung des Wohnungseigentumsrechts zum 01. Dezember 2020** haben die Wohnungseigentümer die Kompetenz, **Entscheidungen über die Verwaltung und Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums auf den Verwalter zu delegieren**.¹²¹ Im Hinblick auf eine Erhaltungsmaßnahme wird eine Delegation regelmäßig dann ordnungsgemäßer

¹¹⁷ a.a.O., juris, Rn. 6 ff.m.w.N.

¹¹⁸ a.a.O., juris, Rn. 25 ff. m.w.N.

¹¹⁹ a.a.O., juris, Rn. 32 ff.

¹²⁰ BGH, Urteil vom 05. Juli 2024 – [V ZR 241/23](#) – juris = BGHZ 241, 90 ff. = MDR 2024, 1242 f. = WuM 2024, 556 ff. = NZM 2024, 823 ff. = ZMR 2024, 958 ff. = Grundeigentum 2024, 908 ff. ZWE 2024, 465 ff.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

¹²¹ a.a.O., juris, Leitzatz 1.

Verwaltung entsprechen, wenn die Wohnungseigentümer selbst die **grundlegende Entscheidung über deren Vornahme** getroffen haben und der Verwalter nur über die Ausführung im Einzelnen entscheiden soll.¹²²

Die Ordnungsmäßigkeit des Beschlusses über eine Kompetenzverlagerung auf den Verwalter setzt **nicht** voraus, dass in dem Beschluss zugleich ausdrücklich ein für den Verwalter **verbindlicher Entscheidungsmaßstab** vorgegeben wird.¹²³

Die Wohnungseigentümer hatten für die geplante Erneuerung der Außenfenster ein Sachverständigengutachten zur Erstellung eines Prioritätenplanes nach Dringlichkeit nebst Leistungsverzeichnis eingeholt. Der Sachverständige sollte auch die Ausschreibung vornehmen und die Angebote auswerten. Nachdem nur ein Anbieter verblieb, der allerdings zeitlich und preislich (noch) kein abschließendes Angebot abgeben konnte, beschlossen die Wohnungseigentümer, die Verwaltung zu ermächtigen, die Erneuerung der Fensteranlagen nach bestimmten Maßgaben (nach Dringlichkeit, Einholung dreier weiterer Angebote, maximales jährliches Budget 35.000,00 € brutto, optische Gestaltung) zu beauftragen. Hiergegen wandten sich die klagenden Wohnungseigentümer vergeblich mit der Beschlussanfechtungsklage.¹²⁴ Der Bundesgerichtshof hat die Rechtmäßigkeit des Beschlusses entsprechend der Vorgaben in den Leitsätzen bestätigt.¹²⁵

i)

Nach Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes zum 01. Dezember 2024 bestehen **Ansprüche des einzelnen Wohnungseigentümers wegen Verletzung von Pflichten des Verwalters** aus dem zwischen diesem und der GdWE geschlossenen Vertrag **nur gegenüber**

¹²² a.a.O., juris, Leitsatz 2.

¹²³ a.a.O., juris, Leitsatz 3.

¹²⁴ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

¹²⁵ a.a.O., juris, Rn. 5 ff. m.w.N.

der Gemeinschaft. Der zwischen der GdWE und dem Verwalter geschlossene Vertrag entfaltet keine drittschützende Wirkung zugunsten des einzelnen Wohnungseigentümers.¹²⁶

Das klagende Mitglied der GdWE machte gegenüber der Verwalterin Ersatz vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten und Zinsen geltend, nachdem er vorgerichtlich Auskehrung eines auf sein Sondereigentum entfallenden Teilbetrages einer Versicherungsleistung wegen eines Wasserschadens am Gemeinschafts- und Sondereigentum verlangt und die Zahlung erst nach anwaltlicher Mahnung erhalten hatte.¹²⁷ Der Anspruch stand ihm nicht zu. Zwischen den Parteien bestand schon kein Schuldverhältnis aufgrund dessen die Beklagte eine Auszahlung der auf das Sondereigentum des Klägers entfallenden Entschädigungszahlung des Gebäudeversicherers vorzunehmen hatte. **Die Verwaltung obliegt (auch) im Innenverhältnis ausschließlich der GdWE** (§ 18 Abs. 1 WEG). Auch aus §§ 280 Abs. 1; 241 Abs. 2 BGB i.V.m. den Grundsätzen des Vertrages mit Schutzwirkung zugunsten Dritter ergab sich nichts anderes.¹²⁸

j)

Die Frage, ob nach dem seit 01. Dezember 2020 geltenden Recht die **im Beschlussklageverfahren unterlegene GdWE die von ihr zu tragenden Prozesskosten auch auf die obsiegenden Wohnungseigentümer umlegen** darf, hat der Bundesgerichtshof bejaht.¹²⁹ Er hat ausgesprochen, dass seit dem 01. Dezember 2020 Kosten, die der GdWE in einem Beschlussklageverfahren auferlegt worden sind, zu den Kosten der Verwaltung gemäß § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG gehören, die, soweit keine abweichende Regelung getroffen worden ist, nach dem allgemeinen

¹²⁶ BGH, Urteil vom 05. Juli 2024 – [V ZR 34/24](#) – juris, Leitsatz = BGHZ 241, 98 ff. = MDR 2024, 1101 f. = NJW 2024, 2690 ff. = WuM 2024, 630 ff. = NZM 2024, 826 ff. = ZMR 2024, 858 ff. = Grundeigentum 2024, 910 ff. = ZWE 2024, 411 ff. = ZIP 2024, 2287 ff.

¹²⁷ a.a.O., juris, Rn. 1.

¹²⁸ a.a.O., juris, Rn. 4 ff.

¹²⁹ BGH, Urteil vom 19. Juli 2024 – [V ZR 139/23](#) – juris = MDR 2024, 1029 f. = NJW 2024, 3157 ff. = WuM 2024, 489 ff. = NZM 2024, 760 ff. = ZMR 2024, 953 ff. = Grundeigentum 2024, 857 ff. = ZWE 2024, 358 ff.

Kostenverteilungsschlüssel umzulegen sind; demzufolge muss bei Fehlen einer abweichenden Regelung auch der obsiegenden Beschlusskläger die Prozesskosten der unterlegenen GdWE anteilig mitfinanzieren.¹³⁰

Solange eine Beschlussfassung zur Änderung der Kostenverteilung nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG nicht erfolgt oder durch eine gerichtliche Entscheidung ersetzt worden ist, entspricht es ordnungsmäßiger Verwaltung, bei der Beschlussfassung über eine Sonderumlage den **geltenden Kostenverteilungsschlüssel** anzuwenden.¹³¹ Ein Beschluss über die Erhebung einer Sonderumlage nach dem geltenden Kostenverteilungsschlüssel widerspricht nicht deswegen ordnungsmäßiger Verwaltung, weil den Wohnungseigentümern bei der Beschlussfassung nicht bewusst war, dass sie nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG vorab einen abweichenden Kostenverteilungsschlüssel hätten beschließen können. Will ein Wohnungseigentümer die **Abänderung des Kostenverteilungsschlüssels für eine Sonderumlage** erreichen, obliegt es ihm, von der Beschlussfassung über die Sonderumlage einen entsprechenden Antrag zu stellen.¹³²

Die drei Klägerinnen waren Mitglieder der beklagten GdWE. Ihnen gehörte jeweils eine der insgesamt acht Wohnungseigentumseinheiten. Nach der Gemeinschaftsordnung waren die Verwaltungskosten zu gleichen Teilen auf die Wohnungseigentumseinheiten umzulegen. 2021 fochten die Klägerinnen gerichtlich einen von den Eigentümern gefassten Beschluss an (Vorprozess); dort obsiegten die Klägerinnen und wurde die beklagte GdWE zur Kostentragung verurteilt. Die dortigen Kosten wurden gegen die GdWE festgesetzt (3.721,12 €). In einer Eigentümerversammlung beschlossen die Eigentümer für die Finanzierung der Kosten des Vorprozesses eine Sonderumlage. Gegen diesen Beschluss gingen die Klägerinnen wiederum mit einer Anfechtungsklage vor.¹³³ Nach der Entscheidung des

¹³⁰ a.a.O., juris, Leitsatz 1.

¹³¹ a.a.O., juris, Leitsatz 2a.

¹³² a.a.O., juris, Leitsatz 2b.

¹³³ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

Bundesgerichtshofs konnten die Kosten des Vorprozesses auf alle Wohnungseigentümer umgelegt werden. Er hat hierzu die vorstehend wiedergegebenen Leitsätze aufgestellt und seine Entscheidung näher begründet.¹³⁴

k)

Wenn die **Kostenverteilung durch gültigen Beschluss geändert** worden ist, muss der geänderte Kostenverteilungsschlüssel bei nachfolgenden Wirtschaftsplänen bzw. Jahresabrechnungen sowie bei der Erhebung von Sonderumlagen angewendet werden. Die Anfechtungsklage gegen den auf der Grundlage des Wirtschaftsplanes bzw. der Jahresabrechnung oder zur Erhebung einer Sonderumlage gefassten Beschluss kann nicht darauf gestützt werden, dass der vorangegangene Beschluss über die Änderung der Kostenverteilung ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht.¹³⁵

Beschlüsse über die Änderung der Kostenverteilung nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG unterliegen vorbehaltlich einer Nichtigkeit etwa nach §§ 134; 138 BGB einer **materiellen Kontrolle nur im Rahmen der Anfechtungsklage**.¹³⁶

Den Klägern gehörte die Sondereigentumseinheit 89 in der beklagten GdWE, die ursprünglich im Eigentum der teilenden Bauträgerin stand. Sie entstand zusammen mit 15 weiteren Einheiten durch Unterteilung der ursprünglichen Sondereigentumseinheit 85 (nicht ausgebaute Flächen im Dachgeschoss). Der jeweilige Eigentümer sollte nach der Teilungserklärung bis zum Anschluss an die Ver- und Entsorgungsleitungen kein Hausgeld und keinen Beitrag zur Instandhaltungsrücklage zahlen müssen. Die teilende Eigentümerin kam ihrer vertraglichen Verpflichtung zur bezugsfertigen Herstellung dieses verkauften Sondereigentums nicht nach. Der

¹³⁴ a.a.O., juris, Rn. 9 ff. m.w.N.

¹³⁵ BGH, Urteil vom 15. November 2024 – [V ZR 239/23](#) – juris, Leitsatz 1 = MDR 2025, 234 f. = WuM 2025, 121 ff. = NZM 2025, 301 ff. = ZMR 2025, 340 ff. = Grundeigentum 2025, 195 ff.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

¹³⁶ a.a.O., juris, Leitsatz 2.

