

## **Die Rechtsprechung des BGH zum Miet- und WEG-Recht** **im** **2. Halbjahr 2025**

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

Im Anschluss an unseren letzten Bericht für das erste Halbjahr 2025 setzen wir unsere Berichterstattung<sup>1</sup> über Entscheidungen des Bundesgerichtshofs aus den Bereichen des Miet- und Wohnungseigentumsrechts sowie des Maklerrechts, des Nachbarschaftsrechts und des Immobilienrechts unter Einschluss der spezifischen Besonderheiten des Verfahrens- und Vollstreckungsrechts fort. Im Rahmen der Geschäftsverteilung<sup>2</sup> 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.

---

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

<sup>2</sup> Der Geschäftsverteilungsplan der Zivil- Strafsenate des Bundesgerichtshofs für das Jahr 2026 ist [hier](#) im Internet einsehbar. Alle nachfolgend behandelten Entscheidungen des Bundesgerichtshofs können [hier](#) auf dessen Internetseite kostenfrei im Volltext abgerufen werden. Zur Vereinfachung für Sie haben wir in den Fußnoten sämtliche Aktenzeichen mit der Entscheidungsdatenbank des Bundesgerichtshofs verlinkt.

1. Wohnraummiete
- 1.1. Mietvertragliche Abreden und Rechte im laufenden Mietverhältnis
- 1.2. Mieterhöhungen und Mietpreisbremse
- 1.3. Kündigungen
- 1.4. Vorkaufsrecht des Mieters
- 1.5. Prozessuales
2. Gewerbliches und sonstiges Mietrecht; Pachtrecht
- 2.1. Gewerbliches und sonstiges Mietrecht
- 2.2. Pachtrecht
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

Wir berichten über im Berichtszeitraum ergangene und veröffentlichte Entscheidungen.

## **1. Wohnraummiete**

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

## 1.1. Mietvertragliche Abreden und Rechte im laufenden Mietverhältnis

Eine in diesem Bereich ergangene Leitsatzentscheidung betrifft die **Haftung bei Glatteisunfällen**, hier die **Haftung eines vermietenden Wohnungseigentümers für Schäden, die der Mieter durch einen Sturz bei Eisglätte unter Verletzung der Räum- und Streupflicht auf einem Weg erlitten hat, der sich auf dem im gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümer stehenden Grundstück befindet**. Danach haftet grundsätzlich auch in einem solchen Fall der Vermieter wegen einer **Verletzung von Nebenpflichten aus dem Mietvertrag in Gestalt der Räum- und Streupflichten** (§§ 280 Abs. 1; 535 Abs. 1; 241 Abs. 2; 253 Abs. 1, 2; 278 Satz 1 Alt. 2 BGB).<sup>3</sup>

Vermietet war eine Eigentumswohnung der Beklagten in einem Mehrfamilienhaus. Für die Gehwege auf dem Grundstück hatte im Auftrag der Wohnungseigentümergeinschaft eine Unternehmung (hier: Streithelferin der Beklagten) die Wahrnehmung des Winterdienstes vorzunehmen. Die klagende Wohnungsmieterin hatte nach dem Mietvertrag die Betriebskosten unter anderem für die Schneebeseitigung und das Streuen bei Glatteis nach dem „Eigentumsanteil“ zu tragen; außerdem war vorgesehen, dass sie auch die Zugangswege vor dem Haus und auf dem Gehweg zu reinigen, dort Schnee und Eis zu beseitigen und bei Glätte zu streuen habe, sofern nicht diese Arbeiten anderweitig vorgenommen und die Kosten dafür nicht über die Betriebskostenumlage abgerechnet würden. An einem Montag im Januar 2017 gegen 7:30 Uhr stürzte die Klägerin auf dem zum Haus führenden, zum gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümer

---

<sup>3</sup> BGH, Urteil vom 06. August 2025 – [VIII ZR 250/23](#) – juris, Leitsatz und Rn. 11 ff. = NJW 2026, 69 ff = MDR 2025, 1464 ff. = WuM 2025, 675 ff. = NZM 2026, 949 ff. = Grundeigentum 2025, 1096 ff. = RuS 2025, 1099 ff.

gehörenden Weg und verletzte sich schwerwiegend. Der Weg war nicht von in Wettervorhersagen angekündigtem Glätteis befreit gewesen. Die Klägerin verlangte ein angemessenes Schmerzensgeld (12.000,00 €) nebst Zinsen und Erstattung außergerichtlicher Kosten, weil die Beklagte ihrer Räum- und Streupflicht nicht nachgekommen sei. Das Landgericht hatte die in erster Instanz erfolgreiche Klage abgewiesen. Die Revision der Klägerin führte zur Aufhebung der Berufungsentscheidung und Zurückverweisung der Sache.<sup>4</sup>

Der Bundesgerichtshof hat ausgeführt, dass der Vermieter im Rahmen seiner Verpflichtung der **Gewährung des Gebrauchs der Mietsache und des Zugangs zu dieser** in seinem Einflussbereich die erforderlichen und zumutbaren Maßnahmen zu ergreifen hat, um Störungen dieses Gebrauchsrechts, insbesondere auch Gefahren für den Mieter sowie der in den Schutzbereich des Mietvertrags einbezogenen Personen zu verhindern und abzuwenden. **Dies umfasst auch die nicht ausdrücklich mitvermieteten Hausteile, wie Zugänge und Treppen, die sich in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten, verkehrssicherem Zustand befinden müssen.** Dazu gehört vor allem zum Schutz der Mieter grundsätzlich in den Wintermonaten das Räumen und Streuen der auf dem Grundstück der vermieteten Wohnung befindlichen Wege, insbesondere vom Hauseingang zum öffentlichen Straßenraum. **Das gilt auch dann, wenn der Vermieter nicht (Allein-) Eigentümer des Grundstücks ist, sondern Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft,** weil die Verpflichtung nicht an die Eigentumsverhältnisse geknüpft ist, sondern an die Stellung als Partei des Mietvertrages. Nach den getroffenen Feststellungen hatten die Parteien eine hiervon abweichende vertragliche Vereinbarung nicht getroffen. Insbesondere war **im Mietvertrag keine Übernahme des Winterdienstes durch die Wohnungseigentümergeinschaft oder die von dieser beauftragte Streithelferin vereinbart.** Dies konnte der mietvertraglichen

---

<sup>4</sup> a.a.O., Rn. 1 ff.

Regelung über die Beseitigung von Schnee und Eis auf den Zugangswegen vor dem Haus nicht entnommen werden, weil eine eindeutige Vereinbarung, dass die Räum- und Streupflicht der Klägerin obliegen hätte und sie deshalb im Haftungsfall keine vertraglichen Ansprüche gegen die Beklagte als Vermieterin geltend machen könnte und auf die Inanspruchnahme Dritter angewiesen wäre, nicht entnommen werden. Die grundsätzlich im Vertrag vorgesehenen Verlagerung der Räum- und Streupflicht auf den Mieter sollte nämlich dann nicht bestehen, wenn sie „anderweitig vorgenommen“ und die Kosten über die Betriebskostenumlage abgerechnet werden. Hier war aber der Winterdienst von der Wohnungseigentümergeinschaft auf die Streithelferin übertragen worden und war dem Vertrag nicht hinreichend deutlich zu entnehmen, dass auch in einem solchen Fall der Mieter dennoch rechtlich zur Vornahme verpflichtet bliebe und nur tatsächlich von der Durchführung des Winterdienstes entlastet würde. Erst recht ergab sich daraus keine vollständige Entlastung des Vermieters von den diesbezüglichen Verpflichtungen. Auch die außerdem im Vertrag vorgesehene **Überbürdung der Betriebskosten für die Schneebeseitigung und das Streuen bei Glätteis auf die Klägerin änderte daran nichts**, sondern war lediglich eine Abrede über die Betriebskosten (§ 556 Abs. 1 Satz 1 BGB), die gegen das Vorliegen einer Pflichtenübertragung auf die Klägerin und einen Haftungsausschluss sprach. Zur Erfüllung der vertraglichen Nebenpflichten auf Beseitigung von Schnee und Eis konnte sich die Beklagte der Streithelferin als **Erfüllungsgehilfin** bedienen, **hatte aber für deren Verschulden wie für eigenes Verschulden einzustehen (§ 278 Satz 1 Alt. 2 BGB)**. **Diese allgemeinen vertragsrechtlichen Grundsätze der Verhaltens- und Verschuldenszurechnung gelten auch im Wohnraummietrecht**. Dies hat der Bundesgerichtshof im Einzelnen dargestellt und begründet. Auch eine Haftungsverlagerung auf die Wohnungseigentümergeinschaft vor dem Hintergrund eines Zusammenspiels der Vorschriften des WEG mit den Grundsätzen des Wohnraummietrechts ändert daran nichts. Infolgedessen konnte ein Schmerzensgeldanspruch der Klägerin gegen die Beklagte auf der Grundlage des Mietvertrages nicht verneint werden und kam nach den

getroffenen tatsächlichen Feststellungen eine Haftung in Betracht. Nach alledem lagen die Haftungsvoraussetzungen der Beklagten als Vermieterin unmittelbar wegen Verletzung mietvertraglicher Pflichten vor, so dass es auf die – deshalb offengelassene – Frage einer deliktischen Haftung als Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft nicht ankam. Da weitere tatsächliche Feststellungen erforderlich waren, wurde die Sache zurückverwiesen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).<sup>5</sup>

## 1.2. Mieterhöhungen und Mietpreisbremse

Hierzu liegen mehrere Entscheidungen vor.

### a)

Gegenüber einem **Mieterhöhungsverlangen** hinsichtlich einer Wohnung in einem Berliner Mehrfamilienhaus hatte der Mieter (Antragsgegner) die zur Begründung herangezogenen **wohnwerterhöhenden Merkmale** in Abrede gestellt, worauf die Vermieter (Antragsteller) ein **selbstständiges Beweisverfahren** betreiben wollten zur Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens zu 18 Fragen hinsichtlich verschiedener Merkmale des Mietobjekts. Die Vorinstanzen hatten den Antrag als unzulässig zurückgewiesen.<sup>6</sup> Hierzu hat der Bundesgerichtshof den Leitsatz aufgestellt, dass **grundsätzlich kein rechtliches Interesse (§ 485 Abs. 2 ZPO) besteht an der Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete i.S.v. § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB oder an der Feststellung von Wohnwertmerkmalen, mit deren Hilfe Zu- und Abschläge vom Mittelwert der einschlägigen Mietspiegelspanne zur Bestimmung der konkreten ortsüblichen Einzelvergleichsmiete vorgenommen werden können. Die Durchführung eines**

---

<sup>5</sup> a.a.O., juris, Rn. 11 ff. m.w.N.

<sup>6</sup> BGH, Beschluss vom 15. Juli 2025 – [VIII ZB 69/24](#) – juris, Rn. 1 ff. = MDR 2025, 1257 ff. = WuM 2025, 535 ff. = NZM 2025, 808 ff. = Grundeigentum 2025, 861 ff.

**selbstständigen Beweisverfahrens nach § 485 Abs. 2 ZPO lässt sich weder mit der Ausgestaltung des in den §§ 558 ff. BGB geregelten Mieterhöhungsverfahrens noch mit den hiermit verfolgten Zwecken vereinbaren.** Auch ist die **Anordnung eines solchen Beweisverfahrens zur Vermeidung eines Rechtsstreits über eine von dem Vermieter begehrte Mieterhöhung nicht erforderlich.**<sup>7</sup> Ein selbstständiges Beweisverfahren war weder auf der Grundlage von § 485 Abs. 1 ZPO noch nach § 485 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1, Satz 2 ZPO eröffnet. Die Durchführung eines solchen ist mit der Ausgestaltung des in §§ 558 ff. BGB geregelten Systems nicht zu vereinbaren. Könnte der Vermieter bereits vor der Erklärung eines Mieterhöhungsverlangens ein Sachverständigengutachten im selbstständigen Beweisverfahren zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete oder der Wohnwertmerkmale einholen, führte dies regelmäßig zu einer Umgehung der mieterschützenden Fristen und der weiteren Anforderungen der §§ 558 ff. BGB.<sup>8</sup>

**b)**

In einem Streit über eine **Mieterhöhung nach Modernisierungsankündigung** hatte der Bundesgerichtshof infolge Beendigung des Mietverhältnisses eingetretener und übereinstimmend erklärter **Erledigung des Rechtsstreits in der Hauptsache** lediglich noch über die Kosten zu entscheiden. Entscheidend waren **prozessuale Gesichtspunkte.**<sup>9</sup>

Die beklagte Vermieterin hatte gegenüber den Klägern (Mietern) schriftlich die Durchführung von im Einzelnen näher bezeichneten Modernisierungsmaßnahmen angekündigt, den voraussichtlichen Beginn sowie die Dauer der Maßnahmen mitgeteilt und darauf hingewiesen, dass sich die monatliche Nettomiete infolge der Modernisierungsmaßnahmen von 661,00 € auf voraussichtlich 868,00 € erhöhen werde; zugleich würden höhere

---

<sup>7</sup> a.a.O., juris, Leitsatz

<sup>8</sup> a.a.O., juris, Rn 13 ff. m.w.N.

<sup>9</sup> BGH, Beschluss vom 18. November 2025 – [VIII ZR 174/25](#) – juris

Energiekosten infolge von Preissteigerungen erspart. Die Kläger verweigerten die erbetene Zustimmung zu den Maßnahmen. Etwa ein Jahr später teilte die Beklagte den Klägern mit, der Baubeginn werde sich weiter verzögern; sie nannte zugleich die voraussichtlichen künftigen Warmwasserkosten sowie Heizkosten. Die Kläger machten gerichtlich die Feststellung geltend, dass sie nicht verpflichtet seien, die angekündigten Modernisierungsmaßnahmen zu dulden. Insoweit wurde der Rechtsstreit in erster Instanz übereinstimmend für erledigt erklärt. Die Beklagte hatte außerdem Widerklage auf Duldung von im Einzelnen näher bezeichneten baulichen Maßnahmen und Gewährung von Zugang für die von ihr beauftragten Handwerker nach schriftlicher Ankündigung erhoben. Das Amtsgericht wies die Widerklage ab und erlegte der Beklagten die Kosten des Rechtsstreits auf, weil es die Modernisierungsankündigung für nicht ordnungsgemäß (§ 555c Abs. 1 BGB) hielt. Die Berufung der Beklagten führte zur Abänderung des erstinstanzlichen Urteils, Stattgabe der Widerklage und Auferlegung der Kosten auf die Kläger. Die Kläger legten die vom Berufungsgericht zugelassene Revision ein. Sie kündigten während des Revisionsverfahrens das Mietverhältnis und die Parteien erklärten – vor Ablauf der verlängerten Revisionsbegründungsfrist – übereinstimmend die Erledigung des Rechtsstreites.<sup>10</sup>

Nach der wirksamen **Erledigungserklärung** hatte der Bundesgerichtshof **lediglich noch im Rahmen einer Billigkeitsentscheidung (§ 91a Abs. 1 Satz 1 ZPO) über die Kosten des Rechtsstreites zu entscheiden**. Die vorzunehmende summarische Prüfung führte zu einer Kostenentscheidung zu Lasten der Beklagten. Nach dem Sach- und Streitstand wäre die **Revision voraussichtlich erfolgreich** gewesen, weil die Berufung der Beklagten gegen das amtsgerichtliche Urteil bereits **mangels einer ordnungsgemäßen Berufungsbegründung** durch das Berufungsgericht als unzulässig hätte verworfen werden müssen (§ 522 Abs. 1 Satz 1, 2 i.V.m. § 520 Abs.

---

<sup>10</sup> a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

3 Satz 2 Nr. 2 und 3 ZPO). Dies war auch im Revisionsverfahren von Amts wegen zu prüfen. Die Berufungsbegründung enthielt keine Einwände gegen die das amtsgerichtliche Urteil selbstständig tragende Erwägung, die Beklagte habe die von ihr beabsichtigten Modernisierungsmaßnahmen auch deshalb nicht ordnungsgemäß (§ 555c Abs. 1 BGB) angekündigt, weil sie die Kläger nicht gemäß § 555c Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BGB über die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten informiert habe.<sup>11</sup>

**c)**

Bezüglich der sogenannten **Mietpreisbremse** hat der Bundesgerichtshof in Fortführung seiner Rechtsprechung entschieden, **dass auf die Vereinbarung einer reduzierten Miete während eines laufenden Mietverhältnisses die Regelungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§§ 556d ff. BGB) keine Anwendung finden.**<sup>12</sup>

Die betroffene Wohnung lag in Berlin. Die Klägerin wandte sich gerichtlich gegen den Beklagten als Wohnungseigentümer wegen eines behaupteten Verstoßes gegen die Vorschriften zur Miethöhenbegrenzung (§ 556d BGB a.F. (Fassung bis 22. Juli 2025) i.V.m. Berliner Mietenbegrenzungsverordnung vom 19. Mai 2020). Der Beklagte erhob Widerklage auf Räumung und Herausgabe der Wohnung. Dem Beklagten gehörte ein Gebäude mit mehreren Mietwohnungen, das in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt lag. Der Beklagte vereinbarte mit einem Dritten (Zwischenmieter) zwei Mietverträge über im Gebäude leerstehende Wohnungen, die der Zwischenmieter zur Untervermietung anmietete, weil es für ihn kein Problem sei, Untermieter zu finden. Eine dieser Wohnungen vermietete der Zwischenmieter ab 01. Juni 2020 mit Untermietvertrag an die Klägerin und eine weitere Mieterin, die später einvernehmlich aus dem Mietverhältnis ausschied. Als Nettokaltmiete waren monatlich 670,00 € vereinbart; dies lag

---

<sup>11</sup> a.a.O., juris, Rn. 14 ff.