Dachgeschossausbau wurde nicht fertiggestellt und die Einheit 89 nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen des Objektes angeschlossen. In einer Eigentümerversammlung wurde beschlossen, abweichend zur bestehenden Vereinbarung ab Wirtschaftsplan 2021 näher bezeichnete Kosten auf alle Wohnungseigentümer nach Miteigentumsanteilen umzulegen. Der Beschluss wurde bestandskräftig. Hiernach wurden die Kläger Eigentümer der Sondereigentumseinheit 89 und Mitglieder der GdWE. Danach wurde in einer Eigentümerversammlung (2022) über die Höhe der Vorschüsse für das Wirtschaftsjahr 2022 Beschluss gefasst, wobei der in der früheren Eigentümerversammlung beschlossene Verteilungsschlüssel zugrunde gelegt wurde; außerdem wurde eine Sonderumlage nach Miteigentumsanteilen beschlossen. Gegen die Beschlüsse der Eigentümerversammlung 2022 gingen die Kläger mit einer Anfechtungsklage vor.¹³⁷

Die Wohnungseigentümer hatten die **Beschlusskompetenz hinsichtlich der Vorschüsse** für das Wirtschaftsjahr 2022 und der Sonderumlage (§ 28 Abs. 1 Satz 1 WEG). **Die fehlerhafte Anwendung eines Kostenverteilungsschlüssels wirkt sich auf die Beschlusskompetenz nicht aus.** Die Kläger waren aufgrund der Regelung der Teilungserklärung bis zum Anschluss ihrer Dachgeschosswohnung an die Ver- und Entsorgungsleitungen, der noch nicht erfolgt war, von den Kosten freigestellt. Allerdings hatten die Wohnungseigentümer insofern Beschlusskompetenz (§ 16 Abs. 2 Satz 2 WEG), auch wenn dadurch Wohnungseigentümer erstmals mit Kosten belastet wurden. **Die Beschlüsse waren deshalb nicht mangels Beschlusskompetenz nichtig.** Die Beschlusskompetenz (§ 16 Abs. 2 Satz 2 WEG) war nicht in der Teilungserklärung abbedungen worden. Die Kostenregelung der Teilungserklärung sollte auch nicht unabänderlich sein (keine unentziehbaren („mehrheitsfeste“) Rechte). Andere Beschlussmängel lagen nicht vor. Daher beruhten die angefochtenen Beschlüsse auf dem geänderten Kostenverteilungsschlüssel bzw. betraf die Sonderumlage

¹³⁷ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

Kosten, deren Verteilung in den vorangegangenen Beschluss geändert worden war. Dieser vorangegangene Beschluss war nicht nichtig und mangels fristgerechter Anfechtung auch nicht für unwirksam erklärt worden. Daher blieb es bei der geänderten Kostenverteilung.¹³⁸

l)

Ein nach dem 30. November 2020 gefasster Beschluss, durch den „**die Gesamtabrechnung und die daraus resultierenden Einzelabrechnungen des Hausgeldes**“ **genehmigt** werden, ist nächstliegend dahingehend auszulegen, dass die Wohnungseigentümer damit **lediglich die Höhe der in den Einzelabrechnungen ausgewiesenen Nachschüsse oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse** festlegen wollen.¹³⁹

Die Beschlüsse mit dem im Wesentlichen aus dem Leitsatz zu entnehmendem Inhalt waren nicht wegen mangelnder Beschlusskompetenz der GdWE nichtig. Sie waren dahingehend auszulegen, dass die Eigentümer gesetzeskonform und in Einklang mit § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG ausschließlich über die Abrechnungsspitzen abgestimmt hatten.¹⁴⁰

m)

Zur **Einladung zur Wohnungseigentümerversammlung unter den Bedingungen der Corona-Pandemie** sowie zur **Möglichkeit der Online-Teilnahme an der Eigentümerversammlung** hat der Bundesgerichtshof Leitsätze aufgestellt.¹⁴¹

¹³⁸ a.a.O., juris, Rn. 6 ff. m.w.N.

¹³⁹ BGH, Urteil vom 19. Juli 2024 – [V ZR 102/23](#) – juris, Leitsatz = MDR 2024, 1305 f. = NJW-RR 2024, 1205 f. = NZM 2024, 829 f. = ZMR 2024, 957 = Grundeigentum 2024, 855 ff. ZWE 2024, 468 f.

¹⁴⁰ a.a.O., juris, Rn. 1 ff. m.w.N.

¹⁴¹ BGH, Urteil vom 20. September 2024 – [V ZR 123/23](#) – juris = MDR 2025, 95 ff. = NJW 2025, 55 ff. = WuM 2024, 754 ff. = NZM 2025, 45 ff. = ZMR 2025, 146 ff. = Grundeigentum 2024, 1250 ff. = ZWE 2025, 78 ff.

Er hat klargestellt, dass unter den während der Corona-Pandemie zeitweise geltenden landesrechtlichen Vorgaben von „2G“ eine Eigentümerversammlung stattfinden durfte. Der Verwalter musste die für die Versammlung geltenden infektionsschutzrechtlichen Vorgaben beachten und durfte dementsprechend in der Ladung auf die Notwendigkeit der Einhaltung der „2G“-Regelung hinweisen. Die Abhaltung einer Eigentümerversammlung war auch dann ermessensgerecht, wenn einzelne Wohnungseigentümer mitteilten, die Vorgaben der „2G“-Regelung nicht zu erfüllen und deshalb an der Teilnahme gehindert zu sein.¹⁴²

Der Verwalter muss, wenn ein Grundlagenbeschluss nach § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG gefasst worden ist, nicht bereits in der Ladung zur Eigentümerversammlung auf die Möglichkeit der Online-Teilnahme hinweisen und die dafür notwendigen technischen Details mitteilen muss.¹⁴³ Ein Wohnungseigentümer, dem die Online-Teilnahme an der Eigentümerversammlung durch Beschluss gemäß § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG gestattet ist, muss aktiv von seinem Recht auf Online-Teilnahme Gebrauch machen. Der Verwalter kann dieses Verlangen abwarten und muss die Online-Teilnahme auch dann nicht von sich aus (vorsorglich) anbieten, wenn ein Wohnungseigentümer ihm mitteilt, dass er an der Versammlung nicht physisch teilnehmen kann.¹⁴⁴

Der Bundesgerichtshof hat den angefochtenen Beschluss des Berufungsgerichts aufgehoben und die Sache zurückverwiesen. Der Beschluss genügte den Mindestanforderungen des § 522 Abs. 2 Satz 4 ZPO gerade noch, weil aus dem Gesamtzusammenhang der Gründe des Hinweis- und des Zurückweisungsbeschlusses sich noch hinreichend deutlich die tatbestandlichen Feststellungen entnehmen ließen und erkennbar war, dass die Beklagte mit der Berufung der Aufhebung des amtsgerichtlichen Urteils und

¹⁴² a.a.O., juris, Leitsatz 1.

¹⁴³ a.a.O., juris, Leitsatz 2a.

¹⁴⁴ a.a.O., juris, Leitsatz 2b.

Abweisung der Anfechtungsklage erstrebt hatte. Noch zutreffend hatte das Berufungsgericht angenommen, dass allein die Anfechtbarkeit, nicht aber die Nichtigkeit der Beschlüsse in Betracht kam, weil die von der Klägerin geltend gemachten Beschlussmängel die in §§ 23; 24 WEG enthaltenen Formvorschriften für die Einberufung einer Eigentümerversammlung betrafen, die nicht zu den zwingenden Bestimmungen und Grundsätzen des Wohnungseigentumsrechts gehören. Auch hat der Bundesgerichtshof bestätigt, dass die Verwalterin für die Eigentümerversammlung die seinerzeit während der Corona-Pandemie geltenden infektionsschutzrechtlichen Bestimmungen beachten musste und sie dem entsprochen hatte (hier: „2G“). Die Verhinderung einzelner Wohnungseigentümer kann nur in Ausnahmefällen eine Verlegung der Eigentümerversammlung veranlassen, erst recht begründet sie keine Rechtspflicht zu einer ersatzlosen Absage derselben.¹⁴⁵ Korrigiert hat der Bundesgerichtshof die Auffassung des Berufungsgerichts, ein Einladungsmangel bestehe darin, dass die Verwalterin für die Versammlung keine Online-Teilnahme angeboten hatte. Die Voraussetzung einer Online-Teilnahme in Form eines entsprechenden Beschlusses der Wohnungseigentümer (§ 23 Abs. 1 Satz 2 WEG) war zwar gegeben. Dies begründete er aber keinen Ladungsmangel, obwohl die Verwalterin nicht auf die Möglichkeit zur Online-Teilnahme an der Versammlung hingewiesen hatte. Weder der Hinweis auf einen Gestattungsbeschluss (§ 23 Abs. 1 Satz 2 WEG) noch die Angabe der für die Online-Teilnahme nötigen technischen Details (beispielsweise Einwahldaten) gehören zum notwendigen Inhalt der Ladung. Es hätte der Klägerin selbst obliegen, aktiv von ihrem Recht auf Online-Teilnahme Gebrauch zu machen. Daher waren die Beschlüsse nicht anfechtbar. Da Feststellungen zu weiteren Anfechtungsgründen nicht getroffen waren, war die Sache nicht entscheidungsreif, was zur Zurückverweisung der Sache führte.¹⁴⁶

¹⁴⁵ a.a.O., juris, Rn. 6 ff. m.w.N.

¹⁴⁶ a.a.O., juris, Rn. 16 ff. m.w.N.

n)

Fehler der einem Beschluss nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG zugrunde liegenden Jahresabrechnung können nur dann zu einer gerichtlichen Ungültigerklärung führen, wenn der Fehler sich auf die Abrechnungsspitze und damit auf die Zahlungspflicht des Wohnungseigentümers auswirkt.¹⁴⁷

Geklagt hatte das vorsteuerabzugsberechtigte Mitglied der beklagten GdWE, dem eine Teileigentumseinheit gehörte. 2009 beschlossen die Wohnungseigentümer, dass die GdWE bei allen Lieferungen und Leistungen, die sie im Rahmen der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums an die zum Vorsteuerabzug berechtigten Eigentümer erbringt, auf ihre Umsatzsteuerfreiheit verzichtet und die Hausverwaltung bei allen Buchungsvorgängen die Umsatzsteuer zu erfassen und in den Abrechnungen jeweils auszuweisen hat. Nach dem Einzelwirtschaftsplan 2020 war der Kläger zur Zahlung monatlicher Vorschüsse von 353,89 € an die GdWE verpflichtet (darin u.a.: Hausgeldvorschuss 283,63 € netto und Kostenposition „MwSt. Nebenkosten ohne RL“ 53,89 €). Wegen der zeitlich befristeten Absenkung der Umsatzsteuersätze während der Corona-Krise in der zweiten Jahreshälfte 2020 berechnete die Verwalterin der GdWE für die vorsteuerabzugsberechtigten Eigentümer in der betreffenden Zeit eine um drei Prozentpunkte reduzierte Umsatzsteuer auf die Hausgeldvorschüsse, ohne dass die Wohnungseigentümer darüber einen gesonderten Beschluss fassten. 2021 beschlossen die Wohnungseigentümer, die sich aus den Jahreseinzelaabrechnungen für das Kalenderjahr 2020 jeweils ergebenden Nachzahlungen bzw. Guthaben auf Grundlage der in den Einzelwirtschaftsplänen 2020 festgesetzten Wohngeldvorauszahlungen zu genehmigen. Danach ergab sich für den Kläger eine Nachzahlung von 172,72 €. Die negative Abrechnungsspitze wurde dergestalt ermittelt, dass die Netto-

¹⁴⁷ BGH, Urteil vom 20. September 2024 – [V ZR 195/23](#) – juris, Leitsatz = MDR 2024, 1368 f. = WuM 2024, 637 ff. = NZM 2024, 938 ff. = ZMR 2025, 44 ff. = Grundeigentum 2024, 1018 f. = ZWE 2025, 37 ff.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

Abrechnungssumme und der Rücklagenbeitrag addiert und hiervon das netto geschuldete Hausgeldsoll und der Sollbetrag zu der Instandhaltungsrücklage abgezogen werden. Auf den Differenzbetrag (148,00 €) wurde ein Umsatzsteuerbetrag von 16 % (= 23,82 €) aufgeschlagen. Der Kläger ging gegen den Beschluss mit einer Anfechtungsklage vor, die in zweiter Instanz erfolgreich war. Die vom Landgericht zugelassene Revision der beklagten GdWE ergab indessen, dass der Beschluss nicht die vom Berufungsgericht angenommenen Mängel aufwies.¹⁴⁸

Anwendbar war § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG in der ab 01. Dezember 2020 geltenden Fassung als das zur Zeit der Beschlussfassung geltende Recht. **Gegenstand der Beschlussfassung ist danach nur die Zahlungspflicht, die zum Ausgleich einer Unter- oder Überdeckung aus dem Wirtschaftsplan erforderlich ist (Abrechnungsspitze).** Aufgrund dieses nach neuem Recht reduzierten Beschlussgegenstandes widerspricht ein Beschluss der Wohnungseigentümer über die Einforderung von Nachschüssen oder Anpassung der beschlossenen Vorschüsse **nur** dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn er **betragsrelevante Mängel** aufweist. Das gilt auch, wenn eine GdWE – wie hier – durch dafür notwendigen Beschluss auf die Befreiung von der nach § 4 Nr. 13 UStG bestehenden Umsatzsteuerfreiheit verzichtet und zur Umsatzsteuer optiert (§ 9 Abs. 1 UStG) und sie infolgedessen den zum Vorsteuerabzug berechtigten Wohnungseigentümern die Umsatzsteuer in Rechnung stellen muss. Steuerbarer Umsatz (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 UStG) ist das Hausgeld. Dies ist sowohl im Wirtschaftsplan als auch in der Jahresabrechnung zu berücksichtigen. Für die zutreffende Berechnung der Abrechnungsspitze kommt es darauf an, welchen Betrag der Wohnungseigentümer nach dem Beschluss über den Wirtschaftsplan schuldet. Hier war der Kläger aber bei zutreffender Betrachtung nach dem ihn betreffenden Wirtschaftsplan nicht zur Zahlung von 19 % Umsatzsteuer (auch) für die zweite Jahreshälfte 2020 verpflichtet gewesen. Die

¹⁴⁸ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

Wohnungseigentümer waren zwar bei Festsetzung des Hausgeld-Solls von einem Regelsteuersatz von 19 % ausgegangen; dies bedeutet aber nicht, dass dieser Steuersatz auch dann gelten sollte, wenn er sich während des Wirtschaftsjahres änderte, weil es naheliegend war, die dem Beschluss verwendete Formulierung „MwSt. Nebenkosten ohne RL“ dahingehend auszulegen, dass der jeweils gesetzlich gültige (Regel-) Umsatzsteuersatz von den optierenden Wohnungseigentümern geschuldet war. Dies entspricht der Verpflichtung der GdWE auf ihr monatlich vereinnahmtes Entgelt den jeweils geltenden Umsatzsteuersatz zu erheben. Von diesem nächstliegenden Verständnis des Beschlusses über den Wirtschaftsplan war der Verwalter zutreffend ausgegangen und hatte dies der Rechnungsstellung an den Kläger zutreffend zugrunde gelegt. Der Beschluss war infolgedessen mängelfrei.¹⁴⁹

o)

Zwei Entscheidungen hatten verfahrensrechtliche Schwerpunkte.

aa)

In wohnungseigentumsrechtlichen **Beschlussanfechtungsverfahren** trifft den Kläger die **Obliegenheit, bei Verzögerungen der Klagezustellung spätestens innerhalb eines Jahres nach Ablauf der Monatsfrist zur Erhebung der Anfechtungsklage bei Gericht den Sachstand zu erfragen**, selbst wenn er alle für eine ordnungsgemäße Klagezustellung von ihm geforderten Mitwirkungshandlungen erbracht, insbesondere den Gerichtskostenvorschuss ordnungsgemäß gezahlt hat. Erfüllt der Kläger diese Obliegenheit nicht, beginnt der ihm im Rahmen der Prüfung der Voraussetzungen des § 167 ZPO („demnächst“) zuzurechnende Zeitraum einer Zustellungsverzögerung.¹⁵⁰

¹⁴⁹ a.a.O., juris, Rn. 7 ff. m.w.N.

¹⁵⁰ BGH, Urteil vom 25. Oktober 2024 – [V ZR 17/24](#) – juris, Leitsatz = MDR 2025, 31 f. = NJW-RR 2025, 80 ff. = WuM 2024, 757 ff. = NZM 2025, 137 ff. = ZMR 2025, 229 ff.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

Der klagende Wohnungseigentümer hatte gegen in der Eigentümerversammlung am 17. Oktober 2016 gefasste Beschlüsse am 19. Oktober 2016 beim Amtsgericht Beschlussanfechtungsklage eingereicht. Den vom Amtsgericht angeforderten Kostenvorschuss hatte er am 16. November 2016 eingezahlt. Mit Schriftsatz vom 17. November 2016 erweiterte er die Klage um den Antrag, alle in der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse für ungültig zu erklären. Den aus dem infolgedessen erhöhten Streitwert berechneten und angeforderten weiteren Kostenvorschuss bezahlte er nicht. Mit Schriftsatz vom 15. Dezember 2020 erkundigte sich der Kläger, wann das Amtsgericht in der Sache entscheiden werde. Daraufhin wurde die Klageschrift am 25. Januar 2021 zugestellt. Die Klage wurde abgewiesen, die Berufung des Klägers blieb erfolglos.¹⁵¹ Der Bundesgerichtshof hat die Instanzentscheidungen bestätigt. Der Kläger hatte die materielle Klagfrist (§ 46 Abs. 1 Satz 2 WEG a.F. i.V.m. § 48 Abs. 5 WEG; jetzt: § 45 Satz 1 WEG) versäumt und war deshalb mit der Geltendmachung von Anfechtungsgründen ausgeschlossen. Die **Zustellung war nicht „demnächst“ i.S.v. § 167 ZPO erfolgt**. Der Kläger hatte nicht alle seine Obliegenheiten diesbezüglich erfüllt, wozu der Bundesgerichtshof den vorstehend wiedergegebenen Leitsatz aufgestellt und nähere Ausführungen gemacht hat.¹⁵²

bb)

Aus formalen Gründen erfolglos blieb die **Beschlussanfechtungsklage** eines Wohnungseigentümers, der sich gegen die Wirksamkeit von Beschlüssen der Eigentümerversammlung gewandt hatte. Die Beschlussmängelklage wurde über das besondere elektronische Anwaltspostfach (beA) als elektronisches Dokument eingereicht, wobei auf dem **Briefbogen der Klageschrift nur der Rechtsanwalt H. mit dem Zusatz „... Rechtsanwälte“ namentlich benannt** war und **die nicht qualifiziert signierte Klageschrift mit dem Wort „Rechtsanwalt“ abschloss**. Infolgedessen war die Klage nicht innerhalb der dafür laufenden Frist (§ 45 Satz 1 WEG)

¹⁵¹ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

¹⁵² a.a.O., juris, Rn. 4 ff. m.w.N.

erhoben worden. Die Formerfordernisse einer einfachen Signatur (§ 130a Abs. 3, 4 ZPO) waren nicht erfüllt (einfache Wiedergabe des Namens des Rechtsanwalts, über dessen beA der Versand der Klageschrift erfolgte). Das Fehlen der erforderlichen einfachen Signatur (§ 130a Abs. 3 ZPO) einer auf einem sicheren Übermittlungsweg als elektronisches Dokument eingereichten Klageschrift kann nur dann ausnahmsweise unschädlich sein, wenn sich aus anderen, eine Beweisaufnahme nicht erfordernden Umständen eine der einfachen Signatur vergleichbare zweifelsfreie Gewähr dafür ergibt, dass der Rechtsanwalt die Verantwortung für den Inhalt der Klageschrift übernommen und diese willentlich in den Rechtsverkehr gebracht hat¹⁵³ Der Formmangel wurde auch nicht innerhalb der Klagefrist (§ 45 Satz 1 WEG) behoben. Dazu reichte nicht aus, dass der Prozessbevollmächtigte des Klägers allein in im Briefbogen der Klageschrift namentlich aufgeführt war, zumal der für die Klageschrift verwendete Briefbogen den Prozessbevollmächtigten des Klägers gerade nicht als Einzelanwalt auswies, sondern auf die Tätigkeit einer Mehrzahl von (nicht namentlich aufgeführten) Rechtsanwälten für die Kanzlei hindeutete (Kanzleibezeichnung „... Rechtsanwälte“). Eine nach Fristablauf erfolgte Behebung des Mangels – hier in der mündlichen Verhandlung – führte nicht zur Wahrung der Klagefrist, weil eine Heilung erst ex nunc eintritt. Das gilt auch für die materielle Ausschlussfrist des § 45 Satz 1 WEG. Eine Wiedereinsetzung in den vorigen Stand (§§ 45 Satz 2 WEG; 233 ff. ZPO) schied aus, weil dies weder beantragt, noch innerhalb der Antragsfrist die versäumte Prozesshandlung nachgeholt worden war.¹⁵⁴ Rechtsfehlerhaft hatte das Berufungsgericht allerdings außer Acht gelassen, dass **trotz Versäumung der Klagefrist (§ 45 Satz 1 WEG) auf der Grundlage des vorgetragenen Sachverhalts Nichtigkeitsgründe (§ 23 Abs. 4 Satz 1 WEG) von Amts wegen zu prüfen** sind. Dies wirkte sich aber nicht aus. Die Entscheidung des Berufungsgerichts war nämlich deshalb richtig (§ 561 ZPO), weil auf Grundlage der

¹⁵³ BGH, Urteil vom 11. Oktober 2024 – [V ZR 261/23](#) – juris, Leitsatz 1 und Rn. 1 ff. m.w.N. = MDR 2024, 1601 ff. = NJW-RR 2025, 83 ff. = WuM 2024, 760 ff. = NZM 2025, 48 ff. = ZMR 2025, 83 ff. = ZWE 2025, 141 ff.

¹⁵⁴ a.a.O., juris, Leitsatz 2 und Rn. 15 ff. m.w.N.

zugrundelegenden Feststellungen (§ 559 ZPO) die angefochtenen Beschlüsse nicht nichtig waren. Die insofern nicht fristgebundene Klage war diesbezüglich wirksam erhoben, weil der Mangel der fehlenden Signatur zwischenzeitlich nachgeholt war. Allerdings lagen keine Nichtigkeitsgründe vor. Insbesondere war der Beschlussinhalt aus sich heraus objektiv und normativ zu bestimmen bzw. führte eine in Teilen fehlende Bestimmtheit nicht zur Nichtigkeit, weil der Beschluss eine durchführbare Regelung noch erkennen ließ. Die erforderliche Beschlussfassungskompetenz für die hier gegebene Maßnahme der Verwaltung (§ 19 Abs. 1 WEG) und der Vorbereitung einer Änderung der sachenrechtlichen Grundlagen war gegeben.¹⁵⁵

p)

Zur Verteilung anfallender Verfahrenskosten liegt ein Beschluss vor.

Es entspricht gängiger Praxis, im Falle der Kostenaufhebung lediglich auszusprechen, dass die **Kosten des Verfahrens gegeneinander aufgehoben** werden. Ein solcher Beschluss ist deshalb nicht entsprechend § 319 wegen offenkundiger Unrichtigkeit oder wegen Unklarheit dahingehend (klarstellen) zu berichtigen, dass die **Kosten des gesamten Verfahrens** gegeneinander aufgehoben werden. Dies ist bereits eindeutig der Fall. Der Antrag der Beklagten, den Tenor des Senatsbeschlusses über die Kostenaufhebung zu berichtigen, wurde zurückgewiesen.¹⁵⁶

q)

Die Nichtzulassungsbeschwerde eines Wohnungseigentümers gegen die Abweisung seiner Beschlussanfechtungsklage war wegen Nichterreichens der Mindesthöhe der mit der Revision geltend zu machenden Beschwerde von über 20.000,00 € (§ 544 Abs. 2 Nr. 1 ZPO) erfolglos. Die Beschwerde des Klägers stimmt nicht mit dem nach § 49 GKG festgesetzten Streitwert des Berufungsverfahrens überein. Die Streitwertfestsetzung erfolgt im

¹⁵⁵ a.a.O., juris, Rn. 30 ff. m.w.N.