<sup>12</sup> BGH, Urteil vom 17. Dezember 2025 – [VIII ZR 56/25](#) – juris, Leitsatz.

nicht über der zwischen dem Zwischenmieter und dem Beklagten vereinbarten Nettokaltmiete. In der Folgezeit sandte der Zwischenmieter der Klägerin und ihrer Mitmieterin eine E-Mail mit der Frage, was sie davon hielten, wenn die Miete (Nettokaltmiete) von 670,00 € um 15 % reduziert würde; „dies würde dann auch für die Nachzahlung gelten“. Am selben Tag teilte ihm die Klägerin mit, das Angebot gerne anzunehmen. Der Zwischenmieter übersandte sodann per E-Mail ein Schreiben vom 27. April 2021 („Nachtrag zum Mietvertrag/Anpassung der Netto-Kalt-Miete“, wonach die Nettokaltmiete rückwirkend zum 01. Dezember 2020 um 15 % reduziert werde (auf 579,50 €). Ende April 2021 kündigte der Beklagte das Mietverhältnis mit dem Zwischenmieter, unterrichtete die Klägerin schriftlich hierüber und forderte gleichzeitig die Zahlung von Nutzungsentgelt für die Wohnung. Den Abschluss eines Mietvertrages mit der Klägerin lehnte der Beklagte ab. Die Klägerin zahlte sodann den bislang als Miete an den Zwischenmieter bezahlten Betrag an den Beklagten. Die Klägerin rügte (§ 556g Abs. 2 BGB) im Jahr 2023 einen Verstoß gegen die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB) und verlangte unter anderem Auskunft nach § 556g Abs. 3 BGB. Schließlich klagte sie auf Auskunftserteilung und Rückzahlung von nach ihrer Ansicht überzahlter Miete sowie Erstattung vorgegerichtliche Rechtsverteidigungskosten jeweils nebst Zinsen. Der Beklagte verlangte widerklagend Räumung und Herausgabe der Wohnung. Erfolgreich war lediglich das Auskunftsbegehren in der Berufungsinstanz. Das Berufungsgericht ließ die Revision zu bezüglich der Auswirkungen einer nach Abschluss des Mietvertrages ohne äußeren Anlass erfolgten Herabsetzung der Miete auf die Anwendbarkeit der §§ 556d ff. BGB. Mit der Revision bezweckte der Beklagte die Klageabweisung und Stattgabe seiner Widerklage.<sup>13</sup>

Das Berufungsgericht hatte die **Revision wirksam auf die Entscheidung über den geltend gemachten Auskunftsanspruch beschränkt**. Das und

---

<sup>13</sup> a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

die vom Berufungsgericht als klärungsbedürftig angesehene Rechtsfrage betrafen einen tatsächlich und rechtlich selbstständigen abtrennbaren Teil des Gesamtstreitstoffes und nicht lediglich eine einzelne Rechtsfrage oder ein einzelnes Anspruchselement. Infolgedessen war die Revision unzulässig, soweit sie sich dagegen wandte, dass das Berufungsgericht hinsichtlich des klagegegenständlichen Auskunftsanspruches die tatbestandlichen Voraussetzungen eines Eintritts des Beklagten gemäß § 565 BGB in die Rechte und Pflichten des zwischen der Klägerin und dem Zwischenmieter geschlossenen Mietvertrages bejaht und den mit der Widerklage geltend gemachten Anspruch des Beklagten gegen die Klägerin auf Räumung und Herausgabe verneint hatte.<sup>14</sup>

Der Bundesgerichtshof hat die Entscheidung des Berufungsgerichtes korrigiert. Dieses hatte den **Auskunftsanspruch (§ 556g Abs. 3 BGB zu Unrecht bejaht**, weil die **Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB) im Verhältnis zwischen der Klägerin und dem Beklagten nicht anwendbar** waren. **Die beanstandete Miete beruhte nicht auf einer zwischen der Klägerin und dem Zwischenmieter geschlossenen Vereinbarung bei Beginn des Mietverhältnisses, in dessen Rechte und Pflichten der Beklagte eingetreten (§ 565 BGB) war**, sondern auf einer **nachträglichen, einvernehmlich vereinbarten Mietreduzierung. Dafür gelten die Regelungen der §§ 556d ff. BGB nicht**. Insoweit kam es nicht darauf an, ob in den Fällen gewerblicher Zwischenvermietung bei einem Vermieterwechsel nach § 565 BGB kraft Gesetzes ein neues Mietverhältnis zwischen Vermieter und Mieter mit demselben Inhalt, den es zuvor mit dem Zwischenmieter hatte, entsteht oder ob das Mietverhältnis vollständig mit allen Rechten und Pflichten auf den Vermieter übergeht. Denn **jedenfalls wurde durch den Eintritt des Beklagten in die Rechte und Pflichten des zwischen Zwischenmieter und Klägerin bestehenden Mietverhältnisses nach § 565 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht i.S.v. 556d Abs.**

---

<sup>14</sup> a.a.O., juris, Rn. 18 ff.

**1 BGB eine nach den Regelungen über die zulässige Höhe bei Mietbeginn (§§ 556d ff. BGB) überprüfbare Miete neu vereinbart. Abzustellen ist auf die im Zeitpunkt des Eintritts des Beklagten in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis zwischen Zwischenmieter und Klägerin bestehende Vereinbarung zur Miethöhe.** In diesem Zusammenhang hatte das Berufungsgericht rechtsfehlerhaft angenommen, die im Rahmen der Reduzierung der Miete abgegebenen Erklärungen des Zwischenmieters und der Klägerin enthielten lediglich einen einseitigen Verzicht des Zwischenmieters; auch die Hilfsüberlegung des Berufungsgerichts, dass auch bei Annahme einer Vertragsänderung eine solche nur zu einem Verzicht bzw. einer Einwendung der Klägerin hinsichtlich einer die abgesenkte Miete übersteigenden Forderung des Zwischenmieters geführt habe, während die Mietforderung weiterhin auf der ursprünglichen zu Beginn des Mietverhältnisses geschlossenen vertraglichen Vereinbarung beruhen sollen. Dabei hatte das Berufungsgericht wesentlichen Auslegungstoff außer Acht gelassen und auch keine nach beiden Seiten hin interessengerechte Auslegung des Parteiwillens (§§ 133; 157 BGB) vorgenommen. Der Bundesgerichtshof ist zu dem Ergebnis gekommen, dass der **Zwischenmieter und die Klägerin eine wirksame Vereinbarung über die Reduzierung der Nettokaltmiete auf 579,50 € geschlossen hatten, die den Rechtsgrund für die daraufhin jeweils erbrachten reduzierten Mietzahlungen** darstellte. Bereits im Ansatz hatte das Berufungsgericht verkannt, dass auf schuldrechtliche Forderungen nicht einseitig, sondern nur durch Vertrag verzichtet werden kann (§ 397 BGB). Außerdem lagen der Reduzierung der Miete beiderseitige vertragliche Willenserklärungen (Angebot und Annahme) zugrunde. Das konnte nicht dahingehend verstanden werden, dass die bisherige vertragliche Vereinbarung unverändert fortbestehen und die Vereinbarung über die Reduzierung der Mieter lediglich zu einem Verzicht bzw. einer Einwendung der Mieterin gegen eine die abgesenkte Miete übersteigenden Forderung führen sollte. Auf die somit vorliegende **nachträgliche Mietreduzierungsvereinbarung** kam hinsichtlich der reduzierten Miete **keine unmittelbare Anwendung der Regelungen**

**über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§§ 556d ff. BGB)** in Betracht. Da diese Regelungen nach dem Willen des Gesetzgebers nur für Vereinbarungen der Miete zu Beginn des Mietverhältnisses gelten. Der Bundesgerichtshof hat **auch eine analoge Anwendung verneint**. Dafür fehlt bereits die erforderliche planwidrige Regelungslücke. Außerdem ist die Interessenlage des gesetzlich geregelten Falles der Vereinbarung einer Miethöhe zu Beginn des Mietverhältnisses nicht mit derjenigen der Vereinbarung einer Mietreduzierung in einem laufenden Mietverhältnis vergleichbar.<sup>15</sup> Auch war es dem Beklagten nicht wegen Rechtsmissbrauchs versagt (§ 242 BGB), sich auf die nach Vertragsschluss vereinbarte Mietreduzierung und die daraus folgende Nichtanwendbarkeit der Regelungen in §§ 556d ff. BGB zu berufen. Ein rechtsmissbräuchliches Verhalten des Beklagten war weder festgestellt noch zu erkennen.<sup>16</sup> Somit waren die §§ 556d ff. BGB auf die im Mietverhältnis zwischen den Parteien ab **dem Zeitpunkt der Mietreduzierung vereinbarte Miete nicht anwendbar. Infolgedessen bestand auch kein Auskunftsanspruch der Klägerin aus § 556g Abs. 3 BGB**. Ein solcher bestand auch nicht im Hinblick auf eine etwaige überhöhte Miete bis zur Mietreduzierungsvereinbarung. Außerdem hatte die Klägerin einen Verstoß gegen die Vorschriften zur Miethöhenbegrenzung erstmals mehr als 30 Monate nach Mietvertragsbeginn gerügt, so dass bereits aus diesem Grund kein Rechtschutzbedürfnis mehr für eine diesbezügliche Auskunft vorlag.<sup>17</sup>

### 1.3. Kündigungen

Mit Kündigungen beschäftigen sich die folgenden Judikate.

---

<sup>15</sup> a.a.O., juris, Rn. 24 ff. m.w.N.

<sup>16</sup> a.a.O., juris, Rn. 50.

<sup>17</sup> a.a.O., juris, Rn. 51 ff.

a)

Eine Leitsatzentscheidung ist ergangen zur Frage des Vorliegens von **Eigenbedarf (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB), wenn der im selben Haus wie der Mieter wohnende Vermieter beabsichtigt, die eigene Wohnung baulich zu verändern, um sie anschließend zu verkaufen, und die ähnlich große, vermietete Wohnung während der Umbauarbeiten und auch dauerhaft selbst zu nutzen.**<sup>18</sup>

Die Beklagte hatte eine Zweizimmerwohnung im dritten OG eines Mehrparteienhauses angemietet. Der Kläger war durch Eigentumserwerb an der Wohnung in das Mietverhältnis eingetreten. Ihm gehörten auch die von ihm selbst bewohnte, unmittelbar über der Mietwohnung liegende Wohnung sowie das darüber liegende bislang nicht ausgebaute Dachgeschoss. Die beiden Wohnungen waren ähnlich groß und ähnlich geschnitten. Der Kläger erklärte schriftlich die Kündigung des Mietverhältnisses mit der Beklagten zum 31. Juli 2022 wegen Eigenbedarfs, den er darauf stützte, dass er beabsichtige, das Dachgeschoss auszubauen und mit seiner Wohnung im 4. OG zu verbinden. Er benötige deshalb für eigene Wohnzwecke die von der Beklagten bewohnte Wohnung. Nach Abschluss der Arbeiten wolle er nicht mehr in die darüber liegende Wohnung zurückkehren, sondern diese verkaufen. Die mehrmonatigen Bauarbeiten sollten nach Freiwerden der von der Beklagten bewohnten Wohnung beginnen. Die erstinstanzlich erfolgreiche Klage auf Räumung und Herausgabe der Mietwohnung wurde auf die Berufung der Beklagten abgewiesen. Die Revision des Klägers führte zur Aufhebung der Berufungsentscheidung und Zurückverweisung der Sache an eine andere Zivilkammer des Berufungsgerichts (§ 563 Abs. 1 Satz 2 ZPO).<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> BGH, Urteil vom 24. September 2025 – [VIII ZR 289/23](#) – juris, Leitsatz = MDR 2025, 1395, f. = NJW-RR 2025, 1353 ff. = WuM 2025, 699 ff. = NZM 2025, 870 ff. = Grundeigentum 2025, 1009 f.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

<sup>19</sup> a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

Das Berufungsgericht hatte die sich aus der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichtes und des Bundesgerichtshofes ergebenden **Maßstäbe für das Vorliegen von Eigenbedarf (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) verkannt** und war deshalb **rechtsirrig von einem Fall der Verwertungskündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB) ausgegangen**. Die Geltendmachung von Eigenbedarf durch den Kläger hatte es als rechtsmissbräuchlich angesehen. **Indessen benötigt der Vermieter oder einer seiner Angehörigen die Wohnung nicht erst dann im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB, wenn er auf die Wohnung angewiesen ist, sondern genügt es, wenn sein (ernsthafter) Wunsch, die Wohnung künftig selbst zu nutzen oder nahen Angehörigen zu Wohnzwecken zur Verfügung zu stellen, auf vernünftige und nachvollziehbare Gründe gestützt wird**; der Entschluss des Vermieters, die vermietete Wohnung selbst zu nutzen oder durch privilegierte Dritte nutzen zu lassen, ist grundsätzlich zu achten (st. Rspr.). Das Berufungsgericht hatte diese Grundsätze missachtet, indem es ohne die erforderliche konkrete Würdigung der Einzelfallumstände die Kündigung des Klägers allein schon aufgrund seines Wunsches, die derzeit von ihm bewohnte Wohnung zu verkaufen, als missbräuchlich angesehen hatte. Damit hatte es den Sachverhalt und den Kern des klägerischen Vortrags nicht vollständig ausgeschöpft und insbesondere nicht geprüft, **ob der Eigenbedarfswunsch von ernsthaften, vernünftigen und nachvollziehbaren Gründen getragen war**. Dabei ist das Nutzungsinteresse des Vermieters – hier: des Klägers – an der Wohnung **auch dann zu respektieren, wenn er den Bedarfsgrund willentlich herbeigeführt oder selbst verursacht hat**.<sup>20</sup> Es änderte auch nichts, dass sich die Wohnverhältnisse des Klägers in Bezug auf Zuschnitt und Größe der beiden in Rede stehenden Wohnungen nicht wesentlich änderten; indem das Berufungsgericht auf diesen Gesichtspunkt abgestellt – und Eigenbedarf deshalb verneint – hatte, stellte es falsche Anforderungen an das Tatbestandsmerkmal des Benötigens der Wohnung i.S.v. § 573 Abs. 2 Nr.

---

<sup>20</sup> a.a.O., juris, Rn. 12 ff. m.w.N.

2 BGB. **Auf die Maßstäbe einer Verwertungskündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB) kam es nicht an**, weil es dem Kläger nicht darum ging, eine vermietete Wohnung zu verkaufen, an deren angemessenen wirtschaftlichen Verwertung er sich aufgrund eines Mietverhältnisses gehindert gesehen hätte; damit war der **Anwendungsbereich des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB schon nicht eröffnet**. Eine rechtsmissbräuchliche Umgehung der Voraussetzungen des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB schied damit, anders als vom Berufungsgericht angenommen, von vornherein aus.<sup>21</sup>

**b)**

Die **Kündigungssperrfrist (§ 577a Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 BGB)** war Thema einer Entscheidung.<sup>22</sup>

**Die Veräußerung vermieteten Wohnraums an eine Personenhandels- gesellschaft (hier: GmbH & Co. KG) löst nicht die in § 577a Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 BGB geregelte Kündigungssperrfrist für Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen des Erwerbers aus.**<sup>23</sup>

**Eine (erstmalige) Veräußerung vermieteten Wohnraums nach dessen Umwandlung in Wohnungseigentum lässt (ausnahmsweise) nicht die Kündigungssperrfrist gemäß § 577a Abs. 1 BGB beginnen, wenn sie einem Erwerb des noch nicht aufgeteilten Hausgrundstückes durch eine Personengesellschaft oder Erwerbermehrheit im Sinne von § 577a Abs. 1a BGB nachfolgt (§ 577a Abs. 2a BGB).** Soweit die Vorschrift des § 577a Abs. 2a BGB für diesen Fall den Zeitpunkt der Veräußerung an die Personengesellschaft oder Erwerbermehrheit auch im Verhältnis zum Erwerber des Wohnungseigentums für maßgeblich erklärt, setzt sie

---

<sup>21</sup> a.a.O., juris, Rn. 19 f. m.w.N.

<sup>22</sup> BGH, Urteil vom 06. August 2025 – [VIII ZR 161/24](#) – juris, Leitsatz = BGHZ 244, 332 ff. = MDR 2025, 1194 f. = NJW 2025, 3070, ff. = WuM 2025, 550 ff. = NZM 2025, 758 ff. = ZIP 2025, 2060 ff. = DB 2025, 2492 ff.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

<sup>23</sup> a.a.O., juris, Leitsatz 1.

nicht voraus, dass es sich bei dem Erwerber um einen der Gesellschafter oder der Miteigentümer handelt.<sup>24</sup>

Die Beklagten waren seit 2004 Mieter einer Wohnung in einem Mehrparteienhaus. Um den Jahreswechsel 2011/2012 erwarb die erste Erwerberin (GmbH & Co. KG) das Eigentum am gesamten Anwesen. Danach teilte sie das Eigentum in Wohnungseigentum auf (§ 8 WEG), was 2013 im Grundbuch vollzogen wurde. Knapp drei Jahre später veräußerte die erste Erwerberin die den Beklagten vermietete Wohnung an die Kläger, was 2017 im Wohnungsgrundbuch eingetragen wurde. 2022 erklärten die Kläger die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs. Nachfolgend machten sie Räumung und Herausgabe der Wohnung gerichtlich geltend. Die Beklagten beriefen sich demgegenüber unter anderem auf die Nichteinhaltung der Kündigungssperrfrist (§ 577a Abs. 1, 2 BGB).<sup>25</sup>

Ein Anspruch der Kläger auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung (§§ 546 Abs. 1; 985 BGB) bestand nicht. **Die Eigenbedarfskündigung hatte das Mietverhältnis nicht beendet.** Die Kläger konnten sich im Zeitpunkt des Zugangs der Kündigungserklärung nicht auf ein berechtigtes Interesse (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) berufen (§ 577a Abs. 1, 2 BGB i.V.m. § 1 VO der bayerischen Staatsregierung zur Festlegung des Anwendungsbereiches bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften – MiSchuV). § 577a BGB war in der seit 01. Mai 2013 geltenden Fassung anwendbar, so dass auch § 577a Abs. 1a und 2a BGB zu berücksichtigen waren. **Die Wirksamkeit einer Kündigung ist nach dem im Zeitpunkt ihrer Erklärung geltenden Recht zu beurteilen.** Die **Sperrfrist** der bayerischen MiSchuV war einzuhalten. **Die Kläger waren erstmalige Erwerber der vermieteten Wohnung nach deren Umwandlung in Wohnungseigentum,** so dass der Eigentumserwerb der Kläger fristauslösende

---

<sup>24</sup> a.a.O., juris, Leitsatz 2.

<sup>25</sup> a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

Veräußerung war. Daher war die hier geltende zehnjährige Kündigungs-sperrfrist bei Zugang der Kündigungserklärung noch nicht abgelaufen.<sup>26</sup>

c)

Bei der Beurteilung des Vorliegens von **Härtegründen (§ 574 Abs. 1 Satz 1 BGB)** führte in zwei Fällen die Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 103 Abs. 1 GG) zur Aufhebung der Berufungsentscheidungen.

aa)

**Der Anspruch des auf Räumung verklagten Mieters auf Gewährung rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG) wird verletzt, wenn das Gericht das Vorliegen der geltend gemachten unzumutbaren Härte i.S.v. § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB auf der Grundlage unvollständiger, unzureichender und in sich widersprüchlicher – teils für den Mieter günstiger – Ausführungen des gerichtlich bestellten Sachverständigen ohne die gebotene weitere Beweiserhebung und zudem unter Inanspruchnahme nicht gegebener eigener Sachkunde verneint.**<sup>27</sup>

Der Beklagte (geboren 1939) bewohnte die angemietete Wohnung in Berlin seit 1982. Häufig hielt er sich für einige Tage in seinem Einfamilienhaus in Travemünde auf, wohin er jeweils mit der Bahn reiste. Die Kläger erwarben das Grundstück 2021 und erklärten die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs. Im nachfolgenden Rechtsstreit auf Räumung und Herausgabe der Wohnung machte der Beklagte unter anderem geltend, für ihn als betagten Mieter sei unabhängig von den sonstigen Folgen bereits der Wohnungsverlust für sich genommen eine Härte. Aufgrund der langjährigen Mietdauer sei er stark in das soziale Gefüge der Nachbarschaft eingebunden. Er habe die Wohnung mit großem persönlichem und finanziellem Aufwand seinen Bedürfnissen angepasst, auf eigene Kosten

---

<sup>26</sup> a.a.O., juris, Rn. 15 ff. m.w.N.

<sup>27</sup> BGH, Beschluss vom 26. August 2025 – [VIII ZR 262/24](#) – juris, Leitsatz = MDR 2025, 1463 f. = NJW-RR 2025, 1418 ff. = WuM 2025, 701 ff. = NZM 2025, 911 ff. = Grundeigentum 2025, 1010 ff. = DWW Recht 2025, 94 ff.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

renoviert und liebevoll eingerichtet. Außerdem sei er gesundheitlich stark beeinträchtigt, wozu er fachärztliche Stellungnahmen vorlegte. Ein erzwungener Umzug würde zu einer erheblichen psychischen Beeinträchtigung verbunden mit starken, möglicherweise lebensbedrohlichen Depressionen führen; es drohe eine suizidale Krise. Es bestehe hohes Herzinfarkt- und Schlaganfallrisiko. Unter Belastung komme es wahrscheinlich im Zusammenhang mit einem Herzklappenfehler zu ausgeprägten Herzrhythmusstörungen. Eine Herzklappenoperation habe bereits stattfinden müssen, weshalb er schon körperlich nicht in der Lage sei, die Wohnung zu räumen. Die Kläger bestritten die vorgetragenen gesundheitlichen Einschränkungen. Das Amtsgericht hatte ein neurologisch-psychiatrische Sachverständigen-gutachten eingeholt und die Klage danach abgewiesen. In der Berufungsinstanz ging es nur noch um die Frage eines Härtefalles, den das Berufungsgericht verneinte.<sup>28</sup>

Die Nichtzulassungsbeschwerde des Beklagten war erfolgreich, weil das Berufungsgericht bei der Beurteilung des Vorliegens eines Härtefalles den Anspruch des Beklagten auf Gewährung rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs.1 GG) entscheidungserheblich verletzt hatte. Denn es hatte diesbezügliche Ausführungen im erstinstanzlich eingeholten **Sachverständigen-gutachten** zugrunde gelegt, obgleich diese **unvollständig, unzureichend und zum Teil in sich widersprüchlich** waren und deshalb **keine ausreichende Grundlage für die Überzeugungsbildung des Gerichtes** sein konnten. Das hat der Bundesgerichtshof im Einzelnen belegt. Die Berufungsent-scheidung wurde deshalb aufgehoben und die Sache zurückverwiesen.<sup>29</sup>

**bb)**

Die **Verletzung des rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG) der beklag-ten Mieterin hinsichtlich ihres Vorbringens zum Vorliegen einer unzu-mutbaren Härte (§ 574 Abs. 1 Satz 1 BGB)** führte auf die

---

<sup>28</sup> a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

<sup>29</sup> a.a.O., juris, Rn. 14 ff. m.w.N.

Nichtzulassungsbeschwerde der Beklagten insoweit zur teilweisen Aufhebung der Berufungsentscheidung einschließlich der Kostenentscheidung und Zurückverweisung der Sache.<sup>30</sup>

Die im Jahr 1938 geborene Beklagte war seit 1993 Mieterin einer Wohnung der Kläger in einem Mehrfamilienhaus. Die Kläger waren Sohn und Schwiebertochter der Beklagten. 2021 erklärten die Kläger die Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs für ihre Tochter und deren Familie. Dem widersprach die Beklagte unter Berufung auf Härtegründe (§ 574 Abs. 1 Satz 1 BGB), wozu sie mehrere (fach-)ärztliche Atteste vorlegte. Die Kläger machten gerichtlich Räumung und Herausgabe der Wohnung geltend. Die Beklagte verlangte widerklagend Einräumung der alleinigen Nutzung zweier Kellerräume. In den Instanzen war die Klage erfolgreich, die Widerklage drang nicht durch. Dagegen ging die Beklagte mit ihrer Nichtzulassungsbeschwerde vor.<sup>31</sup>

Das Berufungsgericht hatte entscheidungserheblich den Anspruch der Beklagten auf Gewährung rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG) verletzt, weil es den zum behaupteten Vorliegen einer unzumutbaren Härte (§ 574 Abs. 1 Satz 1 BGB) angebotenen Beweis (Einholung eines Sachverständigengutachtens) nicht erhoben hatte. Da dies nur einen selbstständigen Teil des Streitstoffes betraf, hob der Bundesgerichtshof die Berufungsentscheidung nur bezüglich der Entscheidung über das Vorliegen einer unzumutbaren Härte auf. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zu den Anforderungen an die Gewährung rechtlichen Gehörs durfte das Berufungsgericht das **Vorliegen einer Härte (§ 574 Abs. 1 Satz 1 BGB)** nicht verneinen, ohne den angebotenen **Sachverständigenbeweis zu dem behaupteten Beschwerdebild und den gesundheitlichen Auswirkungen eines erzwungenen Umzugs** für die Beklagte zu erheben. **Die Beklagte**

---

<sup>30</sup> BGH, Beschluss vom 28. Oktober 2025 – [VIII ZR 17/25](#) – juris, Leitsatz und Rn. 1 ff. = MDR 2026, 31 f. = Grundeigentum 2025, 1193 f.

<sup>31</sup> a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

**hatte hierzu hinreichend substantiiert vorgetragen.** Zu Unrecht hatte das Berufungsgericht von der gebotenen Beweiserhebung abgesehen, weil es das Vorbringen der Beklagten zur fehlenden Umzugsfähigkeit für widersprüchlich gehalten hatte. Denn macht der Mieter – wie hier – für den Fall eines erzwungenen Wohnungswechsels durch hinreichend substantiierten Vortrag schwerwiegende Gesundheitsgefahren geltend, haben sich die Tatsacheninstanzen beim Fehlen eigener Sachkunde regelmäßig mittels sachverständiger Hilfe ein genaues und nicht nur an der Oberfläche haftendes Bild davon zu verschaffen, welche gesundheitlichen Folgen im Einzelnen mit einem Umzug verbunden sind, insbesondere welchen Schweregrad zu erwartende Gesundheitsbeeinträchtigungen voraussichtlich erreichen werden und mit welcher Wahrscheinlichkeit dies eintreten kann. Die Annahme des Berufungsgerichts, der Vortrag der Beklagten entbehre jeglicher Anknüpfungstatsachen für das Vorliegen einer Härte im Sinne von § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB ließ das durch entsprechende (fach-)ärztliche Atteste untermauerte Vorbringen der Beklagten in zentralen Punkten unberücksichtigt und beruhte deshalb auf einem Gehörsverstoß (Art. 103 Abs. 1 GG). Darüber hinaus hatte das Berufungsgericht bezugnehmend auf die Feststellungen des Amtsgerichts ohne seine diesbezügliche medizinische Beurteilungskompetenz darzulegen angenommen, der Grund für die psychische Belastung der Beklagten läge nicht überwiegend in dem Wunsch, in der vertrauten Wohnung zu bleiben, sondern in deren Unfähigkeit, gemeinsam mit den Familienmitgliedern eine Lösung für die gegenwärtige Situation zu finden, was in erheblichem Maße auf ihrem eigenen Verhalten beruhe. Schließlich hatte die Beklagte **auch nicht zur Frage der fehlenden Umzugsfähigkeit aus gesundheitlichen Gründen widersprüchlich vorge-tragen**, so dass auch unter diesem Gesichtspunkt die Einholung eines Sachverständigengutachtens nicht entbehrlich war. Indem das Berufungsgericht davon ausging, ein widersprüchlicher und damit die prozessuale Wahrheitspflicht (§ 138 Abs. 1 ZPO) missachtender Sachvortrag der Beklagten liege darin, dass sie einerseits behauptet, nicht umzugsfähig zu sein, sie andererseits aber vorhabe, in zwei bis vier Jahren in ein Heim für

betreutes Wohnen umzuziehen, hatte das Berufungsgericht außer Betracht gelassen, dass die Beklagte ihren Härteeinwand nicht allein mit dem pauschalen Verweis auf ihre fehlende Umzugsfähigkeit begründet hatte, sondern sie hinreichend substantiiert zu ihrer gesundheitlichen Situation und den Folgen eines erzwungenen Wohnungswechsels vorgetragen hatte. Dabei hatte das Berufungsgericht verkannt, dass ein Härtegrund (§ 574 Abs. 1 Satz 1 BGB) nicht nur dann gegeben ist, wenn auf Seiten des Mieters ein gesundheitlicher Zustand vorliegt, der für sich genommen einen Umzug bereits nicht zulässt, sondern auch dann, wenn die ernsthafte Gefahr einer erheblichen Verschlechterung der gesundheitlichen Situation des schwer erkrankten Mieters bei einem erzwungenen Wohnungswechsel besteht. Auch durfte das Berufungsgericht nicht ohne eigene medizinische Sachkunde aufzuzeigen annehmen, der Wille der Beklagten, die Wohnung freiwillig zu gegebener Zeit zu verlassen, stehe der Annahme einer erheblichen Verschlechterung ihres Gesundheitszustandes bei einem erzwungenen Wohnungswechsel entgegen. Im Übrigen hat der Bundesgerichtshof darauf hingewiesen, dass die Nichterhebung des Beweises durch die Einholung eines Sachverständigengutachtens selbst bei einem widersprüchlichen Sachvortrag der Beklagten zu ihrer Umzugsfähigkeit entgegen der Annahme des Berufungsgerichts im Prozessrecht keine Stütze findet. **Auch möglicherweise widersprüchlicher Vortrag erlaubt es dem Gericht nicht, den angebotenen Beweis nicht zu erheben.** Eine Partei ist nicht gehindert, ihr Vorbringen im Laufe des Rechtsstreits zu ändern, insbesondere zu präzisieren, zu ergänzen oder zu berichtigen. Dabei entstehende Widersprüchlichkeiten im Parteivortrag können allenfalls im Rahmen der Beweiswürdigung Beachtung finden. Da nicht ausgeschlossen werden konnte, dass das Berufungsgericht nach entsprechender Beweisaufnahme vom Vorliegen eines Härtegrundes (§ 574 Abs. 1 Satz 1 BGB) ausgegangen wäre, war die Gehörsverletzung entscheidungserheblich (§ 544 Abs. 9 ZPO).<sup>32</sup>

---

<sup>32</sup> a.a.O., juris, Rn. 13 ff. m.w.N.

#### 1.4. Vorkaufsrecht des Mieters

Zum **Vorkaufsrecht des Mieters** (aktuell: § 577 Abs. 1 Satz 1 BGB) wurde klargestellt, dass **auch die Veräußerung von vermieteten Wohnräumen, an denen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist oder begründet werden soll, an eine Personengesellschaft, deren Gesellschafter mit denen der veräußernden Gesellschaft personenidentisch sind, einen Verkauf an einen Dritten i.S.v. § 570b Abs. 1 Satz 1 BGB a.F. (§ 577 Abs. 1 Satz 1 BGB n. F.) darstellt.** Dies gilt auch bei einer nach der Überlassung vollzogenen oder beabsichtigten **Realteilung** des mit den vermieteten Räumen bebauten Grundstücks.<sup>33</sup>

Die Kläger hatten ab März 2000 eine Doppelhaushälfte angemietet. Diese befand sich auf einem Grundstück, dessen Eigentümerin die Beklagte, eine GmbH, war. Der alleinige Gesellschafter und Geschäftsführer der GmbH war zugleich Komplementär der KG, die die Kläger zu Beginn des Mietverhältnisses schriftlich als „neuen Mieter in unserer Verwaltung“ begrüßt hatte; Kommanditistin der KG war die Beklagte. Das Grundstück wurde in mehrere einzelne Grundstücke aufgeteilt (Realteilung). Die Beklagte veräußerte im April 2000 das (neu entstandene) Grundstück, auf dem sich die vermietete Doppelhaushälfte befand, an die KG. Die Kläger zeigten 2004 bis 2017 wiederholt Interesse am Erwerb der Doppelhaushälfte und erhielten mehrere Kaufangebote, ohne dass jedoch ein Kaufvertrag zustande kam. 2019 erklärten die Kläger die Ausübung des nach ihrer Ansicht bestehenden Vorkaufsrechts. Die Beklagte lehnte nach Aufforderung eine Überweisung an die Kläger zu den mit der KG vereinbarten Konditionen ab. Die

---

<sup>33</sup> BGH, Urteil vom 08. Oktober 2025 – [VIII ZR 18/24](#) – juris, Leitsatz = Grundeigentum 2025, 1194 ff.

Kläger machten gerichtlich Schadensersatz in Höhe der Differenz zwischen dem von den Klägern errechneten Verkehrswert des Grundstücks und dem von der KG gezahlten Kaufpreis (195.483,25 €) nebst Zinsen geltend. Die Beklagte trat dem Bestehen eines Vorkaufsrechts der Kläger entgegen und machte Verjährung geltend. In den Vorinstanzen blieb die Klage ohne Erfolg.<sup>34</sup>

Jedoch konnte mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung ein Schadensersatzanspruch der Kläger wegen der anfänglichen subjektiven Unmöglichkeit der Übereignung des Grundstücks an die Kläger nicht verneint werden. Vielmehr bestand ein Vorkaufsrecht der Kläger und kam bei bereits erfolgter Eigentumsübertragung auf einen Dritten ein den Klägern zustehender Schadensersatzanspruch in Betracht (§§ 311a Abs. 1, 2 Satz 1 Alt. 1; 275 Abs. 1, 4; 280 Abs. 1, 3; 281 BGB). Vermieter war auch trotz des Begrüßungsschreibens der KG und der fehlenden Erwähnung im Mietvertrag, dass es sich bei der Vermieterin um eine GmbH handelte, von Anfang an die Beklagte. Die Realteilung genügte den Anforderungen des § 570b Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB a.F. analog. Die Realteilung wurde durch Eintragung im Grundbuch (§§ 6; 13 GBV) bereits vor Abschluss des Kaufvertrages zwischen der Beklagten und der KG vollzogen. Die KG war Dritter i.S.v. § 570b Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB a.F./§ 577 Abs. 1 Satz 1 BGB, obwohl der Alleingesellschafter der Beklagten zum Zeitpunkt des Grundstückserwerbs durch die KG deren Komplementär und die Beklagte deren Kommanditistin war. „Dritter“ in diesem Sinne muss lediglich ein vom veräußernden Eigentümer zu unterscheidender Rechtsträger sein. Der Bundesgerichtshof hat dies eingehend begründet. Der Umstand, dass hinter der erwerbenden Personenhandelsgesellschaft dieselbe natürliche Person als Gesellschafterin wie hinter der veräußernden Gesellschaft steht, führt nicht dazu, dass für die Bewertung des berechtigten Interesses (§ 573 BGB) auf die Interessen ein und derselben natürlichen Person abzustellen und eine