¹⁵⁶ BGH, Beschluss vom 08. November 2024 – [V ZR 163/22](#) – juris, Rn. 1 f.

Ausgangspunkt nach dem Interesse aller Wohnungseigentümer an der Entscheidung, während der **Wert der Beschwer** sich **nach dem eigenen Interesse des Rechtsmittelführers an der Abänderung** der angefochtenen Entscheidung bemisst. Dieses Interesse des Klägers reichte hier nicht aus.¹⁵⁷

4. Maklerrecht, Nachbarrecht und Grundzüge des Immobilienrechts

Für diese Rechtsgebiete sind verschiedene Zivilsenate des Bundesgerichtshofs zuständig.

4.1. Maklerrecht

Wegen entscheidungserheblicher **Verletzung des Verfahrensgrundrechtes der Klägerin auf Gewährung rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG)** hat der I. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes die Berufungsentscheidung in einer **maklerrechtlichen Schadensersatzsache** aufgehoben und die Sache zurückverwiesen.¹⁵⁸

Die Klägerin und der später verstorbene Ehemann hatten mit dem Beklagten einen schriftlichen Maklervertrag über Versicherungsleistungen abgeschlossen, wonach der Beklagte mehrere Versicherungsverträge der Eheleute vermittelt und verwaltet hatte. Der Beklagte hatte sodann auch einen Erfassungsbogen („Jahrescheck 2020“) an die Eheleute gesandt, in dem sie ihre etwaigen weiteren Beratungswünsche angeben konnten. Die Eheleute gaben darin Beratungsbedarf unter anderem im Bereich der

¹⁵⁷ BGH, Beschluss vom 23. Oktober 2024 – [V ZR 52/24](#) – juris, Rn. 1 ff.= WuM 2025, 127 f.

¹⁵⁸ BGH, Beschluss vom 19. Dezember 2024 – [I ZR 70/24](#) – juris; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

„Hinterbliebenen/Familien-Absicherung“ an. In dem nachfolgenden persönlichen Beratungsgespräch bei den Eheleuten wurde der bestehende Maklervertrag erneuert und festgelegt, dass sich dieser auch auf die Sparten „Leben/Rente/BU/Pflege“ beziehe. Zu diesem Zeitpunkt war der Ehemann seit mehreren Jahren Hauptverdiener. Er war Facharzt mit einem Jahresbruttogehalt von rund 75.000,00 €. Die Klägerin widmete sich vorwiegend der Kindererziehung. Seinerzeit bestand eine offene Darlehensverbindlichkeit (ca. 20.000,00 €) für den Erwerb eines Kraftfahrzeuges. Das in den Einzelheiten streitige Beratungsgespräch betraf auch den Abschluss einer Risikolebensversicherung für den Fall des Todes des Hauptverdieners. In der Folgezeit verstarb der 39 Jahre alte Ehemann der Klägerin überraschend. Die Klägerin verlangte vom Beklagten wegen fehlerhafter Beratung über den Abschluss einer Risikolebensversicherung über 500.000,00 € Schadensersatz sowie Erstattung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten jeweils nebst Zinsen. Das Berufungsgericht wies die erstinstanzlich teilweise erfolgreiche Klage ab.¹⁵⁹

Die hiergegen gerichtete Nichtzulassungsbeschwerde der Klägerin hatte Erfolg, **weil das Berufungsgericht die erstinstanzlich (formlos) angehörten Parteien nicht nochmals angehört hatte (§ 398 Abs. 1 ZPO), obwohl es deren Aussagen anders würdigen wollte als die Vorinstanz.** Das Berufungsgericht hatte seine Entscheidung fehlerhaft auf die Verwertung der Niederschrift der persönlichen Anhörung der Parteien in erster Instanz gestützt, ohne sich einen persönlichen Eindruck bei ihrer Vernehmung oder Anhörung verschafft zu haben. Das Landgericht hatte die widerstreitenden Aussagen der Parteien im Ergebnis nicht abschließend gewürdigt, sondern angenommen, aufgrund des Versicherungsmaklervertrages sei der Beklagte zu einer bedarfsgerechten Beratung der Klägerin und des verstorbenen Ehemanns verpflichtet gewesen, wogegen er verstoßen habe, da er ohne ausreichende Analyse nicht zum Abschluss einer

¹⁵⁹ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

Risikolebensversicherung geraten habe. Dem war das Berufungsgericht nicht gefolgt, sondern hatte entschieden, der unstreitige Umstand, dass der Beklagte nicht zum Abschluss einer Risikolebensversicherung geraten habe, stelle keinen zum Schadensersatz verpflichtenden Beratungsfehler dar. Der Beklagte habe die Frage des „ob“ eines Abschlusses der freien Entscheidung seiner Kunden überlassen dürfen. Dabei nahm das Berufungsgericht eine Würdigung der protokollierten Aussagen vor. Da demgegenüber das Landgericht von einer Würdigung der Aussagen der Parteien und einer Erörterung ihrer Glaubwürdigkeit ganz abgesehen hatte, war das Berufungsgericht grundsätzlich gehalten, die erstinstanzlich erfolgte persönliche Anhörung der Parteien zu wiederholen. Davon durfte es auch nicht ausnahmsweise absehen. Da die angegriffene Entscheidung auf diesem Gehörsverstoß (Art. 103 Abs. 1 GG) beruhte, hat der Bundesgerichtshof diese aufgehoben und die Sache zurückverwiesen.¹⁶⁰

4.2. Nachbarrecht

In den nachbarrechtlichen Fällen im Berichtszeitraum waren prozessuale Fragen entscheidend.

a)

Im **Streit zwischen Grundstücksnachbarn um die Verpflichtung der Beklagten, durch geeignete Maßnahmen zu verhindern, dass Niederschlagswasser auf das Grundstück der Kläger eindringt**, blieb es bei der antragsgemäßen Verurteilung der Beklagten. Die Beklagten hatten gegen das landgerichtliche Versäumnisurteil Einspruch eingelegt. Da in dem Termin zur Verhandlung über den Einspruch in der Hauptsache für die Beklagten wiederum niemand erschienen war, verwarf das Landgericht auf

¹⁶⁰ a.a.O., juris, Rn. 9 ff.

Antrag der Kläger den Einspruch durch im Termin verkündetes zweites Versäumnisurteil. Hiergegen legten die Beklagten fristgerecht Berufung ein und trugen zur Begründung vor, ihr Prozessbevollmächtigter sei am Terminstag zunächst sehr früh wegen heftiger Zahnschmerzen aufgewacht, habe eine Schmerztablette genommen, sei kurz vor 8:00 Uhr erneut durch **heftige Zahn-und Kopfschmerzen** geweckt worden, worauf er weitere Schmerztabletten eingenommen habe. Ihm sei klar geworden, dass er zum Zahnarzt müsse. Nach 8:00 Uhr habe er an den Gerichtstermin gedacht und seinen Kollegen, mit dem er ohne weiteres Personal eine Bürogemeinschaft bilde, angerufen, diesen aber nicht erreicht. Der Prozessbevollmächtigte habe sich sehr benommen gefühlt und keinen klaren Gedanken mehr fassen können. Er sei mit einem Taxi zum Zahnarzt gefahren, wo er behandelt worden sei und Medikamente erhalten habe. Aufgrund der Wirkung der Schmerztabletten habe er den Termin am Landgericht verdrängt und an diesen erst wieder gedacht, als der Termin bereits verstrichen war. Gegen die Verwerfung der Berufung als unzulässig wandten sich die Beklagten vergeblich.¹⁶¹

Die Rechtsbeschwerde war statthaft (§ 574 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. § 522 Abs. 1 Satz 4 ZPO), aber unzulässig. Die besonderen Zulässigkeitsvoraussetzungen (§ 574 Abs. 2 ZPO) waren nicht erfüllt, insbesondere war eine Entscheidung nicht zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich. Die Berufung gegen ein zweites Versäumnisurteil ist nur zulässig, wenn innerhalb der Berufungsbegründungsfrist schlüssig dargelegt wird, dass die Säumnis unverschuldet war. Das Berufungsgericht hatte in Übereinstimmung mit der höchstrichterlichen Rechtsprechung erkannt, dass keine unverschuldete Säumnis vorlag. Es galten die gleichen Grundsätze wie bei der Wiedereinsetzung in den vorigen Stand. Der Prozessbevollmächtigte der Beklagten, dessen Verschulden sich diese zurechnen lassen mussten (§ 85 Abs. 2 ZPO), hatte nicht das Mögliche und Zumutbare getan, um dem Gericht rechtzeitig seine Verhinderung mitzuteilen und

¹⁶¹ BGH, Beschluss vom 23. Oktober 2024 – [V ZB 50/23](#) – juris, Rn. 1 ff. = AnwBl. 2025, 54.

dadurch eine Vertagung zu ermöglichen. Der versuchte Anruf bei seinem Kollegen und die telefonische Taxibestellung zeigten, dass es ihm trotz der erheblichen Zahnschmerzen und der Einnahme von Schmerzmitteln noch möglich war, zu telefonieren, so dass er **jedenfalls noch am frühen Morgen in der Lage gewesen war, dem Landgericht sofort seine Verhinderung telefonisch mitzuteilen.** ¹⁶²

b)

Die **Höhe der Rechtsmittelbeschwer** im Streit um die **Verpflichtung zur Duldung des Vorhandenseins einer Mauer** hat den Bundesgerichtshof beschäftigt. Die Klägerin beehrte die Feststellung, dass die Beklagten verpflichtet seien, die auf ihrem Grundstück befindliche Mauer in einer Länge von 9,5 m im jetzigen Zustand zu dulden und nicht zu beseitigen bzw. beseitigen zu lassen. Die gegen die erstinstanzliche Verurteilung gerichtete Berufung der Beklagten hatte das Berufungsgericht als unzulässig verworfen, weil der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 € nicht überschreite. Hiergegen erhoben die Beklagten Rechtsbeschwerde. ¹⁶³

Die statthafte Rechtsbeschwerde war erfolgreich, weil sich mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung eine 600,00 € übersteigende Beschwer der Beklagten (§ 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO) nicht verneinen ließ. Die Bewertung des Berufungsgerichts hielt der nur eingeschränkt eröffneten Überprüfung durch den Bundesgerichtshof nicht stand. Das Berufungsgericht hatte den Wert der Beschwer allein nach dem Verkehrswert des durch die Mauer beanspruchten Grundstücksteiles bemessen. Der **Wertverlust des Grundstücks** war grundsätzlich durch **Gegenüberstellung des Verkehrswertes des Grundstücks mit dem Bauwerk mit demjenigen ohne das zu duldende Bauwerk** zu ermitteln. Dabei kann auch der Wert der in Anspruch genommenen Fläche maßgeblich sein, wenn nichts dafür vorgetragen wird oder nicht zu erkennen ist, dass auch die Nutzung der übrigen

¹⁶² a.a.O., juris, Orientierungssätze und Rn. 1 ff. m.w.N.

¹⁶³ BGH, Beschluss vom 19. Dezember 2024 – [V ZB 71/23](#) – juris, Rn. 1 ff.

Fläche beeinträchtigt werde. Die Auswirkungen der Mauer auf den Verkehrswert des Gesamtgrundstückes hatte das Berufungsgericht ausgeblendet. **Es fehlten Feststellungen dazu, dass die Nutzung der übrigen Fläche nicht erkennbar beeinträchtigt werde.**¹⁶⁴ Außerdem hätte das Berufungsgericht die Berufung nicht allein deshalb als unzulässig verwerfen dürfen, weil die Beklagten nach seiner Ansicht zum Wert des Beschwerdegegenstandes nicht ausreichend vorgetragen hatten. Ein zwingendes, fristgebundenes Begründungserfordernis des Berufungsführers hinsichtlich des Wertes der Beschwerdegegenstandes sieht das Gesetz nicht vor. Deshalb darf die Berufung nach ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung **nicht allein deshalb als unzulässig verworfen werden, weil der Wert des Beschwerdegegenstandes nicht gemäß § 511 Abs. 3 ZPO glaubhaft gemacht worden sei.** Der Berufungsentscheidung ließ sich nicht hinreichend sicher entnehmen, dass das Berufungsgericht, wie es geboten gewesen wäre, zur Entscheidung über die Zulässigkeit der Berufung den Wert aufgrund eigener Lebenserfahrung und Sachkenntnis nach freiem Ermessen geschätzt und dabei den Akteninhalt von Amts wegen (vgl. § 522 Abs. 1 Satz 1 ZPO) ausgewertet hatte. Das Berufungsgericht hatte außer Acht gelassen, dass nach dem für das Rechtsbeschwerdeverfahren mangels anderslautender Feststellungen zugrunde zu legenden Vortrag der Beklagten ihr Grundstück als Bauland mit einem Verkehrswert von mindestens 100,00 € pro Quadratmeter einzustufen sei, woraus sich für die betroffene Grundstücksfläche (6,23 m²) ein Wert von 623,00 € ergebe. Da nicht ausgeschlossen war, dass das Berufungsgericht unter Berücksichtigung dieses Vortrags einen höheren Wert als 600,00 € angenommen hätte, wurde die Sache für die erforderlichen weiteren Feststellungen unter Aufhebung der Berufungsentscheidung zurückverwiesen.¹⁶⁵

¹⁶⁴ a.a.O., juris, Rn. 4 ff. m.w.N.

¹⁶⁵ a.a.O., juris, Rn. 11 ff.

4.3. Grundzüge des Immobilienrechts

Der V. Zivilsenat hat mehrere Entscheidungen zum Immobilienrecht gefällt.

a)

Grundstückskaufverträge waren Ausgangspunkt folgender Entscheidungen.

aa)

Im Streit um die Formnichtigkeit eines Grundstückskaufvertrags hatte das Berufungsgericht verkannt, dass nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs die **Heilung des Formmangels eines Grundstückskaufvertrages gemäß § 311b Abs. 1 Satz 2 BGB nicht ex tunc, sondern ex nunc** wirkt und deshalb **für die Vergangenheit kein Verzug** eintreten kann. Jedoch war die Formnichtigkeit des Kaufvertrages schon nicht schlüssig dargelegt, so dass die vom Berufungsgericht rechtsfehlerhaft entschiedene Rechtsfrage nicht entscheidungserheblich war und daher kein Revisionszulassungsgrund (hier: Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung; § 543 Abs. 2 ZPO) gegeben war. Die Nichtzulassungsbeschwerde der Beklagten wurde deshalb zurückgewiesen.¹⁶⁶

bb)

Zur **Fälligkeit des Kaufpreises, die nach dem Grundstückskaufvertrag davon abhängt, dass der Verkäufer die Lastenfreistellung sichergestellt hat** (sogenanntes **Direktzahlungsmodell**) hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass die **Löschungsunterlagen dem Notar in einer ange-**

¹⁶⁶ BGH, Beschluss vom 07. November 2024 – [V ZR 278/23](#) – juris, Rn. 1 ff.

messenen Frist vorgelegt werden müssen. Da es sich um eine **erfolgsbezogene Pflicht** handelt, genügt es nicht, wenn der Verkäufer zwar alles tut, um die Vorlage der Unterlagen herbeizuführen, diese aber gleichwohl unterbleibt.¹⁶⁷

Muss der Verkäufer eines Grundstücks die Lastenfreistellung sicherstellen, hat er es nicht zu vertreten, wenn die Löschungsunterlagen (hier: Grundschuldbrief) infolge eines Verschuldens des zur Löschung verpflichteten Grundpfandgläubigers nicht vorgelegt werden können. **Der Grundpfandgläubiger ist nicht Erfüllungsgehilfe des Verkäufers.**¹⁶⁸

Ausgangspunkt war der Verkauf mehrerer Wohnungs- und Teileigentums-einheiten durch notariellen Vertrag, in welchem eine Regelung mit einer der in den Leitsätzen zugrunde gelegten Konstellation enthalten war. Im entschiedenen Fall war der Grundschuldbrief nicht mehr auffindbar. Es wurde ein Aufgebotsverfahren eingeleitet. Die Klägerin verlangte unter Fristsetzung „lastenfreie Auflassung“. Nach Kraftloserklärung des Grundschuldbriefes trat der Verkäufer die Kaufpreisforderung aus dem notariellen Vertrag an die Rechtsnachfolgerin der ursprünglichen Grundschuldgläubigerin ab. Die klagende Käuferin erklärte gegenüber dieser die Aufrechnung gegen die Kaufpreisforderung mit Schadensersatzansprüchen, die unter anderem aus der Verzögerung bei der Lastenfreistellung herrührten, weil ein Weiterverkauf der Einheiten gescheitert sei. Nachdem die Klägerin den Kaufpreis unter Vorbehalt der Rückforderung an die Zessionarin gezahlt hatte, erfolgte die Auflassung. Im Rechtsstreit verlangte die Klägerin von der Zessionarin die teilweise Rückzahlung des Kaufpreises in Höhe der von

¹⁶⁷ BGH, Urteil vom 20. Dezember 2024 – [V ZR 41/23](#) – juris, Leitsatz 1 = MDR 2025, 306 f. = NJW-RR 2025, 336 ff. = WM 2025, 306 f.

¹⁶⁸ a.a.O., juris, Leitsatz 2.

ihr behaupteten Schadensersatzansprüche sowie weiteren Verzögerungsschaden und Feststellung der Verpflichtung der Verkäuferin, die Käuferin von zukünftigen Ansprüchen aus dem gescheiterten Weiterverkauf freizustellen. Die Klage war in allen Instanzen ohne Erfolg geblieben.¹⁶⁹

Der Verkäufer hatte seine Leistungspflichten aus dem Kaufvertrag nicht rechtzeitig erfüllt. Der Bundesgerichtshof hat insoweit klargestellt, dass beim sogenannten Direktzahlungsmodell dazu die rechtzeitige Herbeiführung des Erfolges (Vorlage der Löschungsunterlagen beim Notar) erforderlich ist. Der beklagte Verkäufer hatte dies im entschiedenen Fall aber nicht zu vertreten (§§ 276 ff.; 286 Abs. 4 BGB). Ein etwaiges Verschulden der Grundschuldgläubigerin, bei welcher der Grundschuldbrief abhandelt gekommen war, war dem Verkäufer nicht anzulasten, weil diese nicht seine Erfüllungsgehilfin war.¹⁷⁰ Auch gegen die Grundschuldgläubigerin bestand kein Zahlungsanspruch der Käuferin. Die von der klagenden Käuferin erklärte Aufrechnung mit Schadensersatzansprüchen gegen den Verkäufer griff nicht durch, weil solche Ansprüche nicht bestanden. Auch haftete die Grundschuldgläubigerin nicht nach § 280 Abs. 1 BGB nach den Grundsätzen des Vertrages mit Schutzwirkung zugunsten Dritter. Der Sicherungsvertrag zwischen der Grundschuldgläubigerin und dem Verkäufer entfaltete keine drittschützende Wirkung zugunsten der Klägerin.¹⁷¹

cc)

Die Käufer eines mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstückes verlangten Rückabwicklung des notariellen Kaufvertrages (vom März 2019), Feststellung des Annahmeverzuges, Zahlung von 54.843,89 € (Erwerbskosten, vergebliche Aufwendungen auf die Immobilie), Ersatz außergerichtlicher Rechtsanwaltskosten und Feststellung der Schadensersatzpflicht der Verkäufer. Der notarielle Kaufvertrag sah den Ausschluss der

¹⁶⁹ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

¹⁷⁰ a.a.O., juris, Rn. 5 ff. m.w.N.

¹⁷¹ a.a.O., juris, Rn. 33 ff.

Sachmängelhaftung vor. Die Beklagten hatten das Haus im März 2017 erworben und dann bis zum Verkauf selbst bewohnt. Die Kläger machten Feuchtigkeit wegen mangelhafter Kellerabdichtung geltend und leiteten ein selbständiges Beweisverfahren ein.¹⁷²

Gegen die Klageabweisung gingen die Kläger mit der Nichtzulassungsbeschwerde vor. Das Berufungsgericht hatte angenommen, die Kläger hätten ein **arglistiges Verschweigen von Mängeln** durch die Beklagten nicht bewiesen. Das Berufungsgericht hatte dabei aber den **Anspruch der Kläger auf rechtliches Gehör verletzt (Art. 103 Abs. 1 GG)**, weil es den von den Klägern als sachverständigen Zeugen (§ 414) benannten Privatgutachter dazu, dass die Beklagten wegen Maler- und Putzarbeiten an den betroffenen Stellen von den Feuchtigkeiterscheinungen gewusst hätten, hätte anhören müssen.¹⁷³

dd)

Wie der Bundesgerichtshof klargestellt hat, gibt es **keinen allgemeinen Sprachgebrauch** des Inhalts, **dass unter einem in einem bestimmten Jahr komplett erneuerten Dach stets nur die Erneuerung der obersten Dachschicht (hier: Bitumenbahnen) zu verstehen ist**. Der allgemeine Sprachgebrauch ist als allgemeiner Erfahrungssatz revisibel.¹⁷⁴

Die Kläger hatten von dem Beklagten mit notariellem Kaufvertrag ein mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück unter Ausschluss der Sachmängelhaftung erworben. In dem zugrunde liegenden Maklerexposé wurde neben anderen Maßnahmen angegeben, dass „das Dach komplett erneuert“ worden sei. Tatsächlich waren auf dem Dach aber lediglich neue Bitumenbahnen verklebt und verschweißt worden, so dass das Dach im

¹⁷² BGH, Beschluss vom 11. Juli 2024 – [V ZR 212/23](#) – juris, Orientierungssatz und Rn. 1 ff.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

¹⁷³ a.a.O., juris, Rn. 4 ff.