---

<sup>34</sup> a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

Verdrängungsgefahr durch den Verkauf zu vereinen wäre. Die Kläger hatten das **Vorkaufsrecht rechtzeitig ausgeübt**. Die zweimonatige Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts (§ 510 Abs. 2 Satz 1 Halbs. 1 BGB a.F./§ 469 Abs. 2 Satz 1 Halbs. 1 BGB n. F. hatte nicht zu laufen begonnen, weil die Beklagte die Kläger über ihr Vorkaufsrecht und den Inhalt des mit der KG geschlossenen Kaufvertrages **nicht unterrichtet** hatte. Infolge der wirksamen Ausübung des Vorkaufsrechts war ein Kaufvertrag über das mit der Doppelhaushälfte bebaute Grundstück zwischen den Parteien zustande gekommen. Aufgrund der erfolgten **Weiterveräußerung** des Grundstücks an die KG lag **Unmöglichkeit der Eigentumsverschaffung** durch die Beklagte vor; dies war indiziert, weil die Beklagte nicht dargelegt hatte, zur Erfüllung willens und in der Lage zu sein.<sup>35</sup> Die **Geltendmachung des Vorkaufsrechtes durch die Kläger war weder wegen widersprüchlichen Verhaltens rechtsmissbräuchlich (§ 242 BGB) noch verwirkt**. Für einen Rechtsmissbrauch reichte die jeweils unterbliebene Zustimmung der Kläger zu den ihnen unterbreiteten Kaufangeboten nach den getroffenen Feststellungen nicht aus, weil die Beklagte nicht darauf vertrauen durfte, die Kläger würden das Vorkaufsrecht nicht (mehr) ausüben und auch nicht etwa Schadensersatzansprüche geltend machen. Es war nicht festgestellt, dass die Angebote inhaltlich dem Kaufvertrag zwischen der Beklagten und der KG entsprachen; die Feststellung von Angeboten zu marktüblichen Konditionen reichte insofern nicht, insbesondere zumal die Preise in den Angeboten über dem mit der KG vereinbarten Kaufpreis lagen. Für die Annahme einer Verwirkung fehlte ein seitens der Kläger geschaffener Vertrauenstatbestand dafür, dass sie von ihrem Vorkaufsrecht keinen Gebrauch mehr machen und keinen Schadensersatz verlangen würden. Dazu reichte nicht aus, dass die KG die Kläger zur Zahlung von Grundsteuer aufgefordert bzw. diese einen Finanzierungsvorschlag zum Erwerb des Grundstücks vorgelegt hatte. Selbst wenn die Kläger daraus hätten ersehen können, dass die KG Eigentümerin der Immobilie geworden war, ist nicht erkennbar, weshalb

---

<sup>35</sup> a.a.O., juris, Rn. 22 ff. m.w.N.

die Beklagte deshalb hätte vertrauen dürfen, die Kläger würden ein Vorkaufsrecht zu für sie günstigen, ihnen aber nicht mitgeteilten Konditionen nicht mehr ausüben.<sup>36</sup> Schließlich war der **Schadensersatzanspruch der Kläger auch nicht verjährt** (§§ 195; 199 Abs. 3 BGB; Art. 229 § 6 EGBGB). Der für die **Entstehung des Anspruches** entscheidende Kaufvertrag zwischen den Klägern und der Beklagten kam **erst durch die Ausübung des Vorkaufsrechts** zustande. Die Verjährungsfrist war deshalb bei Erhebung der Klage noch nicht abgelaufen, und zwar weder die Frist des § 199 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BGB noch die an die Begehung der Pflichtverletzung anknüpfende Frist nach § 199 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BGB. Da die Kläger **ausdrücklich nicht einen Schadensersatzanspruch nach § 280 Abs. 1 BGB wegen Verletzung der Mitteilungspflichten geltend gemacht hatten, sondern einen Schadensersatzanspruch gemäß §§ 311a Abs. 1, 2 Satz 1; 275 Abs. 1, 4; 180 Abs. 1, 3; 281 BGB wegen anfänglicher subjektiver Unmöglichkeit der Übereignung**, kam es auf den Zeitpunkt der Verletzung der Mitteilungspflicht (§§ 570b Abs. 2; 510 Abs. 1 BGB a.F./§§ 577 Abs. 1 Satz 3; 469 Abs. 1; 577 Abs. 2 BGB n. F.) nicht an. Für die noch erforderlichen Feststellungen zu den weiteren, vom Berufungsgericht nicht abschließend geprüften Voraussetzungen des geltend gemachten Schadensersatzanspruches wurde die Sache unter Aufhebung der Berufungsentscheidung zurückverwiesen.<sup>37</sup>

---

<sup>36</sup> a.a.O., juris, Rn. 48 ff. m.w.N.

<sup>37</sup> a.a.O., juris, Rn. 58 ff. m.w.N.

## 1.5. Prozessuales

In prozessualer Hinsicht waren in diesem Bereich das Fehlen eines Zulässigkeitsgrundes für die Rechtsbeschwerde und das Nichterreichen der Mindestbeschwerde für die beabsichtigte Revision von Bedeutung.

### a)

Am Fehlen eines Zulässigkeitsgrundes (§ 574 Abs. 2 ZPO) scheiterte die Rechtsbeschwerde der beklagten und erstinstanzlich zur Räumung und Herausgabe der Mietwohnung verurteilten Mieterin gegen die **Verwerfung ihrer Berufung als unzulässig nach Zurückweisung eines Wiedereinsetzungsantrages**. Die Berufung war nicht rechtzeitig begründet worden (§ 520 Abs. 2 Satz 1 ZPO). Das beruhte auf einem der Beklagten zuzurechnenden (§ 85 Abs. 2 ZPO) anwaltlichen Verschulden ihrer Prozessbevollmächtigten (§ 233 Satz 1 ZPO).<sup>38</sup> Der Bundesgerichtshof hat sich **zur Frage des Wegfalls der Kausalität eines Anwaltsverschuldens bei der Postausgangskontrolle wegen unterlassener Weiterleitung des Schriftsatzes (hier: Berufungsbegründung) durch ein anderes als das in erster Instanz zuständige Gericht an das Berufungsgericht** geäußert.<sup>39</sup> Außerdem enthält die Entscheidung Ausführungen **zum Entfallen der rechtlichen Erheblichkeit eines Anwaltsverschuldens infolge eines späteren, der Partei oder ihrem Prozessbevollmächtigten nicht zuzurechnenden Ereignisses (hier: Erkrankung des Prozessbevollmächtigten)**.<sup>40</sup> Die Berufungsbegründung war von der Prozessbevollmächtigten der Beklagten wenige Tage vor Fristablauf fertiggestellt und mittels besonderen elektronischen Anwaltspostfachs (beA) an das Amtsgericht Lüneburg

---

<sup>38</sup> BGH, Beschluss vom 24. September 2025 – [VIII ZB 34/24](#) – juris, Rn. 1 ff. = MDR 2025, 1558 f. = DB 2025, 3037 ff.

<sup>39</sup> a.a.O., juris, Leitsatz 1.

<sup>40</sup> a.a.O., juris, Leitsatz 2.

übermittelt worden. Richtiger Adressat wäre das Landgericht Lüneburg gewesen. Die Prozessbevollmächtigte habe vor Übermittlung den Schriftsatz und dessen Anlage geöffnet und überprüft und nach der Übermittlung den Sendebericht überprüft. Am Folgetag habe sie das beA nicht genutzt und sei bis zum Ablauf der Berufungsbegründungsfrist arbeitsunfähig erkrankt gewesen. Ohne Erkrankung hätte sie das beA am letzten Tag der Frist (Montag) dazu genutzt, um in einer Strafsache einen Schriftsatz an ein anderes Amtsgericht zu versenden, wobei ihr die fehlerhafte Versendung der Berufungsbegründung an das Amtsgericht Lüneburg mit Sicherheit aufgefallen wäre, so dass ohne die Erkrankung es noch zu einer fristgerechten Einreichung der Berufungsbegründung beim Landgericht Lüneburg gekommen wäre.<sup>41</sup> Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass kein Zulässigkeitsgrund für die Rechtsbeschwerde vorlag. Die Versäumung der Berufungsbegründungsfrist beruhte auf einem Verschulden der Prozessbevollmächtigten der Beklagten, das dieser zuzurechnen war. Es fehlte bereits an Vortrag zu einer **notwendigen Überprüfung**, ob vom Amtsgericht Lüneburg eine **Bestätigung des Eingangs des elektronischen Dokuments (§ 130a Abs. 5 Satz 2 ZPO)** erteilt worden war; die **Bezugnahme auf einen Sendebericht reichte dafür nicht aus**. Auch hatte eine entsprechende **Ausgangskontrolle nicht stattgefunden**, indem das **empfangende Gericht nicht mehr kontrolliert** worden war. Die **Beklagte durfte auch nicht mit einer Weiterleitung ihres beim Amtsgericht Lüneburg eingegangenen Schriftsatzes bis zum Ablauf der Berufungsbegründungsfrist an das Berufungsgericht rechnen; das unzuständige Gericht war keinesfalls verpflichtet, den Schriftsatz dem zuständigen Gericht unter höchster Beschleunigung zukommen zu lassen**, was aber für die Einhaltung der Frist erforderlich gewesen wäre. Schließlich änderte auch die geltend gemachte Erkrankung der Prozessbevollmächtigten selbst dann nichts, wenn ohne die Erkrankung der Fehler noch korrigiert worden wäre. Ein solcher hypothetischer Verlauf kann nicht berücksichtigt werden.

---

<sup>41</sup> a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

**Vielmehr hätte die Prozessbevollmächtigte der Beklagten im Vorfeld Vorkehrungen in Gestalt organisatorischer Maßnahmen treffen müssen, um Fehlern wie dem hier gegebenen zu begegnen.** Die Wertung, dass die rechtliche Erheblichkeit eines Verschuldens des Prozessbevollmächtigten infolge einer späteren Ursache entfällt, erscheint nur dann gerechtfertigt, wenn der Prozessbevollmächtigte durch eine allgemeine Arbeitsanweisung Sorge dafür getragen hat, dass bei normalem Verlauf der Dinge die Frist trotz seines Verschuldens gewahrt worden wäre.<sup>42</sup>

**b)**

In einem Beschluss, mit dem die Nichtzulassungsbeschwerde des klagenden Vermieters wegen **Nichterreichens der erforderlichen Mindestbeschwer** (§ 544 Abs. 2 Nr. 1 ZPO) als unzulässig verworfen wurde, hat der Bundesgerichtshof klargestellt, dass die Regelung des **§ 9 Satz 1 ZPO auch für eine (behauptete) selbstständige Garantie, die den Ausfall einer zukünftigen Miete bzw. einer künftigen Mieterhöhung absichert, gilt**, so dass der dreieinhalbfache Wert des einjährigen Bezuges maßgeblich ist. Der Kläger hatte ab September 2017 eine Wohnung für 1.285,44 € netto kalt an drei Mieter vermietet. Eine Ergänzungsvereinbarung über die Verpflichtung der Mieter ab Juli 2020 einer Erhöhung der monatlichen Kaltmiete zuzustimmen kam nicht zustande. Der Kläger behauptete, die Beklagte habe eine selbstständige Garantie dafür übernommen, dafür Sorge zu tragen, dass die Wohngemeinschaft entweder die Wohnung bis Ende Juni 2020 räumen oder der vom Kläger in der Ergänzungsvereinbarung gewünschte Mieterhöhung entsprechen werde. Erstinstanzlich hatte der Kläger zunächst einen Betrag in Höhe der bis dahin berechneten Mietdifferenz in Höhe von 1.010,88 € nebst Zinsen sowie die bis zur Rückgabe und vollständigen Räumung der Wohnung weiterlaufende monatliche Mietdifferenz (monatlich 336,96 €) geltend gemacht und im Verlauf des Verfahrens den Klageantrag aufgrund Einbeziehung der bis dahin weiter berechneten

---

<sup>42</sup> a.a.O., juris, Rn. 9 ff. m.w.N.

Mietdifferenz auf Zahlung von 7.750,08 € nebst Zinsen sowie für die Folgezeit bis zur Rückgabe und vollständigen Räumung der Mietwohnung monatlich 336,96 € formuliert. In der Berufungsinstanz hatte er unter Berücksichtigung der weiter abgelaufenen Monate den berechneten Betrag auf 9.097,92 € nebst Zinsen erhöht und die weiterlaufende Mietdifferenz von dem Zeitpunkt der Berechnung an geltend gemacht. Der Kläger unterlag in den Vorinstanzen.<sup>43</sup> Der Bundesgerichtshof hat betont, dass die Obergrenze des dreieinhalbfache Jahreswertes der wiederkehrenden Leistung auch in einem solchen Fall gilt. **Es kam nicht darauf an, dass die Klage nicht auf die zukünftige Miete selbst, sondern auf die Schadloshaltung für den Ausfall der zukünftigen Miete aufgrund der (behaupteten) selbstständigen Garantie gestützt war.** Denn es ist im Rahmen des § 9 ZPO nicht maßgeblich, aus welchem Rechtsgrund die wiederkehrenden Leistungen geschuldet sind. **Maßgeblich waren allein die Anträge in der den ersten Rechtszug einleitenden Klageschrift. Die nach Klageeinreichung fällig gewordenen Beträge führen bei einer Klage auf wiederkehrende Leistungen auch dann nicht zu einer Erhöhung der Beschwer, wenn sie in späteren Anträgen summenmäßig gesondert ausgewiesen werden.** Nach diesen Grundsätzen war der erforderliche Mindestwert der Beschwer nicht erreicht.<sup>44</sup>

## 2. Gewerbliches und sonstiges Mietrecht, Pachtrecht

In diesen Bereichen ist über mehrere Entscheidungen zu berichten.

---

<sup>43</sup> BGH, Beschluss vom 07. Oktober 2025 – [VIII ZR 308/24](#) – juris, Rn. 1 ff.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

<sup>44</sup> a.a.O., juris, Rn. 6 m.w.N.

## 2.1. Gewerbliches und sonstiges Mietrecht

Hier wurden Streitigkeiten sowohl im Mietrecht über Räume als auch im sonstigen Mietrecht geführt.

a)

In der Entscheidung über die **Klage gegen eine Stiftung auf Räumung und Herausgabe von Museumsräumen sowie Zahlung von Miete bzw. Nutzungsentschädigung** und Erstattung vorgerichtlicher Anwaltskosten hat der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes in Fortführung seiner Rechtsprechung ausgesprochen, dass **der Erwerber eines gewerblich vermieteten Hausgrundstückes nicht gemäß §§ 566 Abs. 1; 578 BGB kraft Gesetzes in eine von dem Veräußerer gegenüber einem gemeinnützigen Mieter aus Anlass des Mietvertragsschlusses erteilte Spendenzusage eintritt; das gilt auch dann, wenn der Mieter erst durch den Spendenzufluss in die Lage versetzt werden sollte, die vereinbarte Miete aufzubringen.**<sup>45</sup>

Zugleich wurde der Leitsatz aufgestellt, dass dann, **wenn die Vertragsparteien aus steuerlichen Gründen eine bestimmte zivilrechtliche Rechtsgestaltung wählen, die zu diesem Zweck abgeschlossenen Rechtsgeschäfte in der Regel ernstlich gewollt und keine Scheingeschäfte im Sinne von § 117 BGB sind, wenn sie nur im Falle ihrer zivilrechtlichen Wirksamkeit die angestrebte steuerrechtliche Anerkennung finden können.**<sup>46</sup>

---

<sup>45</sup> BGH, Urteil vom 19. November 2025 – [XII ZR 106/23](#) – juris, Leitsatz 1 = Grundeigentum 2026, 40 ff.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

<sup>46</sup> a.a.O., juris, Leitsatz 1.

Die Beklagte hatte im Mai 2012 mit einer GmbH einen **Mietvertrag über Gewerberäume** in einem Bürogebäude geschlossen, die der beklagten Stiftung **zum Betrieb eines Museums** dienen. Der Vertrag war bis Ende Juni 2022 befristet, sah allerdings Verlängerungsoptionen für die beklagte Mieterin vor. Die Ausübung der Verlängerungsoptionen sollte jeweils mit einer Erhöhung der Nettomiete um 2,50 €/m<sup>2</sup> verbunden sein. Ursprünglich hatte die Nettokaltmiete 5.000,00 € zzgl. 800,00 € Betriebskostenvorauszahlung monatlich betragen; die Betriebskostenvorauszahlungen wurden spätestens seit 2020 in Höhe von monatlich 1.500,00 € geleistet. Im Juni 2012 teilten die Gesellschafter der GmbH der Beklagten schriftlich mit, für die Arbeit der Beklagten jährlich 72.000,00 € zu spenden, die Auszahlung erfolge vierteljährlich zu jeweils 18.000,00 € gegen Erteilung einer Spendenquittung. Daraufhin kam es zu einer schriftlichen Vereinbarung, wonach einerseits die Mieterin jeweils zum ersten des ersten Monats eines Kalendervierteljahres drei Monatsmieten (3 x 5.800,00 € =) 17.400,00 € zu überweisen hatte, wobei der Ausfall des Vorsteuerabzugs darin bereits enthalten sei, und andererseits die Vermieterin jeweils zum ersten des dritten Monats eines Kalendervierteljahres „gegen Bescheinigung eine Spende von je 6.000,00 € (= 18.000,00 €) ...“ überweise. Im August 2020 traten mit Nachtrag zum Mietvertrag die beiden Gesellschafter der GmbH im Wege des rechtsgeschäftlichen Vermieterwechsels anstelle der GmbH in den Mietvertrag ein. Im September 2020 verkauften die beiden Gesellschafter die gesamte Immobilie zum Kaufpreis von 50.000.000,00 € an die Klägerin. Nach dem notariellen Kaufvertrag übernahm die Klägerin wirtschaftlich die Spendenverpflichtung gegenüber der Beklagten für die Zeit ab September 2021. Für Zeiträume vor September 2021 und sofern einschlägig nach Juni 2022 übernahmen die Verkäufer wirtschaftlich die Spendenverpflichtung gegenüber der Beklagten und stellten die Verkäufer die Klägerin von etwaigen Nachteilen hiervon frei. Nachfolgend wurde ein Nachtragsvertrag zwischen den Kaufvertragsparteien notariell beurkundet, in dem der Kaufpreis auf 48.000.000,00 € herabgesetzt und vereinbart wurde, dass die Freistellungsverpflichtung des Käufers zugunsten des Käufers hinsichtlich der