¹⁷⁴ BGH, Urteil vom 06. Dezember 2024 – [V ZR 229/23](#) – juris, Leitsätze = MDR 2025, 307 f. = NJW-RR 2025, 436 ff. = NZM 2025, 180 ff. = Grundeigentum 2025, 285 f. = WM 2025, 815 ff.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

Übrigen im Ursprungszustand von 1974 war und nicht den bei Durchführung der angegebenen Maßnahmen geltenden Richtlinien der Energieeinsparverordnung entsprach. Die Kläger machten Ersatz der Kosten für die Dacherneuerung und Feststellung der Schadensersatzpflicht geltend.¹⁷⁵ Das Berufungsgericht hatte rechtsfehlerhaft einen Sachmangel (§ 434 Abs. 1 Satz 3 BGB (a.F.)) verneint, weil die Angabe in dem Exposé nach dem allgemeinen Sprachgebrauch lediglich bedeute, dass auf der gesamten Dachfläche Bitumenbahnen verschweißt und verklebt worden seien. Dies hat der Bundesgerichtshof korrigiert.¹⁷⁶ Der Entscheidung lag zugrunde, dass zwar die Auslegung einer Individualerklärung revisionsgerichtlich grundsätzlich nur eingeschränkt auf die Einhaltung der gesetzlichen und allgemein anerkannten Auslegungsregeln, Denkgesetze und Erfahrungssätze sowie auf Verfahrensfehler überprüfbar ist, jedoch die Anwendung eines allgemeinen Sprachgebrauchs der vollständigen Kontrolle des Revisionsgerichts unterliegt.¹⁷⁷ Zur Sollbeschaffenheit gehören auch die Eigenschaften, die der Käufer nach den öffentlichen Äußerungen des Verkäufers erwarten darf, wozu auch Angaben in einem (Makler-)Exposé gehören. Entscheidend war, wie ein redlicher und verständiger Käufer nach Treu und Glauben und der Verkehrssitte die Angaben in dem Exposé verstehen durfte (§§ 133; 157 BGB). Dies war noch aufzuklären, weshalb die Sache unter Aufhebung der Berufungsentscheidung zurückverwiesen wurde.¹⁷⁸

ee)

Zum **Verhältnis zwischen einem dinglichen Vorkaufsrecht (§§ 1094 ff. BGB) und dem Mietervorkaufsrecht (§ 577 BGB)** hat der Bundesgerichtshof auf seine Entscheidung hinsichtlich derselben Immobilie aus dem Jahr 2023 verwiesen.¹⁷⁹

¹⁷⁵ a.a.O., juris, Rn. 1 f.

¹⁷⁶ a.a.O., juris, Rn. 4 ff.

¹⁷⁷ a.a.O., juris, Leitsatz und Rn. 7 ff.

¹⁷⁸ a.a.O., juris, Orientierungssatz und Rn. 14 ff.

¹⁷⁹ BGH, Urteil vom 27. September 2024 – [V ZR 48/23](#) – juris = WuM 2024, 616 f. = Grundeigentum 2024, 1093; mit Hinweis auf BGH, Beschluss vom 27. April 2023 – V ZB 58/22 – (siehe

Die Parteien hatten im Zuge ihrer Ehescheidung im Jahr 2016 notariell die Teilung ihres gemeinsamen Hauses in Wohnungseigentum vereinbart. Von den drei gebildeten Wohnungen erhielt der Beklagte zwei Wohnungen, die Klägerin eine. Die Parteien bewilligten sich gegenseitig dingliche Vorkaufsrechte. Das Vorkaufsrecht der Klägerin wurde im Dezember 2016 hinsichtlich der vom Rechtsstreit betroffenen Wohnung des Beklagten eingetragen. Der Beklagte verkaufte diese Wohnung an Dritte zum Kaufpreis von 27.000,00 €. Im Juni 2019 erklärte die Klägerin die Ausübung des Vorkaufsrechts für diese Wohnung. Die Wohnung war bereits vor Aufteilung in Wohnungseigentum an einen Dritten vermietet worden, der sein Mietervorkaufsrecht gegenüber dem Beklagten ausübte, worauf im Oktober 2019 der Beklagte und der Mieter in einem notariellen Vertrag die Einzelheiten zu dem durch den Verkauf zustande gekommenen Kauf regelten. Der Mieter wurde als Eigentümer in das Wohnungsgrundbuch eingetragen. Das für die Klägerin eingetragene Vorkaufsrecht wurde gelöscht. Die Rechtsbeschwerde der Klägerin führte zur Weisung des Bundesgerichtshofs an das Grundbuchamt, einen Widerspruch gegen die Löschung des Vorkaufsrechts einzutragen. Im vorliegenden Verfahren verlangte die Klägerin vom Beklagten die Auflassung des Eigentums an der Wohnung Zug um Zug gegen Zahlung von 27.000,00 € und Bewilligung der Eintragung als Eigentümerin in das Grundbuch, Zahlung weiterer 5.600,00 € nebst Zinsen wegen vereinnahmter Mieten bis Juni 2021, Zahlung einer Nutzungsentschädigung von 280,00 € monatlich nebst Zinsen ab Juni 2021 und Feststellung der Ersatzpflicht des Beklagten für eventuelle weitere Schäden wegen der Nichtübereignung der Wohnung. Die Klage hatte (erst) in zweiter Instanz teilweise Erfolg. Gegen ihr Teilunterliegen ging die Klägerin mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision vor.¹⁸⁰

dazu unseren Newsletter Die Rechtsprechung des BGH zu Miet- und WEG-Recht im 1. Halbjahr 2023, Seite 5 ff.)

¹⁸⁰ a.a.O., juris, Rn. 1 f.

Ein Anspruch der Klägerin auf Auflassung des Wohnungseigentums konnte sich nur aus einem durch die Ausübung des dinglichen Vorkaufsrechts zwischen ihr und dem Beklagten zustande gekommenen Kaufvertrag (i.V.m. § 433 Abs. 1 Satz 1 BGB) ergeben. Voraussetzung waren die (im Revisionsverfahren zu unterstellende) wirksame Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Klägerin und ein Vorrang des dinglichen Vorkaufsrechts der Klägerin gegenüber dem gesetzlichen Vorkaufsrecht des Mieters. Dann wäre aufgrund der Vormerkungswirkung (§ 1098 Abs. 2 i.V.m. §§ 883 Abs. 2; 888 BGB) die zugunsten des Mieters vorgenommene Verfügung des Beklagten gegenüber der Klägerin unwirksam und die dann zu Unrecht erfolgte Löschung des Vorkaufsrechts hätte die Vormerkungswirkung nicht beseitigt.¹⁸¹ Unter Hinweis auf seine Entscheidung aus dem Jahr 2023 (Beschluss vom 27. April 2023 – V ZB 58/22 –) hat der Bundesgerichtshof die Entscheidung des Berufungsgerichts dahin korrigiert, dass **das dingliche Vorkaufsrecht jedenfalls dann Vorrang vor dem Mietervorkaufsrecht genießt, wenn es – wie hier – von dem Eigentümer zugunsten eines Familienangehörigen (§ 577 Abs. 1 Satz 2 BGB) bestellt wurde**. Eheleute sind auch dann Familienangehörige in diesem Sinne, wenn sie geschieden sind. Dabei kam es auch nicht darauf an, dass hier bei Überlassung der Wohnung an den Mieter das dingliche Vorkaufsrecht noch nicht bestanden hatte; denn wenn der Vermieter das Wohnungseigentum auch nach Überlassung der Wohnung an den Mieter direkt an den Familienangehörigen verkaufen könnte, ohne dass der Mieter zum Vorkauf berechtigt wäre, ist nicht ersichtlich, warum das Mietervorkaufsrecht Vorrang gegenüber einem nach Überlassung der Wohnung an den Mieter für einen Familienangehörigen bestellten dinglichen Vorkaufsrecht haben sollte. Für weitere Feststellungen wurde die Berufungsentscheidung aufgehoben und die Sache zurückverwiesen.¹⁸²

¹⁸¹ a.a.O., juris, Rn. 5 m.w.N.

¹⁸² a.a.O., juris, Orientierungssätze und Rn. 6 ff. m.w.N.

b)

Zur **Verjährungsfrist für den Anspruch des Grundstückseigentümers auf Vornahme der jeweils erforderlichen Maßnahmen durch den Erbbauberechtigten** hat der Bundesgerichtshof klargestellt, dass die **Verjährungsfrist nicht zu laufen beginnt, solange der Verstoß andauert**. Denn bei dem Verstoß des Erbbauberechtigten gegen die ihn nach dem Erbbaurechtsvertrag treffende Verpflichtung, das von ihm errichtete Bauwerk in einem guten baulichen Zustand zu halten und die erforderlichen Reparaturen und Erneuerungen auf eigene Kosten vorzunehmen, handelt es sich um eine **fortdauernde Vertragswidrigkeit**.¹⁸³

Der Anspruch auf Durchführung konkreter Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln unterliegt der regelmäßigen Verjährung von drei Jahren ab dem Schluss des Jahres, in dem er entstanden ist und der Anspruchsberechtigte von den anspruchsbegründenden Umständen, d. h. von der Mangelhaftigkeit des Gebäudes, Kenntnis erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen (§§ 194 Abs. 1; 195; 199 Abs. 1 BGB). Der Bundesgerichtshof hat an seine Entscheidung zum Heimfallanspruch angeknüpft, wonach bei Verletzung von erbbaurechtsvertraglichen Pflichten, wie allgemein bei der Verletzung vertraglicher Pflichten, für die Verjährung danach zu unterscheiden ist, ob eine abgeschlossene oder fortdauernde Handlung vorliegt. Bei einer abgeschlossenen Verletzungshandlung beim Heimfallanspruch beginnt die Verjährungsfrist mit der Kenntnis des berechtigten Grundstückseigentümers von der Pflichtverletzung bzw. mit dem Eintritt der Voraussetzungen des Heimfallanspruchs, wobei der Umstand, dass der Eingriff noch fortbesteht, dem Beginn der Verjährung nicht entgegensteht. Beruht die Vertragsverletzung auf wiederholten Handlungen, etwa einer fortdauernden vertragswidrigen Nutzung, löst jeder neue Verstoß einen neuen Heimfallanspruch und damit eine neue Verjährungsfrist aus. Handelt

¹⁸³ BGH, Urteil vom 27. September 2024 – [V ZR 21/24](#) – juris, Leitsätze = MDR 2024, 1508 f. = NJW-RR 2024, 1471 ff. = WuM 2024, 741 ff. = NZM 2024, 976 ff. = Grundeigentum 2024, 1196 ff.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

es sich dagegen um eine fortdauernde Vertragswidrigkeit, kann die Verjährung des Heimfallanspruchs nicht eintreten, solange der Verstoß andauert. Ob eine abgeschlossene oder fortdauernde Vertragsverletzung vorliegt, ist anhand der vertraglich übernommenen Verpflichtung zu beurteilen. Dies gilt ebenso für andere, sich aus der Pflichtverletzung des Erbbauberechtigten ergebende Ansprüche. Demnach kann die Verpflichtung des Pflichtigen (hier: des Erbbauberechtigten), das Bauwerk in einem guten Zustand zu erhalten als gleichsam ständig neu entstehende Dauerverpflichtung so lange nicht verjähren, wie der Verstoß in seiner Person andauert. Der Anspruch ist allerdings **nicht unverjährbar**. Er endet nicht, wenn der Erbbauberechtigte das Erbbaurecht veräußert; jedoch endet in diesem Zeitpunkt die auf die Zukunft gerichtete Verpflichtung des bisherigen Erbbauberechtigten, das Bauwerk dauerhaft in einem guten Zustand zu erhalten und geht nur noch dahin, die bis zur Veräußerung erforderlich gewordenen Maßnahmen durchzuführen. **Ab dem Zeitpunkt der Veräußerung entsteht der Anspruch nicht mehr ständig neu, so dass in diesem Moment die Verjährungsfrist zu laufen beginnt.**¹⁸⁴

c)

Wird in einem Grundstücküberlassungsvertrag der Anspruch des Veräußerers auf Rückübertragung des Grundstückes als „höchstpersönlich“ bezeichnet, hindert dies regelmäßig nicht die Stellvertretung bei der Geltendmachung des Anspruchs.¹⁸⁵

Die Kläger hatten ihrem Sohn mit notariellem Überlassungsvertrag ein Hausgrundstück übertragen und sich von ihm im Gegenzug ein lebenslanges Wohnungsrecht an einer darin befindlichen Wohnung einräumen lassen. Nach dem notariellen Vertrag sollte der Veräußerer berechtigt sein, den Vertragsgrundbesitz vom Erwerber unentgeltlich zurück zu verlangen,

¹⁸⁴ a.a.O., juris, Rn. 8 ff. m.w.N.