Spendenverpflichtung gegenüber der Beklagten für den Zeitraum nach Juni 2022 ersatzlos entfallen und die Klägerin wirtschaftlich die Spendenverpflichtung gegenüber der Beklagten ab September 2021 übernahm sowie die Verkäufer ab diesem Zeitpunkt von jeglicher Inanspruchnahme durch die Beklagte im Hinblick auf die Spendenverpflichtung freizustellen hatte. Allerdings erhielt die Beklagte ab September 2021 keine Spendenzahlungen mehr. Sie teilte der Klägerin mit E-Mail vom 30. September 2021 mit, die Spende für die Zahlung der Oktober Miete zu benötigen. Die Beklagte zahlte die Mieten für September und Oktober 2021 und stellte danach die Mietzahlungen ein. Im Dezember 2021 erfolgte durch die für die Klägerin tätige Hausverwaltung die außerordentliche fristlose, hilfsweise ordentliche Kündigung wegen des Mietrückstandes für November und Dezember 2021. Die Beklagte widersprach der Kündigung und erklärte, die erste Mietverlängerungsoptionen bis zum Ende Juni 2027 auszuüben. Die Klägerin machte gerichtlich Räumung und Herausgabe der Mieträume, Zahlung rückständiger Miete bzw. Nutzungsentschädigung einschließlich nicht abrechnungsreifer Nebenkostenvorauszahlungen für die Zeit November 2021 bis August 2022 (insgesamt 63.650,00 €) zuzüglich Zinsen und außergerichtlicher Anwaltskosten (2.438,66 €) nebst Zinsen geltend. Die Klage war in erster Instanz weitestgehend erfolgreich, wurde durch das Berufungsgericht aber unter Abänderung der erstinstanzlichen Entscheidung abgewiesen. Hiergegen ging die Klägerin mit ihrer vom Bundesgerichtshof zugelassenen Revision vor, die zur Aufhebung der Berufungsentscheidung und Zurückverweisung der Sache an einen anderen Senat des Oberlandesgerichts führte.<sup>47</sup>

Die Begründung des Berufungsgerichts rechtfertigte nicht die Klageabweisung. Die Beklagte hatte seit November 2021 keine Zahlungen auf Miete und Nebenkosten mehr erbracht, so dass entsprechende **Zahlungsrückstände bestanden**. Die von der früheren Vermieterin erteilte **Spendenzusage änderte daran nichts**. Bei der Spendenvereinbarung handelt es sich

---

<sup>47</sup> a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

um **kein Scheingeschäft (§ 117 BGB)**, mit dem eine wirksame und gemäß § 566 BGB auf den Erwerber übergehende mietvertragsimmanente Vereinbarung über eine Reduzierung der von der Beklagten geschuldeten Miete verdeckt worden wäre. Dass die Vertragsgestaltung steuerrechtlich motiviert war, um es der Vermieterin zu ermöglichen, die mit Geldspenden an die gemeinnützige Beklagte verbundenen Aufwendungen als Sonderausgaben (§ 10b EStG) absetzen zu können, war unschädlich. Der Bundesgerichtshof hat darauf hingewiesen, dass bestimmte vertragliche Regelungen nicht gleichzeitig steuerrechtlich gewollt, zivilrechtlich aber nicht gewollt sein können, weshalb **Geschäfte, die nur im Falle ihrer zivilrechtlichen Wirksamkeit den von den Vertragsparteien angestrebten steuerrechtlichen Zweck erfüllen können, regelmäßig keine Scheingeschäfte (§ 117 BGB)** sind. Da die Vertragsparteien mit der erstrebten steuerrechtlichen Anerkennung der zugesagten vierteljährlichen Zahlungen als Sonderausgaben (§ 10b EStG) nur rechnen konnten, wenn der Beklagten diese Beträge entsprechend der später praktizierten Übung zunächst im Wege einer Barspende zu grundsätzlich freien Verfügung überlassen wurden, war nicht davon auszugehen, dass ihr tatsächlicher und vermeintlich verdeckter Geschäftswille auf eine bloße „Reduzierung“ der von der Beklagten geschuldeten Mietzahlungen gerichtet gewesen sein könnte. Ergänzend wies der Bundesgerichtshof darauf hin, dass der von der Vermieterin monatlich gewährte Betrag (6.000,00 €) über der anfänglich zu zahlenden monatlichen Bruttomiete (5.800,00 €) lag, was bei der vom Berufungsgericht zugrunde gelegten Beurteilung als tatsächlich gewollter Mietreduktion zu einem vollständigen Mietverzicht geführt hätte, womit es sich auch nicht mehr um einen Miet-, sondern um einen Leihvertrag gehandelt hätte, auf den § 566 BGB von vornherein unanwendbar gewesen wäre.<sup>48</sup> Auch die Annahme des Berufungsgerichts, die Beklagte hätte einen etwaigen Zahlungsrückstand für die Monate November und Dezember 2021 nicht i.S.v. § 286 Abs. 4 BGB zu vertreten, weil die Beklagte auf den fortlaufenden

---

<sup>48</sup> a.a.O., juris, Rn. 16 ff. m.w.N.

vierteljährlichen Zahlungseingang der Spendenzahlungen habe vertrauen dürfen und sie aufgrund des Ausbleibens dieser Zahlungen zur Mietzahlung nicht mehr in der Lage war, griff nicht durch. **Leistungsunfähigkeit aufgrund wirtschaftlichen Unvermögens befreit den Schuldner auch dann nicht von den Folgen des Ausbleibens der rechtzeitigen Leistung, wenn sie auf unverschuldeter Ursache beruht**, weil jedermann nach dem Prinzip der unbeschränkten Vermögenshaftung ohne Rücksicht auf ein Verschulden für seine finanzielle Leistungsfähigkeit einzustehen hat. Das gilt auch im Anwendungsbereich des § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB.<sup>49</sup>

Für eine abschließende Entscheidung fehlten Feststellungen dazu, ob der Beklagten **Gegenansprüche gegen die Klägerin auf finanzielle Zuwendungen** zustehen könnten. Für das weitere Verfahren hat der Bundesgerichtshof darauf hingewiesen, **dass eine etwaige Spendenverpflichtung der früheren Vermieterin nicht kraft Gesetzes (§§ 566; 578 BGB) auf die Klägerin als Grundstückserwerberin übergehen konnte**, weil § 566 Abs. 1 BGB nur Rechte und Pflichten erfasst, die als mietrechtlich zu qualifizieren sind oder in untrennbaren Zusammenhang mit dem Mietvertrag stehen; der Erwerber tritt nicht in Rechte und Pflichten ein, die außerhalb des Mietverhältnisses liegen, selbst wenn sie als zusätzliche Vereinbarung im Mietvertrag geregelt sind. Die **Spendenvereinbarung war nicht mietrechtlich zu qualifizieren und stand nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Mietvertrag**; es lag vielmehr eine rechtlich selbständige Abrede vor, deren Zusammenhang mit dem Mietvertrag lediglich rein wirtschaftlich war.<sup>50</sup> Darüber hinaus war die von der GmbH **ursprünglich erteilte Spendenzusage als Schenkungsversprechen formunwirksam (§ 518 Abs. 1 Satz 1 BGB)**. Etwaige Gegenansprüche der Beklagten konnten sich daher nur aus der „Übernahme der Spendenverpflichtung“ in dem **notariellen Grundstückskaufvertrag und der notarielle Nachtragsvereinbarung (im Sinne eines Vertrages zugunsten Dritter)** ergeben, sofern

---

<sup>49</sup> a.a.O., juris, Rn. 22 f. m.w.N.

<sup>50</sup> a.a.O., juris, Rn. 24 ff. m.w.N.

darin der Beklagten das unmittelbare Recht eingeräumt werden sollte, Geldzuwendungen von der Klägerin zu fordern. Die Verträge bedurften der noch nicht erfolgten tatrichterlichen Auslegung. Da maßgebliche weitere Tatsachenfeststellungen nicht ausgeschlossen waren, konnte der Bundesgerichtshof die Auslegung nicht selbst vornehmen. Sofern ein echter Vertrag zugunsten Dritter gegeben wäre, **würde ein Formmangel (§ 518 Abs. 1 Satz 1 BGB) der ursprünglichen Spendenverpflichtung (Valutaverhältnis) sich nicht auf den Vertrag zugunsten Dritter (Deckungsverhältnis) auswirken.** Der Schuldner des Leistungsversprechens kann seiner Inanspruchnahme durch den Drittberechtigten in deren Rechtsverhältnis (Vollzugsverhältnis) grundsätzlich keine Einwendungen aus dem Valutaverhältnis entgegenhalten.<sup>51</sup> Sofern der Beklagten durch den Immobilienkaufvertrag bzw. Nachtrag als echtem Vertrag zugunsten Dritter ein unmittelbares Forderungsrecht gegen die Klägerin auf Ausstattung mit Zuwendungen eingeräumt worden sein sollte, könnte sich das auf die **Wirksamkeit der fristlosen Kündigung** ausgewirkt haben. Dann **könnte auch eine Aufrechnungslage vorgelegen haben.** In diesem Fall würde sich die Frage stellen, ob das Bestehen einer Aufrechnungsmöglichkeit sich auf den Einwand des Rechtsmissbrauchs (§ 242 BGB) gegenüber der seitens der Klägerin erklärten Kündigung auswirken konnte. Außerdem wäre zu klären, ob die Beklagte eine Aufrechnung erklärt hatte, die möglicherweise in dem die Kündigung zurückweisenden Schreiben der Beklagten konkludent enthalten gewesen sein könnte.<sup>52</sup> Schließlich konnte es auch auf die Frage der Wirksamkeit der hilfsweise erklärten ordentlichen Kündigung ankommen, wobei sich die Frage nach einer etwaig der Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen zugrunde liegenden Vereinbarung und die dabei eingehaltene Schriftform (§ 550 BGB) stellen konnte. Der Bundesgerichtshof hat auf seine Rechtsprechung zur Möglichkeit des Grundstückserwerbers, sich als neuer Vermieter auf einen Schriftformverstoß zu berufen, hingewiesen. Weiter konnte es noch darauf ankommen,

---

<sup>51</sup> a.a.O., juris, Rn. 29 ff. m.w.N.

<sup>52</sup> a.a.O., juris, Rn. 36 ff. m.w.N.

ob die Beklagte ihr vertragliches Optionsrecht fristgerecht ausgeübt hatte und gegebenenfalls das Mietverhältnis infolgedessen beendet worden war; in diesem Zusammenhang war auch die Höhe der etwaig geschuldeten Nutzungsentschädigung (§ 546a BGB) zu prüfen. Schließlich war im weiteren Verfahren auch die zwischenzeitlich eingetretene Abrechnungsreife der geltend gemachten Nebenkostenvorauszahlungen noch zu berücksichtigen.<sup>53</sup>

**b)**

Der **Streit zwischen einem qualifizierten Verbraucherverband (Kläger) und einem Mietwagenunternehmen (Beklagte)** um Unterlassungsansprüche nach dem Unterlassungsklagengesetz (UKlaG) führte zu einer Leitsatzentscheidung zur **Festsetzung von Streitwert und Rechtsmittelbeschwer bei einer gegen die Verwendung von AGB gerichteten Unterlassungsklage nach § 1 UKlaG durch einen qualifizierten Verbraucherverband**.<sup>54</sup>

Der Kläger begehrte Unterlassung der Verwendung einer von der Beklagten in ihren AGB enthaltenen Bestimmung über „sonstige Gebühren und Steuern – Aufwandspauschale für die Bearbeitung von Gesetzesverstößen (Straftaten, Ordnungswidrigkeiten usw.)“, wonach für die Bearbeitung entsprechender Verstöße eine Aufwandspauschale (29,00 €) erhoben werde, wenn nicht der Mieter nachweise, dass der Beklagten kein oder ein wesentlich geringerer Aufwand und/oder Schaden entstanden sei. Die Klage war in zweiter Instanz erfolgreich. Das Berufungsgericht setzte den Streitwert auf 2.500,00 € fest. Die Revision ließ es nicht zu. Die Beklagte meinte, ihre Beschwer liege über 20.000,00 € und legte Nichtzulassungsbeschwerde ein.<sup>55</sup>

---

<sup>53</sup> a.a.O., juris, Rn. 39 ff. m.w.N.

<sup>54</sup> BGH, Beschluss vom 08. Oktober 2025 – [XII ZR 28/25](#) – juris, Leitsatz und Rn. 1 ff. = BB 2026, 18 ff. = WRP 2026, 101 ff.

<sup>55</sup> a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

Der erforderliche Wert der mit der Revision geltend zu machenden Beschwerde (seinerzeit über 20.000,00 € (ab 01. Januar 2026: über 25.000,00 €); § 544 Abs. 2 Nr. 1 ZPO; § 47 EGZPO) war nicht erreicht. **In Verfahren nach dem UKlaG richtet sich nicht nur der Gebührenstreitwert, sondern auch die Rechtsmittelbeschwer regelmäßig nach dem Interesse der Allgemeinheit am Unterbleiben des Gebrauchs der angegriffenen Klausel.** Der wirtschaftlichen Bedeutung des Verbots, bestimmte Klauseln zu verwenden, kommt dabei keine ausschlaggebende Bedeutung zu. Dies gilt auch für die Bemessung der Beschwer des im Unterlassungsprozess unterlegenen Klauselverwenders. Der Bundesgerichtshof hat an seiner diesbezüglichen ständigen Rechtsprechung ausdrücklich festgehalten und dies ausführlich begründet.<sup>56</sup>

**c)**

Im Bereich des sonstigen Mietrechts ist die Nichtzulassungsbeschwerde des Beklagten verworfen worden, weil die **erforderliche Mindestbeschwer (§ 544 Abs. 2 Nr. 1 ZPO)** nicht erreicht war. Dabei ist der Bundesgerichtshof davon ausgegangen, dass hinsichtlich der **Nutzung von bloßen Dachflächen**, die anderweitig kaum wirtschaftlich nutzbar gewesen wären und auch nicht separat hätten vermietet werden können, **durch Maklerauskünfte grundsätzlich kein aktueller Nutzungswert glaubhaft gemacht** wird. Denn die Makler bewerten ein fiktives Mietverhältnis auf der Grundlage der aktuellen Vergleichsmiete, nicht aber die tatsächlich vorliegende Nutzung einer anderweitig wirtschaftlich wertlosen Dachfläche.<sup>57</sup>

---

<sup>56</sup> a.a.O., juris, Rn. 6 ff. m.w.N.

<sup>57</sup> BGH, Beschluss vom 13. August 2025 – [XII ZR 10/25](#) – juris, Rn. 1 ff.

## 2.2. Pachtrecht

Im Pachtrecht war der Bundesgerichtshof mit Verfahren bezüglich Kleingartenpacht und Landpacht befasst.

### a)

Zwei Fälle betrafen Kleingartenpachtverhältnisse.

### aa)

Nach der Kündigung eines 2021 **auf unbefristete Zeit abgeschlossenen Pachtvertrages über die private Nutzung des Grundstücks als Kleingarten** mit einer vereinbarten jährlichen Pacht von 66,98 € machte die klagende Gemeinde als Verpächterin gegenüber der beklagten Pächterin die **Räumung und Herausgabe des Grundstücks** geltend. Im Pachtvertrag war ein Vorkaufsrecht des Pächters bei Verkauf der Pachtfläche vorgesehen. **Die Beklagte hatte auf dem Grundstück ein zu Wohnzwecken genutztes Bauwerk (Wohnfläche ca. 65 m<sup>2</sup>) errichtet.** Die Klägerin hatte den Pachtvertrag wiederholt schriftlich gekündigt. Die Klage war in erster Instanz erfolgreich. Die dagegen gerichtete Berufung der Beklagten hat das Berufungsgericht als unzulässig verworfen und den Streitwert des Berufungsverfahrens auf bis zu 500,00 € festgesetzt (dreieinhalbfacher Jahrespachtwert), wobei es die Frage des Vorhandenseins des Bauwerks für nicht maßgeblich hielt, weil weder eine Verurteilung zu einer etwaigen Räumung noch ein Schadensersatzanspruch im Hinblick auf den Verlust des Bauwerks in Streit stehe und die Ausübung eines Vorkaufsrechts der Beklagten oder die Wirksamkeit der Vereinbarung im Hinblick auf ein ausgeübtes Vorkaufsrecht nicht streitgegenständlich sei.<sup>58</sup> Die hiergegen gerichtete Rechtsbeschwerde der Beklagten war unzulässig, weil deren Voraussetzungen (§ 574 Abs. 2 ZPO) nicht erfüllt waren. Wie vom

---

<sup>58</sup> BGH, Beschluss vom 31. Juli 2025 – [III ZB 3/25](#) – juris, Rn. 1 ff. = WuM 2025, 567 f.

Berufungsgericht angenommen war der **dreieinhalbfache Jahresbetrag der Pacht oder Miete maßgeblich (§§ 8; 9 ZPO entsprechend)**. Das auf dem Pachtgrundstück befindliche zu Wohnzwecken genutzte **Gebäude musste nicht berücksichtigt werden**. Vielmehr war bei der Berechnung der Beschwer allein auf die vereinbarte tatsächliche Pacht abzustellen. Ein etwaiger höherer objektiver Nutzungswert oder eine höhere am Markt zu erzielende fiktive Pacht waren ohne Bedeutung. Für die Bewertung der Rechtsmittelbeschwer war allein der rechtskraftfähige **Inhalt der angefochtenen Entscheidung** maßgebend. Dieser **erfasste nur die Räumung und Herausgabe des Grundstücks und betraf nicht die Frage des Eigentums der Beklagten an dem auf dem Pachtgrundstück befindlichen Gebäude**. Anders könnte es sich dann verhalten, wenn die Beklagte im Rahmen einer objektiven Klagehäufung (§ 260 ZPO) sowohl zur Herausgabe des Grundstücks als auch zur Herausgabe von Bauwerken oder Einrichtungen verurteilt worden wäre. Die Beklagte wurde durch die Pflicht zur Räumung auch nicht „faktisch“ i.S.v. Art. 14 Abs. 3 GG enteignet, sondern das auf dem Pachtgrundstück befindliche Gebäude blieb in ihrem Eigentum. Der Pachtvertrag sah im Falle einer Kündigung durch die Klägerin eine Entschädigung der Beklagten vor, wenn das Eigentum auf die Klägerin übertragen wird. Grundstück und Gebäude waren daher hier getrennt zu betrachten. Auch das Vorkaufsrecht erhöhte nicht zugunsten der Beklagten die Rechtsmittelbeschwer.<sup>59</sup>

#### **bb)**

Ein Streit zwischen (teils ehemaligen) **Pächtern von Kleingartenparzellen** auf dem Vereinsgelände eines Gartenvereins über **Unterlassung in Gestalt von Betretungs- und Näherungsverboten** warf die Frage nach der **Zuständigkeit der allgemeinen Zivilgerichtsbarkeit oder der Familiengerichtsbarkeit** auf.<sup>60</sup> Der Bundesgerichtshof hat dazu ausgesprochen,

---

<sup>59</sup> a.a.O., juris, Rn. 5 ff. m.w.N.

<sup>60</sup> BGH, Beschluss vom 08. Oktober 2025 – [XII ZB 503/24](#) – juris, Rn. 1 ff. = MDR 2025, 1617 ff.; (parallel liegend: BGH, Beschluss vom 08. Oktober 2025 – [XII ZB 502/24](#) – juris); an diesen Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

dass dann, wenn der Anspruchsteller einen Verletzungsanspruch nach §§ 823; 1004 BGB auf einen Sachverhalt stützt, der den **Tatbestand von § 1 GewSchG** erfüllt, sich hieraus nach §§ 111 Nr. 6; 210 FamFG die **zwingende funktionelle Zuständigkeit des Familiengerichts** ergibt. Es besteht für den Anspruchsteller im persönlichen und sachlichen Anwendungsbereich des GewSchG **kein Wahlrecht**, den Erlass von im Gewaltschutzverfahren möglichen Schutzanordnungen entweder vor den Familiengerichten oder – unter Verzicht auf die verfahrensrechtlichen Besonderheiten des GewSchG – vor den allgemeinen Zivilgerichten geltend zu machen.<sup>61</sup> Wenn dem Familiengericht durch eine fehlerhafte, aber nach § 17a Abs. 2 Satz 3 und Abs. 6 GVG **bindende Verweisung** eine allgemeine Zivilsache aufgedrängt wird, hat es die **volle Rechtsschutzfunktion zu übernehmen**, die eigentlich der verweisende Spruchkörper für bürgerlich-rechtliche Streitigkeiten wahrzunehmen gehabt hätte. Das Familiengericht hat den geltend gemachten Anspruch – unter Anwendung der dem Rechtsschutzbedürfnis des Anspruchstellers und dem Verfahrensgegenstand am ehesten gerecht werdenden Verfahrensvorschriften seiner eigenen Gerichtsbarkeit – materiell-rechtlich zu prüfen und zu bescheiden.<sup>62</sup>

Ausgangspunkt war, dass sich der Antragsgegner unbefugten Zutritt zur Parzelle des Antragstellers verschafft und er dort mehrere Pflanzkübel und freistehende Pflanzen mit einer schädlichen Substanz begossen sowie ein dort abgestelltes Fahrrad beschädigt hatte. Der Antragsteller hatte ebenso wie die Unterpächter seines Kleingartens gegen den Antragsgegner eine einstweilige Anordnung nach dem GewSchG mit einem befristeten Betretungs- und Näherungsverbot bezüglich der Kleingartenparzelle erwirkt. Später kam es im Kleingartenverein zur Unterzeichnung einer Vereinbarung, nach welcher der Antragsgegner aus dem Verein ausschied und es ihm untersagt war, sich der Parzelle des Antragsgegners „auf mehr als 20 m“ zu nähern. Im Hinblick auf diese Vereinbarung sprach das

---

<sup>61</sup> a.a.O., juris, Leitsatz 1.

<sup>62</sup> a.a.O., juris, Leitsatz 2.

Familiengericht die Erledigung des einstweiligen Anordnungsverfahrens aus. Nachfolgend kam es im Kleingartenverein zu Meinungsverschiedenheiten wegen eines möglichen Wiedereintrittes des Antragsgegners. Der Antragsgegner teilte der Unterpächterin des Antragstellers schriftlich mit, die gerichtliche Anordnung sei ausgelaufen und der fühle sich an „das Schreiben zum Vereinsausschluss“ nicht gebunden, weil es einen unverhältnismäßigen Inhalt habe. Der Antragsteller klagte vor der Zivilabteilung des Amtsgerichts auf den Ausspruch ordnungsmittelbewehrter Betretungs- und Näherungsverbote bezüglich seines Kleingartengrundstückes. Das Amtsgericht hielt den Rechtsweg zu den ordentlichen Gerichten für unzulässig und verwies ihn an das Familiengericht, das die Übernahme ablehnte und die Sache dem Kammergericht zur „Bestimmung des sachlich zuständigen Gerichts“ vorlegte. Das Kammergericht lehnte die Zuständigkeitsbestimmung ab, weil der Verweisungsbeschluss mangels Zustellung nicht in Rechtskraft erwachsen und die Sache deshalb beim Amtsgericht anhängig geblieben sei. Nach förmlicher Zustellung des Verweisungsbeschlusses durch das Amtsgericht ging der Antragsteller dagegen mit sofortiger Beschwerde vor, die das Landgericht zurückwies. Es folgte ein Erörterungstermin vor dem Familiengericht, nach dem das Familiengericht die Anträge (Verweisung an das örtlich zuständige Amtsgericht, hilfsweise ordnungsmittelbewehrte Betretungs- und Näherungsverbote) zurückwies, weil Maßnahmen nach dem GewSchG mangels Wiederholungsgefahr nicht mehr zu ergreifen und die auf die Vereinbarung gestützten Ansprüche vor den Zivilgerichten geltend zu machen seien.<sup>63</sup>

Die Rechtsbeschwerde des Antragstellers führte zur Aufhebung der Beschlüsse von Beschwerdegericht und Familiengericht sowie zur Zurückverweisung der Sache an das Familiengericht. Zwar lag keine in die Zuständigkeit der Familiengerichte fallende Gewaltschutzsache (§§ 111 Nr. 6; 210 FamFG) vor. Ob bei Geltendmachung eines Unterlassungsanspruches im

---

<sup>63</sup> a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

Zusammenhang mit Gewalt oder Nachstellungen eine Gewaltschutzsache oder eine allgemeine Zivilsache vorliegt, ist nach allgemeinen Grundsätzen durch Auslegung des Antrags zu ermitteln. Die Anträge waren mehrdeutig. Zugleich stand dem Antragsteller kein Wahlrecht in Bezug auf den eröffneten Rechtsweg zu. Die Auslegung des Rechtsschutzbegehrens hatte das Beschwerdegericht dahingehend vorgenommen, dass der Antragsteller nur einen schuldrechtlichen Unterlassungsanspruch, nicht aber einen in die Zuständigkeit der Familiengerichte fallenden Verletzungsunterlassungsanspruch (GewSchG) geltend machen wollte. Allerdings war der Verweisungsbeschluss des Zivilgerichts letztlich hinsichtlich der funktionellen Zuständigkeit der Familiengerichte bindend geworden (§ 17a Abs. 2 Satz 3 und Abs. 6 GVG). Nicht in vollem Umfang erkannt hatte das Beschwerdegericht aber die weiteren Rechtswirkungen einer zu Unrecht ausgesprochenen, für das Empfangsgericht bindenden Verweisung. Denn mit dieser war auch in materiell-rechtlicher Hinsicht eine Erweiterung der Prüfungskompetenz des Empfangsgerichts verbunden, wie im Leitsatz ausgedrückt. Das führte zur Aufhebung und Zurückverweisung der Sache.<sup>64</sup>

**b)**

Eine Entscheidung betraf eine Landpachtsache. Allerdings scheiterte die Nichtzulassungsbeschwerde am **Nichterreichen des Wertes des Beschwerdegegenstandes** von (seinerzeit) über 20.000,00 € (ab 01. Januar 2026: über 25.000,00 €; § 544 Abs. 2 Nr. 1 ZPO; § 47 EGZPO). Der Rechtsstreit war auf **Abschluss eines Pachtvertrages** mit einer Laufzeit von 30 Jahren zu einem jährlichen Pachtzins von 5.612,00 € zuzüglich wiederkehrender Grundstückslasten gerichtet. Es waren landwirtschaftliche Grundstücke an eine Genossenschaft verkauft worden. Im notariellen Kaufvertrag hatte sich die Käuferin gegenüber der Verkäuferin und der Klägerin verpflichtet, einen Landpachtvertrag, wie er dem Kaufvertrag als Anlage beigelegt war, mit einer Laufzeit von 30 Jahren abzuschließen. Hiernach **übte**

---

<sup>64</sup> a.a.O., juris, Rn. 10 ff.

**das Siedlungsunternehmen (Beklagte) des Landes Niedersachsen das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht aus.** Die Klägerin machte daraufhin gegenüber der Beklagten den Abschluss eines Pachtvertrages gerichtlich geltend. Gegen die Nichtzulassung der Revision wandte sich die Klägerin an den Bundesgerichtshof, um gegen die Klageabweisung weiter vorgehen zu können. Jedoch war die Nichtzulassungsbeschwerde unzulässig. Der Wert des Beschwerdegegenstandes aus dem beabsichtigten Revisionsverfahren reichte nicht aus. Die Klage war hier auf den **Abschluss eines Miet- oder Pachtvertrages** gerichtet, so dass sich das **Interesse der klagenden Partei** nicht nach § 8 ZPO, sondern im Grundsatz **nach der in der Vertragszeit zu entrichtenden Miete bzw. Pacht** richtete, regelmäßig jedoch **maximal in Höhe der dreieinhalbfachen Jahresmiete bzw. -pacht (§§ 3; 9 ZPO)**. Die Klägerin konnte sich hierzu nicht auf eine Erhöhung der Beschwer durch die gesetzliche Umsatzsteuer berufen. Dem stand bereits ihr eigener Klageantrag entgegen, die Beklagte zum Abschluss eines Pachtvertrages „zu einem jährlichen Pachtzins in Höhe von 5.612,00 € zuzüglich der wiederkehrenden Grundstückslasten (Grundsteuer, Wasserverbands-gesetze und Berufsgenossenschaftsbeiträge)“ zu verurteilen. Es kam nicht darauf an, ob (was angesichts der dortigen Formulierung überdies zweifelhaft war) in dem als Anlage dem Kaufvertrag beigefügten Entwurf eines Pachtvertrages eine Verpflichtung der Klägerin (Pächterin) zur Zahlung der Umsatzsteuer enthalten war, weil diese jedenfalls angesichts der ausdrücklichen **Beschränkung des Antrags auf den Betrag der Nettopacht** nicht Gegenstand der Klage war. Dementsprechend hatte auch die Klägerin den Streitwert in der Klageschrift mit (lediglich) 19.462,00 € angegeben. Die **Verpflichtung zur Tragung der wiederkehrenden Grundstückslasten** könnte zwar zur Erhöhung der Beschwer führen; indessen hatte die Klägerin aber **nicht dargelegt, mit welchen Beträgen insoweit zu rechnen sein werde**, und hatte auch nicht behauptet, es sei ihr nicht möglich, zumindest eine Schätzung vorzunehmen und glaubhaft zu machen. Dem Bundesgerichtshof fehlten mangels Darlegung der Klägerin bzw. Feststellungen

im Berufungsurteil ebenfalls Grundlagen zur Vornahme einer eigenen Schätzung.<sup>65</sup>

### 3. Wohnungseigentumsrecht

Für das Wohnungseigentumsrecht ist der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs zuständig. Ein vom III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes entschiedener Streit um die **Beendigung eines Vertrages über der Vermittlung einer Ferienwohnung an Feriengäste** hatte ebenfalls Berührungspunkte zum Wohnungseigentumsrecht und wird deshalb auch hier behandelt.<sup>66</sup>

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird nachfolgend als GdWE bezeichnet.

a)

**In einer Gemeinschaftsordnung können für den Fall einer Bauzeitüberschreitung bei der Ausübung eines Ausbaurechtes Regelungen über Strafzahlungen getroffen werden, für die §§ 339 ff. BGB gelten. Danach verwirkte Strafen unterliegen der Herabsetzungsmöglichkeit nach § 343 BGB. § 348 HGB ist nicht anwendbar.**<sup>67</sup> .

Geklagt hatte die GdWE gegen ihr Mitglied, die Beklagte zu 1 (eine GmbH & Co. KG), die unter anderem Sondereigentümerin der Wohneinheit 38 war. Die Beklagte zu 2 war Komplementärin der Beklagten zu 1. Nach der in der Teilungserklärung enthaltenen Gemeinschaftsordnung war es dem Sondereigentümer der betreffenden Wohneinheit gestattet, den Dachbereich

---

<sup>65</sup> BGH, Beschluss vom 20. November 2025 – [LwZR 1/25](#) – juris, Rn. 1 ff.

<sup>66</sup> BGH, Urteil vom 13. November 2025 – [III ZR 165/24](#) – juris = ZIP 2025, 3089 ff.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

<sup>67</sup> BGH, Urteil vom 24. Oktober 2025 – [V ZR 129/24](#) – juris = Grundeigentum 2025, 1253 ff. = WM 2026, 84 ff.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

aus- bzw. umzubauen und das Dach aufzustocken. Dazu war unter anderem geregelt, dass die Baumaßnahmen innerhalb von maximal 15 Monaten abgeschlossen werden müssten und bei Zeitüberschreitung eine Konventionalstrafe in Höhe von einem Prozent der Bausumme des Dachgeschosses pro Monat der Bauzeitüberschreitung an die GdWE zu zahlen sei. Die Beklagte zu 1 informierte über den Beginn der Baumaßnahmen. Die Baumaßnahmen wurden nicht innerhalb der vorgegebenen Zeit beendet. Wegen der Bauzeitüberschreitung nahm die Klägerin die Beklagten auf Zahlung von 229.447,95 € nebst Zinsen in Anspruch und begehrte die Feststellung, dass die Beklagten zu weiteren monatlichen Zahlungen bis zum Abschluss der Baumaßnahme verpflichtet seien. Die gegen die Verurteilung in den Vorinstanzen gerichtete, vom Bundesgerichtshof zugelassene Revision führte zur Aufhebung der Berufungsentscheidung und Zurückverweisung der Sache.<sup>68</sup>

Auf die in der Gemeinschaftsordnung enthaltene Bestimmung über die Zahlung einer „Konventionalstrafe“ waren die Regelungen für Strafversprechen (§§ 339 ff. BGB) anwendbar. Die für Vereins- oder Verbandsstrafen geltenden Grundsätze galten für den entschiedenen Fall nicht. Es handelte sich bei der Strafzahlungsregelung nicht um ein Strafversprechen im engeren Sinne einer bilateralen rechtsgeschäftlichen Vereinbarung, sondern **als Bestandteil der Gemeinschaftsordnung** um eine **satzungsähnliche Regelung**. Allerdings war nicht die Verhängung einer Strafe durch Mehrheitsbeschluss vorgesehen, sondern die unmittelbare Pflicht zur Zahlung einer der Höhe nach konkret bestimmten „Konventionalstrafe“ unter bestimmten Voraussetzungen. Die Regelung war wirksam. Sie stand einer **Vereinbarung der Wohnungseigentümer** gleich, die entsprechende Gestaltungsfreiheit haben. Eine **inhaltliche Kontrolle am Maßstab der für Allgemeine Geschäftsbedingungen geltenden Vorschriften (§§ 307 ff. BGB)** kommt **insoweit nicht in Betracht**. Eine Nichtigkeit aufgrund einer

---

<sup>68</sup> a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

**Missbrauchskontrolle (§§ 242; 134; 138 BGB)** ergab sich nicht. Aufgrund der Herabsetzungsmöglichkeit (§ 343 BGB) konnte nicht allein die Höhe der bei Zuwiderhandlung verwirkten Strafe die Sittenwidrigkeit begründen; diesbezügliche andere besondere Umstände waren nicht festgestellt oder ersichtlich. Die Vertragsstrafe war dem Grunde nach verwirkt. Allerdings kam eine **Anpassung der Strafhöhe nach § 343 BGB** in Betracht. Dem stand nicht § 10 Abs. 2 WEG entgegen. Dies hat der Bundesgerichtshof im Einzelnen ausgeführt. Auch **§ 348 HGB hinderte die Anwendung von § 343 BGB nicht**, weil § 348 HGB auf Regelungen, die in einer Gemeinschaftsordnung für Bauzeitüberschreitungen bei der Ausübung eines Ausbaurechtes getroffen werden, nicht anwendbar ist. Die Beklagte zu 1 war **Formkaufmann (§ 6 Abs. 1 HGB)**, hatte aber das **Strafversprechen nicht im Sinne von § 348 HGB abgegeben**, sondern weil sie Wohnungseigentum erworben hatte und dadurch **kraft Gesetzes in die Gemeinschaftsordnung eingetreten** war, die ein Strafversprechen enthielt. Dies ist nicht mit der rechtsgeschäftlichen Abgabe eines Strafversprechens im Sinne von § 348 HGB vergleichbar. **Der Erwerb des Wohnungseigentums ist zu unterscheiden vom Eintritt in die Gemeinschaftsordnung, der nicht durch ein Rechtsgeschäft, sondern kraft Gesetzes mit dem Eigentumserwerb erfolgt (§§ 5 Abs. 4 Satz 1; 10 Abs. 3 WEG)**. Auch eine analoge Anwendung von § 348 HGB kam nicht in Betracht, weil dies zu dem nicht sachgerechten Ergebnis führen würde, dass für die Mitglieder der GdWE eine solche Regelung in der Gemeinschaftsordnung je nach Vorliegen oder Fehlen einer Kaufmannseigenschaft unterschiedlich umzusetzen wäre.<sup>69</sup>

**b)**

Das **Verhältnis zwischen einer Gestattung einer baulichen Veränderung (§ 20 Abs. 1 WEG) zu einer in der Gemeinschaftsordnung**

---

<sup>69</sup> a.a.O., juris, Rn. 5 ff. m.w.N.