¹⁸⁵ BGH, Urteil vom 06. Dezember 2024 – [V ZR 159/23](#) – juris, Leitsatz = MDR 2025, 377 f. = NJW 2025, 1260 ff. = Grundeigentum 2025, 287 ff. = WM 2025, 811 ff.

wenn der Erwerber vor dem letztversterbenden der beiden Veräußerer ver- stirbt. Dieser Anspruch sollte „höchstpersönlicher Natur und nur übertragbar und vererblich“ sein, wenn er vom Veräußerer zu Lebzeiten geltend ge- macht wurde. Die Geltendmachung sollte nur mittels eingeschriebenen Briefs binnen eines Jahres nach Kenntnis des Anspruchsgrundes erfolgen können. Der Sohn bewohnte mit seiner Familie die andere Wohnung im Gebäude. Nach Vollziehung des Vertrages verstarb der Sohn der Kläger. Seine Ehefrau (die Beklagte) war Alleinerbin. Etwa drei Wochen nach Ver- sterben des Sohnes forderten die Kläger von der Beklagten mit eingeschrie- benen Anwaltsbrief Rückübertragung des Grundstücks. Die Kläger verlang- ten gerichtlich von der Beklagten die Auflassung des Eigentums an dem Grundstück an die Kläger und die Bewilligung der Eintragung in das Grund- buch. Die Klage war in beiden Vorinstanzen erfolglos.¹⁸⁶

Der Bundesgerichtshof hat dies korrigiert. Die fristgemäß erfolgte Geltend- machung des Rückauflassungsanspruches war wirksam erfolgt. Die Be- zeichnung dieses Anspruches als „höchstpersönlich“ im notariellen Vertrag stand nicht entgegen. Dies hinderte nicht die Stellvertretung bei der Gel- tendmachung des Anspruches. Eine solche Stellvertretung kann zwar auch durch Vereinbarung ausgeschlossen werden. Dies war aber nicht Inhalt der hier getroffenen vertraglichen Regelung. Bei seiner entsprechenden Ausle- gung hatte das Berufungsgericht die im Gesetz angelegte **Unterscheidung zwischen höchstpersönlichen Ansprüchen einerseits und höchstper- sönlichen Willenserklärungen und Rechtsgeschäften andererseits** nicht beachtet. Die Vertragsparteien hatten hier keine Regelung getroffen, nach der bereits die abzugebende Willenserklärung höchstpersönlich abge- geben werden musste. Dies entsprach sowohl dem Wortlaut des Vertrages als auch der objektiven Interessenlage der Vertragsparteien. Das hat der

¹⁸⁶ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

Bundesgerichtshof im Einzelnen dargelegt. Die Berufungsentscheidung wurde deshalb aufgehoben. Für erforderliche weitere Feststellungen wurde die Sache zurückverwiesen (§§ 562 Abs. 1; 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).¹⁸⁷

d)

Bezüglich des **Erwerbs landwirtschaftlicher Flächen** liegen Leitsatzentscheidungen vor.

aa)

Zum Erwerb einer zuvor von der klagenden Erwerberin angepachteten landwirtschaftlichen Fläche (134 ha) von der beklagten BVVG, der es als Privatisierungsstelle nach dem Ausgleichleistungsgesetz (AusglLeistG) und der FlächenerwerbsVO (FIERwV) obliegt, ehemals volkseigene Flächen zu vergünstigten Konditionen an Berechtigte zu veräußern, hat der Bundesgerichtshof ausgesprochen, dass die in **§ 12 Abs. 3a Sätze 1 bis 4 FIERwV** getroffenen Regelungen **auf vor dem Jahr 2009 geschlossene Kaufverträge zu Gunsten der Erwerber Anwendung finden**.¹⁸⁸ Das nach § 12 Abs. 1 a) dd) FIERwV zu vereinbarende Rücktrittsrecht setzt nicht voraus, dass der Erwerber land- und forstwirtschaftlicher Flächen nach § 3 AusglLeistG die Selbstbewirtschaftung i.S.v. § 2 Abs. 1 FIERwV auf der gesamten erworbenen Fläche oder zumindest auf einem wesentlichen Teil davon aufgibt; wird die **Selbstbewirtschaftung auf einem Teil der erworbenen Fläche aufgegeben**, so kann die BVVG das **Rücktrittsrecht jedenfalls in Bezug auf diesen Teil** der erworbenen Flächen ausüben.¹⁸⁹

bb)

Nach einer weiteren Leitsatzentscheidung des Landwirtschaftssenats setzt eine **gerichtliche Zuweisung der Betriebsgrundstück an einen Miterben, wenn ein landwirtschaftlicher Betrieb in den Nachlass einer**

¹⁸⁷ a.a.O., juris, Rn. 5 ff. m.w.N.

¹⁸⁸ BGH, Urteil vom 19. Juli 2024 – [V ZR 209/23](#) – juris, Leitsatz 1 = MDR 2024, 1174

¹⁸⁹ a.a.O., juris, Leitsatz 2.

durch gesetzliche Erbfolge entstandenen Erbengemeinschaft fällt, voraus, dass die sachlichen Voraussetzungen des § 14 Abs. 1 Satz 1 GrdstVG im Zeitpunkt des Erbfalles vorliegen und zur Zeit der Zuweisungsentscheidung nicht entfallen sind. Demgegenüber kommt es für die **persönliche Eignung des Zuweisungsempfängers** nach § 15 Abs. 1 Satz 3 GrdstVG **allein auf den Zeitpunkt der gerichtlichen Zuweisungsentscheidung** an.¹⁹⁰

Die Beteiligten konnten sich nicht auf die Auseinandersetzung der aus ihnen bestehenden, durch gesetzliche Erbfolge entstandenen Erbengemeinschaft einigen. Im Nachlass befanden sich mehrere landwirtschaftliche Grundstücke und die Mitgliedschaft an einer weiteren Erbengemeinschaft, der weitere landwirtschaftliche Grundstücke gehörten. Die Antragstellerin begehrte gerichtliche Zuweisung der insgesamt rund 25 ha großen landwirtschaftlichen Grundstücken einschließlich Hofstelle und landwirtschaftlichen Inventars und Zubehörs, weil sie den landwirtschaftlichen Betrieb zusammen mit der Erblasserin (ihrer Mutter) bewirtschaftet und diese nach dem Tod der Erblasserin auf ökologischen Landbau umgestellt habe. Auf den betreffenden Flächen und weiter hinzugepachteten Flächen erzeuge sie gewinnbringend Bioprodukte, was zum Unterhalt einer bäuerlichen Familie ausreiche.¹⁹¹

Der Bundesgerichtshof hat die Antragszurückweisung der Vorinstanzen aufgehoben. Zu welchem Zeitpunkt die Voraussetzungen für die Zuweisung eines landwirtschaftlichen Betriebes nach §§ 13 ff. GrdstVG vorliegen müssen, hat der Bundesgerichtshof im Sinne des Leitsatzes entschieden. Allerdings hatte das Beschwerdegericht das Vorliegen der **erforderlichen Ertragsfähigkeit (§ 14 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 2 GrdstVG)** rechtsfehlerhaft verneint. Jedenfalls dann, wenn die Erträge des landwirtschaftlichen

¹⁹⁰ BGH, Beschluss vom 22. November 2024 – [BLw 1/24](#) – juris, Leitsatz 1 = NJW 2025, 217 ff. = FamRZ 2025, 232 ff. = DNotZ 2025, 142 ff.

¹⁹¹ a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

Betriebes die Regelsätze der Sozialhilfe erheblich unterschreiten, ist von fehlender Ertragskraft auszugehen. **Dabei kommt es aber bei der Beurteilung nicht auf den tatsächlich erwirtschafteten, sondern auf die erwirtschaftbaren Erträge an.**¹⁹² Es stand auch nicht fest, dass eine Zuweisung an die Antragstellerin jedenfalls deshalb ausschied, weil der Verkehrswert der Grundstücke außer Verhältnis zu dem zu erwartenden Ertragswert gestanden hätte. Für die danach noch erforderlichen Feststellungen wurde die Sache unter Aufhebung der Beschwerdeentscheidung zurückverwiesen.¹⁹³

e)

Gemäß § 71 Abs. 2 Satz 1 GBO unzulässig ist die Beschwerde gegen die Zurückweisung eines Grundberichtigungsantrags, der auf die ursprüngliche Unrichtigkeit einer unter dem Schutz des öffentlichen Glaubens des Grundbuches stehenden Eintragung gestützt wird.¹⁹⁴

Betroffen war eine ins Grundbuch eingetragene Gesamtbriefgrundschuld über 258.000,00 €, über die der Notar einen Nachtrag erstellt hatte, dass er in der Niederschrift „(Gesamt-)Grundschuld mit Brief in (Gesamt-)Buchgrundschuld als offensichtliche Unrichtigkeit gemäß § 44a Abs. 2 BeurkG berichtigt“ habe. Im Ergebnis blieb es bei der Zurückweisung der unter Beifügung der mit dem Nachtragsvermerk verbundenen Urkunde vom Notar beantragten Grundbuchberichtigung, dass es sich um eine Buchgrundschuld handle. Zwar war die Rechtsbeschwerde an den Bundesgerichtshof aufgrund Zulassung durch das Beschwerdegericht statthaft (§ 78 Abs. 1 GBO) und auch im Übrigen zulässig (§ 78 Abs. 3 GBO i.V.m.

¹⁹² a.a.O., juris, Rn. 4 ff. und Leitsatz 2.

¹⁹³ a.a.O., juris, Rn. 21 ff. m.w.N.

¹⁹⁴ BGH, Beschluss vom 07. November 2024 – [V ZB 6/24](#) – juris, Leitsatz = MDR 2025, 34 f. = NJW 2025, 506 f. = WM 2025, 323 f. = RPfleger 2025, 142 f.

§ 71 FamFG). Sie konnte aber schon deshalb keinen Erfolg haben, weil bereits die Beschwerde gegen die Ablehnung der Grundbuchberichtigung durch das Amtsgericht – Grundbuchamt – unzulässig war (§ 71 Abs. 2 Satz 1 GBO).¹⁹⁵

f)

Mit **Zwangsvollstreckung und Zwangsversteigerung** beschäftigten sich die folgenden Entscheidungen.

aa)

Die **Teilungsversteigerung** findet nur statt in Bezug auf **Grundstücke im Rechtssinn**, die im Bestandsverzeichnis eines Grundbuchblatts unter einer besonderen Nummer eingetragen sind; Teilungsversteigerung eines einzelnen Flurstücks als Teil eines aus mehreren Flurstücken bestehenden Grundstücks (sog. zusammengesetztes Grundstück) ist ausgeschlossen.¹⁹⁶

bb)

Im Verfahren geschiedener Eheleute, die beide die Teilungsversteigerung eines ihnen jeweils zur Hälfte gehörenden Grundstücks mit einem nicht fertig gestellten Einfamilienhaus betrieben, hat der Bundesgerichtshof den Leitsatz aufgestellt, dass **bei falschen oder die wahre Sachlage verzerrenden Erklärungen eines Miteigentümers im Teilungsversteigerungsverfahren**, die in der tatrichterlichen Gesamtschau der protokollierten Vorgänge die Annahme rechtfertigen, dass Bietinteressenten von der Abgabe von Geboten abgeschreckt werden sollen, damit der Miteigentümer das Grundstück selbst günstig ersteigern kann, die Fortsetzung des Versteigerungsverfahrens gegen das **Gebot der fairen Verfahrensführung** verstoßen kann. Der **Zuschlag ist nach § 83 Nr. 6 ZVG zu versagen**, wenn

¹⁹⁵ a.a.O., juris, Rn. 1 ff. m.w.N.