**enthaltenen Nutzungsvereinbarung (§§ 10 Abs. 1 Satz 2; 19 Abs. 1 WEG)** hat der Bundesgerichtshof weiter geklärt.<sup>70</sup>

**Wird einem Wohnungseigentümer eine bauliche Veränderung gestattet, die die Möglichkeit eröffnet, Räumlichkeiten entgegen einer vereinbarten Zweckbestimmung (hier: Keller) zu nutzen, führt das jedenfalls dann nicht zur Anfechtbarkeit des Gestattungsbeschlusses, wenn auch eine nach der Vereinbarung zulässige Nutzung weiterhin möglich ist.**<sup>71</sup>

Der Kläger war Mitglied der der beklagten GdWE. Ihm gehörte die Wohnung Nr. 1 der aus drei Einheiten bestehenden Anlage. Die Wohnung Nr. 2 stand im Miteigentum der beiden Streithelfer der Beklagten, Wohnung Nr. 3 gehörte allein dem Streithelfer zu 1. Nach der Teilungserklärung waren unter anderem den Wohnungen der Streithelfer Sondernutzungsrechte an mehreren Räumen (jeweils: „Kellerraum“) zugewiesen. Die Streithelfer hatten im Bereich dieser Räume bauliche Veränderungen vorgenommen. Danach wurde in einer Eigentümerversammlung der Einbau einer Toilette mit Tür mit Anschluss an die Frischwasser- und Abwasserleitung sowie weitere Veränderungen (Einbau einer gefliesten Nasszelle mit Tür, Dusche, WC u.a.) in den anderen „Kellerräumen“ nachträglich gestattet. Der Kläger ging mit der Anfechtungsklage gegen diese Beschlüsse vor.<sup>72</sup>

Der Bundesgerichtshof hat die Entscheidung der Vorinstanz korrigiert. Die Beschlüsse waren nicht zu beanstanden. **Anwendbar war das WEG in aktueller Fassung**; dafür kam es hier (**anders als es bei einem Beseitigungsanspruch (§ 1004 Abs. 1 BGB) der Fall gewesen wäre**) nicht darauf an, ob die genehmigten Maßnahmen vor oder nach dem Inkrafttreten des WEMoG durchgeführt wurden. Bei den genehmigten Maßnahmen

---

<sup>70</sup> BGH, Urteil vom 10. Oktober 2025 – [V ZR 192/24](#) – juris = MDR 2025, 1592 f. = NJW-RR 2026, 11 f. = NZM 2025, 986 ff. = Grundeigentum 2025, 1202 ff.

<sup>71</sup> a.a.O., juris, Leitsatz.

<sup>72</sup> a.a.O., juris, Rn. 1 f.

handelte es sich jeweils um **bauliche Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums, die durch einen Beschluss (§ 20 Abs. 1 WEG) nachträglich gestattet werden sollten**. Die Kellerräume standen in gemeinschaftlichem Eigentum; es bestanden Sondernutzungsrechte zugunsten der Einheiten der Streithelfer. **Ein Verstoß gegen § 20 Abs. 4 WEG lag nicht vor** (keine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage, keine unbillige Benachteiligung eines Wohnungseigentümers). Die **Beschlüsse standen nicht im Widerspruch zu der in der Gemeinschaftsordnung enthaltenen Zweckbestimmung der Räumlichkeiten als Keller**, so dass sich aus diesem Gesichtspunkt **keine Anfechtbarkeit der Beschlüsse** ergab. Zum **Verhältnis zwischen einer Gestattung einer baulichen Veränderung (§ 20 Abs. 1 WEG) zu einer in der Gemeinschaftsordnung enthaltenen Nutzungsvereinbarung (§§ 10 Abs. 1 Satz 2; 19 Abs. 1 WEG)** wurde nunmehr weiter klarstellend entschieden, dass dann, wenn einem Wohnungseigentümer eine bauliche Veränderung gestattet wird, die die Möglichkeit eröffnet, Räumlichkeiten entgegen einer vereinbarten Zweckbestimmung zu nutzen, dies jedenfalls dann nicht zur Anfechtbarkeit des Gestattungsbeschlusses führt, wenn auch eine nach der Vereinbarung zulässige Nutzung weiterhin möglich ist. Das war hier der Fall. Die **Bezeichnung als Keller oder Kellerräume** in der Gemeinschaftsordnung stellte eine Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter dar. Es handelte sich danach um **Räume mit untergeordneten Zwecken** (z.B. Lager- oder Abstellraum), womit eine Nutzung zu Wohnzwecken unzulässig wäre, aber eine **andere Nutzung (z.B. als Hobbyraum) zulässig sein kann, soweit sie nicht mehr stört als eine Nutzung als Lager- oder Abstellraum**. Die **Beschlüsse waren vorliegend auch nicht schon deshalb zu beanstanden, weil die gestatteten Maßnahmen (auch) eine Wohnnutzung der Kellerräume ermöglichen könnten**. Denn der bloße Einbau von Sanitärgegenständen und die Anbringung eines Leerrohrs für ein TV-Kabel oder von weiteren Heizkörpern, konnte auch der Nutzung in einem zulässigen untergeordneten Rahmen dienen. **Es ist zwischen der Zulässigkeit der baulichen Maßnahme einerseits und der späteren Nutzung**

**andererseits zu differenzieren.** Gegen eine Wohnnutzung, die bei typisierender Betrachtungsweise generell mehr stört als die Nutzung als Lager- oder Abstellraum, stand der GdWE ein Unterlassungsanspruch (§§ 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG bzw. 1004 Abs. 1 BGB) zu. Daher waren die angefochtenen Beschlüsse der Wohnungseigentümer wirksam.<sup>73</sup>

c)

Folgende Verfahren betrafen **Beseitigungsansprüche (§ 1004 Abs. 1 BGB) wegen ohne vorherige Zustimmung vorgenommener baulicher Veränderungen** durch einzelne Wohnungseigentümer. In diesen Verfahren **anwendbar war jeweils noch das vor dem Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEGMoG) geltende Recht (WEG a.F.; Rechtslage bis 30. November 2020).**

aa)

Die beklagten Mitglieder der GdWE hatten 2011 **ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer die Entfernung einer tragenden Innenwand in ihrer Wohnung veranlasst.** 2018 klagte eine Wohnungseigentümerin auf Wiederherstellung der Wand.<sup>74</sup>

Die Klägerin war auch nach Inkrafttreten des WEMoG am 01. Dezember 2020 und des darin enthaltenen § 9a Abs. 2 WEG (n.F.) **noch prozessführungsbefugt,** weil die nach altem Recht mangels Vergemeinschaftung gegebene Prozessführungsbefugnis eines Wohnungseigentümers **für die Geltendmachung eines Beseitigungsanspruchs aus § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB** weiterhin anwendbar war; denn das **Verfahren war bereits vor dem 01. Dezember 2020 anhängig.**<sup>75</sup>

---

<sup>73</sup> a.a.O., juris, Rn. 4 ff. m.w.N.

<sup>74</sup> BGH, Urteil vom 10. Oktober 2025 – [V ZR 2/24](#) – juris, Rn. 1 ff. = Grundeigentum 2025, 1206 f.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

<sup>75</sup> a.a.O., juris, Rn. 5

Korrigiert hat demgegenüber der Bundesgerichtshof die Auffassung des Berufungsgerichts über das Bestehen eines solchen Beseitigungsanspruches. Die in Rede stehende **Wand war bereits 2011 entfernt worden**. Die Rechtswidrigkeit einer baulichen Veränderung, die zur Entstehung eines Beseitigungsanspruchs führt, beurteilt sich nach dem WEG in der bis zum 30. November 2020 geltenden Fassung, wenn die bauliche Veränderung zu diesem Zeitpunkt bereits abgeschlossen war. **Daher galt hier noch nicht die Regelung, dass bauliche Veränderungen stets eines gestattenden Beschlusses der Wohnungseigentümer bedürfen (§ 20 Abs. 1 WEG n.F.)**. Eine Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer nach dem hier **maßgeblichen § 22 Abs. 1 WEG a.F.** lag zwar nicht vor (und konnte auch in der Revisionsinstanz nicht mehr neu in das Verfahren eingeführt werden; § 559 Abs. 1 Satz 1 ZPO), doch kann der Störer dem Beseitigungsverlangen einen **Gestattungsanspruch aus § 22 Abs. 1 WEG a.F. entgegenhalten (§ 242 BGB)**. Ein solcher Gestattungsanspruch bestand hier, weil kein Nachteil im Sinne von § 14 Nr. 1 WEG a.F. gegeben war. Auch Durchbrüche einer tragenden Wand sind nicht ohne weiteres als in diesem Sinne beeinträchtigend einzuordnen; dies ist vielmehr tatrichterlich im Einzelfall zu würdigen. Dass vorliegend anfangs eine ausreichende statische Berechnung fehlte, führte nicht zu einer Beeinträchtigung der anderen Wohnungseigentümer, weil das Gebäude aufgrund der durchgeführten abfangenden Maßnahmen standsicher war und Brandschutzvorschriften eingehalten waren.<sup>76</sup>

**bb)**

In einem weiteren Verfahren hatten die beklagten Wohnungseigentümer **2014 ohne vorherige Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer ein Klima-Split-Gerät, dessen Außeneinheit auf der zur Wohnung gehörende Dachterrasse stand, installiert**. Die Leitungen zwischen den Außen- und Innenteilen des Geräts wurden durch die Außenwand des

---

<sup>76</sup> a.a.O., juris, Rn. 3 ff.

Gebäudes verlegt. Die von dem Gerät ausgehenden Lärmemissionen überschritten nachts die Grenzwerte der TA Lärm. Die das Verfahren einleitende Klage auf Entfernung der Klimaanlage und Beseitigung des Außenwanddurchbruches wurde 2015 erhoben. In erster Instanz war lediglich der Hilfsantrag auf Unterlassung des Betriebs der Klimaanlage zur Nachtzeit erfolgreich. Zweitinstanzlich drang die Klage durch.<sup>77</sup>

Auch in diesem Fall war die Klagepartei nach Inkrafttreten des WEMoG am 01. Dezember 2020 und der darin enthaltenen Regelung des § 9a Abs. 2 WEG **noch prozessführungsbefugt**, weil das Verfahren bereits vor dem 01. Dezember 2020 anhängig war, so dass die nach altem Recht mangels Vergemeinschaftung gegebene Prozessführungsbefugnis eines Wohnungseigentümers für die Geltendmachung eines **Beseitigungsanspruchs aus § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB** weiterhin anwendbar war und die Prozessführungsbefugnis nach dem Rechtsgedanken des § 48 Abs. 5 WEG fortbestand, zumal dem Gericht keine schriftliche Äußerung des nach § 9b WEG vertretungsberechtigten Organs über einen entgegenstehenden Willen der GdWE zur Kenntnis gebracht worden war.<sup>78</sup>

Ein Beseitigungsanspruch (§ 1004 Abs. 1 BGB) bestand nicht. **Die Rechtswidrigkeit einer baulichen Veränderung, die zur Entstehung eines Beseitigungsanspruchs führt, beurteilt sich nach dem WEG in der bis zum 30. November 2020 geltenden Fassung, wenn die bauliche Veränderung zu diesem Zeitpunkt bereits abgeschlossen war.** Dass der Durchbruch hier weiterhin bestand und der Betrieb der Klimaanlage Geräusche verursachte, spielte bei der Bestimmung des anwendbaren Rechts keine Rolle. Es kam nach dem anwendbaren WEG a.F. in Betracht, dass die Beklagten (Störer) dem Beseitigungsverlangen einen nach Maßgabe von § 22 Abs. 1 WEG a.F. bestehenden Gestattungsanspruch entgegenhalten konnten (§ 242 BGB). Zu weiteren Feststellungen, die erforderlich

---

<sup>77</sup> BGH, Urteil vom 10. Oktober 2025 – V ZR 41/24 – juris, Rn. 1 ff. = Grundeigentum 2025, 1205 f.

<sup>78</sup> a.a.O., juris, Rn. 5.

waren, um über einen Gestattungsanspruch abschließend befinden zu können, wurde die Berufungsentscheidung aufgehoben und die Sache zurückverwiesen. Dabei war die **Frage einer eventuellen Beeinträchtigung durch den Betrieb der Klimaanlage nicht weiter aufzuklären, weil feststand, dass der Tagbetrieb die Grenzwerte der TA-Lärm, die auch im Wohnungseigentumsrecht ein Anhaltspunkt sein können, unterschritt**. Auf die nächtliche Geräusentwicklung kam es nicht an, weil die Beklagten ihre diesbezügliche erstinstanzliche Verurteilung auf den Hilfsantrag des Klägers nicht mit der Berufung angegriffen hatten.<sup>79</sup>

**cc)**

In einer andere Wohnungseigentumssache hatte eine Wohnungseigentümerin (Klägerin) Anfang 2020 den **Durchbruch einer tragenden Wand** veranlasst, um zwei in ihrem Eigentum stehende Einheiten zu verbinden und dann in einer Eigentümersammlung im November 2021 **beantragt, den Durchbruch nachträglich zu genehmigen**. Über den Antrag wurde nicht abgestimmt, sondern der **Beschluss gefasst, den Rückbau zu verlangen**. Gegen diesen Beschluss richtete die Klägerin ihre Anfechtungsklage. Die Widerklage der beklagten GdWE führte zur Verurteilung der Klägerin zur sach- und fachgerechten Verschließung der Zwischenwand und Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes.<sup>80</sup>

Der Bundesgerichtshof hat die Abweisung der Anfechtungsklage bestätigt. Anwendbar war das **WEG n. F.** (in der zur Zeit der Beschlussfassung (November 2021) geltenden Fassung ab 01. Dezember 2020). **Der angegriffene Beschluss war weder nichtig noch wies er einen von der Klägerin innerhalb der Anfechtungsfrist geltend gemachten Anfechtungsgrund auf**. Er war hinreichend bestimmt. Auch machte der Umstand, dass **im Protokoll nicht die Anzahl der abgegebenen Ja-Stimmen, sondern nur die**

---

<sup>79</sup> a.a.O., juris, Rn. 6 ff. m.w.N.

<sup>80</sup> BGH, Urteil vom 10. Oktober 2025 – [V ZR 67/25](#) – juris, Rn. 1 f. = Grundeigentum 2025, 1207 f.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

**Anzahl der Nein-Stimmen festgehalten** war, und ein etwaig darin liegendes Versäumnis den Beschluss nicht nichtig (§ 22 Abs. 4 Satz 1 WEG); auf eine Anfechtbarkeit des Beschlusses unter diesem Gesichtspunkt kam es nicht an, weil die Klägerin dies erst nach Ablauf der Anfechtungsfrist geltend gemacht hatte und sie deshalb damit ausgeschlossen war (§ 45 Satz 1 WEG). Der Beschluss widersprach auch nicht deshalb ordnungsmäßiger Verwaltung, weil der GdWE kein Rückbauanspruch zustünde; darauf kam es insofern nicht an. Es handelt sich lediglich um einen **Aufforderungsbeschluss** (Beschluss über ein Ge- oder Verbot im Sinne einer Unterlassung bzw. Rückbauaufforderung). **Anfechtungsklagen gegen einen Aufforderungsbeschluss sind nur auf formelle Beschlussmängel zu prüfen**, nicht jedoch auf das Bestehen eines Unterlassungs- oder Beseitigungsanspruches, was erst in einem gegebenenfalls anzustrengenden Unterlassungs- oder Beseitigungsverfahren – ohne Bindung an die dem Aufforderungsbeschluss zugrunde liegende Auffassung der Mehrheit der Wohnungseigentümer – zu klären ist. Der angegriffene Beschluss war als Aufforderungsbeschluss rechtmäßig. Formelle Beschlussmängel waren innerhalb der Anfechtungsfrist nicht geltend gemacht worden.<sup>81</sup> Rechtsfehlerhaft hatte demgegenüber das Berufungsgericht den mit der Widerklage geltend gemachten **Beseitigungsanspruch (§ 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB)** bejaht. **Da die Wohnungen Anfang 2020 zusammengelegt worden waren, galt das WEG a.F.** Diesbezüglich liegt die Entscheidung auf der Linie der vorstehend dargestellten Judikate. Es waren weitere Feststellungen dazu zu treffen, ob der Klägerin ein Gestattungsanspruch zustand. Dies betraf unter anderem die Fragen, ob der Eingriff nach sachkundiger Planung und statischer Berechnung durch ein Fachunternehmen nach den Regeln der Baukunst erfolgt war bzw. ob gegebenenfalls nachträglich die Standsicherheit oder Einhaltung von Brandschutzvorschriften nachgewiesen werden konnten, wobei es insoweit auf den Zeitpunkt der letzten mündlichen

---

<sup>81</sup> a.a.O., juris, Rn. 5 ff. m.w.N.

Tatsachenverhandlung ankommt. Da die Sache nicht entscheidungsreif war, erfolgte Aufhebung und Zurückverweisung.<sup>82</sup>

**d)**

Die Finanzen der Wohnungseigentümer standen im Mittelpunkt mehrerer Entscheidungen.

**aa)**

Zur **Verpflichtung der Erstellung von Jahresabrechnungen** liegt eine Leitsatzentscheidung vor.<sup>83</sup>

**Danach ist zur Erstellung von Jahresabrechnungen die GdWE verpflichtet. Als ausführendes Organ muss der bestellte Verwalter auch ausstehende Abrechnungen für Vorjahre erstellen.**<sup>84</sup>

**Daneben kann auch der frühere Verwalter aus dem Verwaltervertrag weiterhin verpflichtet sein, die Jahresabrechnung zu erstellen, sofern die Pflicht der Gemeinschaft bereits während seiner Amtszeit entstanden ist.**<sup>85</sup>

**Die Pflicht der Gemeinschaft zur Erstellung der Jahresabrechnungen entsteht am 01. Januar des folgenden Kalenderjahres. Der frühere Verwalter, dessen Amtszeit zum 31. Dezember des Vorjahres geendet hat, ist nicht zur Erstellung der Jahresabrechnung für das Vorjahr verpflichtet.**<sup>86</sup>

---

<sup>82</sup> a.a.O., juris, Rn. 14 ff.