¹⁹⁶ BGH, Beschluss vom 26. September 2024 – [V ZB 8/24](#) – juris, Leitsatz = MDR 2024, 1545 f. = NJW-RR 2024, 1404 ff. = WM 2024, 2020 ff.

Anhaltspunkte dafür bestehen, dass sich dieses Verhalten nachteilig auf die Abgabe von Geboten ausgewirkt hat.¹⁹⁷ Der beteiligte Ehemann hatte im Termin in Anwesenheit mehrerer Bietinteressenten auf seinen „bedingt“ gestellten Vollstreckungsschutzantrag (§ 765a ZPO) hingewiesen und dann Erinnerung (§ 766 ZPO) eingelegt. Er hatte mehrere Mietverträge über Räumlichkeiten des Hauses überreicht und erklärt, dort ein Gewerbe zu betreiben sowie darauf hingewiesen, er sei pflegebedürftig. Er gab ein Bargebot von 10.212,00 € ab (festgesetzter Verkehrswert: 452.000,00 €; bestehenbleibende Rechte: 370.000,00 €; geringstes Gebot: 10.211,47 €). Sein Verfahrensbevollmächtigter wies noch während der Bietzeit auf die Pflicht des Erstehers zur Übernahme der dinglichen Grundschuldzinsen hin. Weitere Gebote erfolgten nicht. Nach Ende der Bietzeit nahm der Ehemann seinen Vollstreckungsschutzantrag zurück. Das Vollstreckungsgericht versagte den Zuschlag.¹⁹⁸ Der Bundesgerichtshof hat die Entscheidung bestätigt. Die (hohen) Anforderungen eines Zuschlagsversagungsgrundes (§ 83 Nr. 6 ZVG) waren erfüllt. Der Ehemann hatte sich unlauter verhalten, um andere Bietinteressenten von der Abgabe eines Gebotes abzuhalten und das Grundstück selbst günstig zu erwerben. Er wollte mit seinem – allerdings zulässigen und nicht offensichtlich unbegründeten – Vollstreckungsschutzantrag mit dem Hinweis auf seinen Pflegegrad, den Hinweis auf die gewerbliche Nutzung und fünf Wohnraummietverträge und sein sonstiges Vorbringen den Versteigerungstermin manipulieren und etwaige Bieter verunsichern.¹⁹⁹

¹⁹⁷ BGH, Beschluss vom 18. Juli 2024 – [V ZB 43/23](#) – juris, Leitsatz und Rn. 1 ff. = MDR 2024, 1201 f. = NJW-RR 2024, 1380 ff. = NZM 2024, 871 ff. = WM 2024, 1564 ff. = RPfleger 2024, 701 ff.

¹⁹⁸ a.a.O., juris, Rn. 1 f.

¹⁹⁹ a.a.O., juris, Rn. 6 ff. m.w.N.

cc)

Bei einer **Zuschlagsbeschwerde nach dem Zwangsversteigerungsgesetz** kann die Zulassung der Rechtsbeschwerde auf einzelne Zuschlagsversagungsgründe beschränkt werden, wenn und soweit es sich um tatsächlich und rechtlich trennbare Teile des Streitstoffs handelt.²⁰⁰

Fortgeführt hat der Bundesgerichtshof seine Rechtsprechung, dass wenn die Bestimmung des Versteigerungstermins durch Veröffentlichung im Internet bekannt gemacht wird, es nicht schadet, wenn sich die Gemeinde, in der das zu versteigernde Grundstück belegen ist, erst aus einem auf der Internetseite verlinkten Gutachten ergibt.²⁰¹ Die Regelung in § 30d Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 ZVG über die Einstellung des Zwangsversteigerungsverfahrens wegen der Gefährdung der Durchführung des Insolvenzplanes durch die Versteigerung gilt nur für den vorgelegten und noch nicht rechtskräftig gerichtlich bestätigten Insolvenzplan; mit Eintritt der Rechtskraft der gerichtlichen Bestätigung endet die zeitliche Anwendbarkeit der Norm.²⁰²

dd)

Die Erinnerung eines Klägers gegen die Erteilung der Vollstreckungsklausel an den Widerkläger war erfolglos. Der Kläger war auf die Widerklage verurteilt worden, Zug um Zug gegen Zahlung von 1 € die Auflassung des gegenständlichen Grundstücks zu Gunsten der Beklagten zu erklären und die lastenfreie Eigentumsumschreibung sowie die Löschung näher bezeichneter Grundschulden nebst Nebeneinträge zu bewilligen. Entgegen der Auffassung des Klägers war seine (unterbliebene) Anhörung vor Erteilung der Klausel (§ 726 ZPO) hier nicht entscheidend. Sie steht grundsätzlich im Ermessen des die Klausel erteilenden Gerichts. Es konnte offenbleiben, ob eine Anhörung vor Erteilung einer Klausel nach § 726 ZPO stets zwingend

²⁰⁰ BGH, Beschluss vom 19. September 2024 – [V ZB 29/23](#) – juris, Leitsatz 1 = MDR 2024, 1546 f. = NJW-RR 2024, 1440 ff. = NZM 2025, 227 ff. = WM 2024, 2063 ff. = ZIP 2024, 2892 ff. = RPfleger 2025, 178 ff.

²⁰¹ a.a.O., juris, Leitsatz 2.

²⁰² a.a.O., juris, Leitsatz 3.

ist. Die Anhörung ist kein Selbstzweck und es war nicht ersichtlich, dass entscheidungserhebliche Fehler formeller Art der Klauselerteilung entgegenstanden.²⁰³

g)

Auch Probleme von **Wert und Beschwer** gaben Anlass zu Entscheidungen.

aa)

Ein Beschluss betraf die **Festsetzung des Gegenstandswerts für die anwaltliche Tätigkeit des Prozessbevollmächtigten** der Klägerinnen im Nichtzulassungsbeschwerdeverfahren. Gegenstand des Streits war das Begehren, näher bezeichnete Grundstücke erschließungsbeitragsfrei zu Eigentum an die Klägerinnen zurück zu übertragen, hilfsweise Rückzahlung geleisteter Erschließungsbeiträge (353.892,00 €). Außerdem ging es um die Feststellung, dass die Beklagte verpflichtet sei, den Klägerinnen den infolge der Verhinderung der ertragsbringenden Wiederanlage durch die Verweigerung der erschließungsbeitragsfreien Rückübertragung des Grundstücks entstandenen Verzugsschaden zu ersetzen. Schließlich verlangten die Klägerinnen die Erhöhung des Kaufpreises aus einem näher bezeichneten Grundstückskaufvertrag um 73.554,80 €. Das Landgericht hatte die Beklagte verurteilt, die von den Klägerinnen unter Vorbehalt geleisteten Erschließungsbeiträge (353.892,00 €) zurückzuzahlen, davon 179.388,00 € an die Klägerin zu 1 und 174.504,00 € an die Klägerin zu 2; im Übrigen wurde die Klage abgewiesen. Die Berufungen der Parteien führten zur vollständigen Klageabweisung. Die Klägerinnen hatten ihren Prozessbevollmächtigten beauftragt, gegen das Berufungsurteil Nichtzulassungsbeschwerde einzulegen und die Erfolgsaussichten dafür zu prüfen. Weiterverfolgt wurde die Nichtzulassungsbeschwerde dann nur insoweit, als das Berufungsgericht in Abänderung der erstinstanzlichen Verurteilung

²⁰³ BGH, Beschluss vom 16. Juli 2024 – V ZR 129/22 – juris, Orientierungssätze und Rn. 1 ff.

der Beklagten die Klage abgewiesen hatte und der Feststellungsantrag erstinstanzlich zurückgewiesen worden war. Die Nichtzulassungsbeschwerde der Klägerinnen blieb erfolglos. Der Bundesgerichtshof setzte den Gegenstandswert des Beschwerdeverfahrens auf 363.894,00 € fest. Der Prozessbevollmächtigte der Klägerinnen beantragte, den Wert seiner außergerichtlichen Tätigkeit auf 437.446,80 € festzusetzen. Dies war erfolgreich, weil der **Auftrag zunächst auf uneingeschränkte Einlegung der Nichtzulassungsbeschwerde gerichtet** war (§ 33 Abs. 1 RVG). Wird dem Rechtsanwalt ein unbeschränkter Rechtsmittelauftrag erteilt, dieser jedoch nur teilweise durchgeführt, so weicht der maßgebliche Wert für die Gerichtsgebühren vom Wert für die Rechtsanwaltsgebühren ab. Der Rechtsanwalt hat dann ein Antragsrecht nach § 33 Abs. 1 RVG auf Festsetzung des Wertes des Gegenstandes der anwaltlichen Tätigkeit.²⁰⁴

bb)

Unzulässig wegen Nichterreichens **einer mit der Revision geltend zu machenden Beschwer von mehr als 20.000,00 €** (§ 544 Abs. 2 Nr. 1 ZPO) war die Nichtzulassungsbeschwerde der Beklagten in einem Verfahren, in dem die Miteigentümer eines mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks auf **Beseitigung einer durch ihren Keller verlaufenden Fernwärmeleitung** geklagt hatten. Die Beklagte versorgte über diese Leitung zwei hinter dem Klägergrundstück liegende Grundstücke mit Fernwärme. Die Wertfestsetzung des Berufungsgerichts war für das Revisionsgericht nicht bindend. Die Beklagte konnte nicht geltend machen, ihre Beschwer entspreche dem Streitwert des Berufungsverfahrens. Maßgeblich war das Interesse der Beklagten in Höhe der Kosten für die Beseitigung und Wiederherstellung bzw. deren Ersatzvornahme. Insoweit waren keine Kosten in ausreichender Höhe dargetan. Der Streitwert einer Klage, mit der ein Grundstückseigentümer die Beseitigung einer Störung oder Einwirkung auf sein Grundstück verlangt, bemisst sich nach dessen Interesse an der Beseitigung der

²⁰⁴ BGH, Beschluss vom 31. Oktober 2024 – [V ZR 264/23](#) – juris, Rn. 1 ff. = JurBüro 2025, 35 f.

Beeinträchtigung und damit grundsätzlich nach dem **Wertverlust, den das Grundstück durch die Störung oder Einwirkung erleidet**. Hingegen bestimmt sich die **Beschwer des zur Beseitigung und Wiederherstellung des vorherigen Zustandes Verurteilten** grundsätzlich nach den **Kosten, die für die Beseitigung und Wiederherstellung bzw. ihre Ersatzvornahme anfallen**. Kosten, die lediglich mittelbare wirtschaftliche Folgen des Urteils darstellen, bleiben bei der Ermittlung der Beschwer außer Betracht.²⁰⁵

5. Miet- und wohnungseigentumsrechtliche Bezüge zum öffentlichen Recht

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

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

Einschlägige Fälle wurde im Rahmen der vorstehenden Punkte behandelt.

Karlsruhe, den 16. Juni 2025



Dr. Mennemeyer
Rechtsanwalt

²⁰⁵ BGH, Beschluss vom 18. Juli 2024 – [V ZR 196/23](#) – juris, Orientierungssätze und Rn. 1 ff.
m.w.N. = WuM 2024, 764 f = Grundeigentum 2024, 1095 f.