<sup>83</sup> BGH, Urteil vom 26. September 2025 – [V ZR 206/24](#) – juris = MDR 2026, 32 ff. = NJW-RR 2026, 9 f. = NZM 2025, 985 f. = Grundeigentum 2025, 1201 f.

<sup>84</sup> a.a.O. juris, Leitsatz 1.

<sup>85</sup> a.a.O. juris, Leitsatz 2.

<sup>86</sup> a.a.O. juris, Leitsatz 3.

Die GdWE hatte gegen ihre frühere Verwalterin geklagt. Nach einem in der Eigentümerversammlung vom 08. Dezember 2022 gefassten Beschluss war anstelle der Beklagten mit Wirkung ab 01. Januar 2023 eine andere Verwalterin gewählt worden. Die Klägerin verlangte von der Beklagten die Erstellung der Jahresabrechnung 2022.<sup>87</sup>

Der Bundesgerichtshof hat bestätigt, dass der Klägerin kein Anspruch gegen die Beklagte auf Erstellung der Jahresabrechnung 2022 zustand. Ein solcher Anspruch ergab sich nicht aus § 28 Abs. 2 Satz 2 WEG. Danach ist **gegenüber den einzelnen Wohnungseigentümern zur Erstellung der Jahresabrechnungen nicht der Verwalter, sondern die GdWE verpflichtet**, zumal diese für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ausschließlich zuständig ist (§ 18 Abs. 1 WEG). Der **Verwalter ist insofern lediglich das für die Erfüllung dieser Aufgabe zuständige Organ**. Nach dem anwendbaren neuen Recht richtet sich ein Anspruch eines einzelnen Wohnungseigentümers auf Erstellung der Jahresabrechnung nicht mehr gegen den Verwalter, sondern gegen die GdWE. **Als ausführendes Organ muss der bestellte (neue) Verwalter auch ausstehende Abrechnungen für Vorjahre erstellen**. Der frühere, ausgeschiedene Verwalter, ist nicht mehr das dafür zuständige Organ. **Eine nach Ende der Amtszeit fortwirkende Organpflicht gibt es nicht**. Allerdings kann dann, **wenn die Pflicht der Gemeinschaft zur Erstellung der Jahresabrechnung bereits während seiner Amtszeit entstanden ist, auch der frühere Verwalter aus dem Verwaltervertrag weiterhin verpflichtet sein**, die Jahresabrechnung zu erstellen. Zwar endet die Organpflicht mit der Abberufung. Das ändert aber nichts an der im Verhältnis zwischen (früherem) Verwalter und der GdWE als seiner Vertragspartnerin **bereits entstandenen vertraglichen Verwalterpflicht**. Eine solche einmal entstandene vertragliche Verwalterpflicht geht nur durch Erfüllung (§ 362 BGB) oder durch Geltendmachung von Sekundäransprüchen (§ 281 Abs. 4 BGB) unter. In

---

<sup>87</sup> a.a.O., juris, Rn. 1.

diesem Zusammenhang hat der Bundesgerichtshof zugleich entschieden, dass die **Pflicht der GdWE zur Erstellung der Jahresabrechnung am 01. Januar des folgenden Kalenderjahres entsteht (§ 28 Abs. 2 Satz 1 WEG)**. Infolgedessen ist der Verwalter, dessen Amtszeit zum 31. Dezember des Vorjahres geendet hat, nicht zur Erstellung dieser Jahresabrechnung für das Vorjahr verpflichtet. **Hier war der Verwalter vor Entstehung der Verpflichtung der GdWE zur Erstellung der Abrechnung ausgeschieden und (mangels ausdrücklicher abweichender Vereinbarung) nicht mehr aus dem Verwaltervertrag zur Erstellung der Jahresabrechnung verpflichtet.** Im Hinblick auf den Verwaltervertrag schuldet der ausgeschiedene Verwalter jedoch der GdWE **Rechnungslegung (§§ 675; 666; 259 BGB) und gegebenenfalls Abgabe einer eidesstattlichen Versicherung** über die vollständige und richtige Erfassung und Mitteilung der im Abrechnungszeitraum angefallenen Einnahmen und Ausgaben.<sup>88</sup>

**bb)**

Bei der **Beschlussfassung über die Vorschüsse zur Kostentragung** steht den Wohnungseigentümern **sowohl hinsichtlich der einzustellenden Positionen als auch im Hinblick auf deren Höhe ein weites Ermessen** zu. **Anfechtbar kann der Beschluss allenfalls dann sein, wenn im Zeitpunkt der Beschlussfassung evident ist, dass er zu weit überhöhten oder wesentlich zu niedrigen Vorschüssen führt.**<sup>89</sup>

Der Kläger, Mitglied der der beklagten GdWE, wandte sich mit der Anfechtungsklage gegen den im Juni 2022 in der Eigentümerversammlung gefassten Beschluss über Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2022.<sup>90</sup> Soweit die Revision sich gegen den im Wirtschaftsplan angewandten Kostenverteilungsmaßstab und die Ausweisung eines

---

<sup>88</sup> a.a.O., juris, Rn. 5 ff. m.w.N.

<sup>89</sup> BGH, Urteil vom 26. September 2025 – [V ZR 108/24](#) – juris, Leitsatz = NJW-RR 2025, 1478 = WuM 2025, 710 f. = NZM 2025, 960 f. = Grundeigentum 2025, 1152 ff.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

<sup>90</sup> a.a.O., juris, Rn. 1 f.

Gesamtnachzahlungsbetrages richtete, war sie mangels Zulassung durch das Berufungsgericht unzulässig. Die Beschränkung der Revisionszulassung ergab sich aus den Gründen der Berufungsentscheidung. Im Rahmen der zulässigen Revision hat der Bundesgerichtshof bestätigt, dass der Beschluss über die Vorschüsse und die Rücklagen ordnungsmäßiger Verwaltung im Rahmen der §§ 28 Abs. 1; 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG entsprach. Die **Vorschüsse hatten sich an den voraussichtlichen Kosten gemäß Wirtschaftsplan orientiert. Der Wirtschaftsplan war nicht zu beanstanden; er berücksichtigte alle Ausgaben, die entweder feststanden oder zu erwarten waren. Außerdem stand den Eigentümern bei der Beschlussfassung über die Vorschüsse ein weites Ermessen zu.** Dies gilt nicht nur für die den Wirtschaftsplan ergänzende Sonderumlage, sondern auch für den Wirtschaftsplan selbst.<sup>91</sup>

cc)

**Zum – grundsätzlich ausgeschlossenen – Zurückbehaltungsrecht eines Wohnungseigentümers gegenüber Vorschusszahlungen zur Kostentragung und zu den Rücklagen** hat der Bundesgerichtshof eine Leitsatzentscheidung gefällt.<sup>92</sup>

**Hinsichtlich des Anspruchs der GdWE auf Zahlung der beschlossenen Vorschüsse zur Kostentragung und zu den Rücklagen ist das Zurückbehaltungsrecht des Wohnungseigentümers generell ausgeschlossen. Das gilt auch dann, wenn das Zurückbehaltungsrecht auf anerkannte oder rechtskräftig zuerkannte Ansprüche gestützt wird (hier: Anspruch auf Erstellung der Jahresabrechnung).**<sup>93</sup>

Die klagende GdWE nahm das beklagte Mitglied der GdWE auf Zahlung rückständiger Vorschüsse (18.540,00 €) in Anspruch, die gemäß einem in

---

<sup>91</sup> a.a.O., juris, Rn. 5 ff. m.w.N.

<sup>92</sup> BGH, Urteil vom 14. November 2025 – [V ZR 190/24](#) – juris = Grundeigentum 2026, 46 ff.

<sup>93</sup> a.a.O., juris, Leitsatz.

der Eigentümerversammlung gefassten Beschluss nach den bis zur erneuten Beschlussfassung fortgeltenden Gesamt- und Einzelwirtschaftsplänen des Wirtschaftsjahres 2021 und für die Zuführung von Rücklagen zu erbringen waren. Die Klägerin war in allen Instanzen erfolgreich.<sup>94</sup>

Unzulässig war die Revision soweit der Beklagte Nichtigkeit des Beschlusses der GdWE wegen fehlender Beschlusskompetenz geltend machte. Insoweit war die Revision nicht zugelassen worden. Die Beschränkung der Revisionszulassung ergab sich daraus, dass diese nach den Gründen des Berufungsurteils zur Klärung der Frage erfolgte, ob gegen den Anspruch der GdWE auf Vorschüsse (§ 28 Abs. 1 WEG) die Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts grundsätzlich ausgeschlossen ist. Diese vom Berufungsgericht als zulassungsrelevant angesehene Frage betraf nur einen eindeutig abgrenzbaren selbständigen Teil des Streitstoffes, so dass die beabsichtigte Beschränkung der Revision zulässig und – wie in solchen Fällen regelmäßig – anzunehmen war.<sup>95</sup>

Da mangels gegenteiliger Feststellungen revisionsrechtlich davon auszugehen war, dass die Jahresabrechnungen seit dem Jahr 2012 fehlten, die GdWE zu der Erstellung der Jahresabrechnung 2019 bereits rechtskräftig verurteilt worden war und der Beklagte auch die Erstellung weiterer Jahresabrechnungen von der GdWE im Rahmen der ordnungsmäßigen Verwaltung (§ 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG) verlangen konnte, stand dem Beklagten ein fälliger Anspruch gegen die GdWE zu. Allerdings konnte der Beklagte aus seinen Ansprüchen gegen die GdWE auf Erstellung der Jahresabrechnungen gegenüber dem Anspruch der GdWE auf Zahlung der auf der Grundlage des Wirtschaftsplanes festgelegten Vorschüsse und der beschlossenen Rücklagen (§ 28 Abs. 1 Satz 1 WEG) kein Zurückbehaltungsrecht (§ 273 Abs. 1 BGB) herleiten. Nach dem WEG in der bis 30. November 2020 geltenden Fassung (a.F.) scheiterte dies bereits an der für ein

---

<sup>94</sup> a.a.O., juris, Rn. 1 f.

<sup>95</sup> a.a.O., juris, Rn. 5 ff. m.w.N.

Zurückbehaltungsrecht notwendigen Gegenseitigkeit der Ansprüche (der Zahlungsanspruch stand der GdWE zu, der Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf Erstellung der Jahresabrechnung richtete sich jedoch gegen den Verwalter (§ 28 Abs. 3 WEG a.F.). Unabhängig davon gilt **auch nach Inkrafttreten der aktuellen Fassung des WEG, dass ein Zurückbehaltungsrecht des Wohnungseigentümers gegen Beitragsforderungen der GdWE grundsätzlich ausgeschlossen ist**, wie der Bundesgerichtshof nunmehr klargestellt hat. Denn aus dem Finanzierungssystem der GdWE folgt, dass das Zurückbehaltungsrecht nach der Natur der Schuld und dem Zweck der geschuldeten Leistung ausgeschlossen ist. Andernfalls wäre die finanzielle Grundlage zur Verwaltung des Gemeinschaftseigentums gefährdet. Aus demselben Grund ist auch die Aufrechnung durch den Wohnungseigentümer grundsätzlich ausgeschlossen und nur ausnahmsweise zulässig (§ 387 BGB). **Es bedarf auch keiner auf den Einzelfall bezogener Feststellungen dazu, ob durch das Zurückbehalten der Vorschüsse die ordnungsmäßige Verwaltung der GdWE tatsächlich beeinträchtigt wäre.** Das folgt aus Praktikabilitätserwägungen und daraus, dass der Wirtschaftsplan auf prognostischer Basis erstellt wird und das dabei zugrunde liegende weite Ermessen nicht durch die Geltendmachung des Zurückbehaltungsrechts unterlaufen werden darf. **Gleiches gilt für die Zuführung zur Rücklage.<sup>96</sup> Das Zurückbehaltungsrecht des Wohnungseigentümers ist auch dann ausgeschlossen, wenn die Forderung gegen die GdWE anerkannt oder rechtskräftig zuerkannt ist.** Soweit für die Aufrechnung anderes gilt, ändert dies für die Frage des Bestehens eines Zurückbehaltungsrechtes nichts, weil dort kein Streit über das Bestehen der Gegenforderung mehr besteht und infolgedessen daraus keine Gefahr für Finanzierungssystem der GdWE entstehen kann. Das Zurückbehaltungsrecht (§ 273 Abs. 1 BGB) steht der Aufrechnung nicht gleich, weil es nur als Druckmittel des Schuldners auf den Gläubiger zur Erbringung der Gegenleistung dienen soll, der Schuldner mit dem

---

<sup>96</sup> a.a.O., juris, Rn. 9 ff. m.w.N.

Zurückbehaltungsrecht somit lediglich ein Sicherungs-, aber kein Befriedigungsrecht hat; infolgedessen könnte die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts wegen nicht gleichartiger Ansprüche der Durchsetzung der Vorschussansprüche auf unbestimmte Zeit entgegenstehen und die Liquiditätsgrundlage gefährden. Dem Wohnungseigentümer bleibt es dabei unbenommen, die titulierte oder anerkannte Forderung durchzusetzen.<sup>97</sup>

e)

Zur **Beschlussfassung über die Beauftragung eines Rechtsanwalts bzw. von Gutachtern** hat der Bundesgerichtshof Leitsätze aufgestellt.<sup>98</sup> Nach diesen müssen bei der Beschlussfassung über die Beauftragung eines Rechtsanwaltes **keine Alternativangebote** anderer Rechtsanwälte vorliegen; dies gilt **auch dann, wenn der Abschluss einer Honorarvereinbarung beabsichtigt ist**. Entsprechendes gilt bei der **Beauftragung von Gutachtern**.<sup>99</sup>

Es steht im **Ermessen der Wohnungseigentümer**, im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung eine von dem Verwalter ohne Beschluss veranlasste Maßnahme **nachträglich zu genehmigen**. Eine derartige Genehmigung ist jedenfalls dann rechtmäßig, wenn die Maßnahme selbst ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.<sup>100</sup>

Das klagende Mitglied der beklagten GdWE hatte die Anlage als Bauträgerin errichtet. Eine Eigentümerversammlung fand im Jahr 2020 nicht statt. Vor dem Hintergrund der im Oktober 2021 drohenden Verjährung beauftragte die Verwalterin ohne Beschluss im Frühjahr 2021 drei Sachverständige im Namen der GdWE mit der Begutachtung des Gemeinschaftseigentums. Bei der Begutachtung wurden Baumängel festgestellt

---

<sup>97</sup> a.a.O., juris, Rn. 17 ff. m.w.N.

<sup>98</sup> BGH, Versäumnisurteil vom 18. Juli 2025 – [V ZR 76/24](#) – juris = MDR 2025, 1320 f. = NJW 2025, 3425 ff. = WuM 2025, 640 ff. = NZM 2025, 874 ff. = ZMR 2025, 1095 ff. = Grundeigentum 2025, 971 ff. = ZWE 2025, 416 ff.

<sup>99</sup> a.a.O., juris, Leitsatz.

<sup>100</sup> a.a.O., juris, Leitsatz.

(Beseitigungsaufwand: 469.271,38 €). Die Gutachten kosteten insgesamt 49.927,74 €. Die Verwalterin beauftragte wiederum ohne Beschluss im Namen der GdWE eine Rechtsanwaltskanzlei. Im Juli 2021 wurde in einer Eigentümerversammlung die Genehmigung der Beauftragung der Gutachter sowie der bisherigen Kosten der Rechtsanwaltskanzlei beschlossen. Außerdem wurde beschlossen, die Rechtsanwaltskanzlei zu beauftragen, gegenüber der Klägerin außergerichtlich und notfalls gerichtlich einen Anspruch auf Kostenvorschuss zur Beseitigung der gutachterlich festgestellten Mängel geltend zu machen und dafür eine Sonderumlage zu erheben. Des Weiteren wurde die Verwaltung ermächtigt, mit der Anwaltskanzlei eine Vergütungsvereinbarung abzuschließen. Die Klägerin erhob gegen die Beschlüsse Anfechtungsklage.<sup>101</sup>

Nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofs konnten die angegriffenen Beschlüsse mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung nicht für ungültig erklärt werden. **Anders als vom Berufungsgericht angenommen hätten nicht Alternativangebote anderer Rechtsanwaltskanzleien eingeholt werden müssen.** Der Bundesgerichtshof hat diese streitige Rechtsfrage jedenfalls hinsichtlich der Beschlussfassung über die Beauftragung eines Rechtsanwalts nunmehr – verneinend – entschieden. Bei Abrechnung nach den gesetzlichen Honorartabellen dürften sich ohnehin keine Unterschiede ergeben. Bei Abrechnung nach Stundensätzen kommt es auch auf die Anzahl der geleisteten Stunden an, so dass das endgültige Rechtsanwaltshonorar sich deshalb vorab nicht konkret verlässlich beziffern lässt, so dass ein tragfähiger Vergleich verschiedener Kanzleien nicht möglich ist. Außerdem kann eine überhöhte Gebührenforderung des beauftragten Rechtsanwalts im Vergütungsstreit durch das Gericht auf den angemessenen Betrag (bis zur Höhe der gesetzlichen Vergütung) herabgesetzt werden (§ 3a Abs. 3 RVG). Zudem ist die Honorarhöhe nicht der einzige und wichtigste Gesichtspunkt für die Auswahl eines Rechtsanwaltes.

---

<sup>101</sup> a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

**Auch die Beauftragung der Gutachter ohne vorherigen Beschluss hat der Bundesgerichtshof gebilligt.** Die nachträgliche Genehmigung war nicht schon grundsätzlich zu beanstanden. Es konnte auch weiterhin offenbleiben, unter welchen Voraussetzungen die Genehmigung einer von der Verwalterin ohne Beschluss veranlassten Maßnahme rechtmäßig war. Denn die nachträgliche Genehmigung einer ohne Beschlussfassung vom Verwalter veranlassten Maßnahme ist jedenfalls dann rechtmäßig, wenn die Maßnahme selbst ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. Das war hier der Fall. Angesichts der drohenden Verjährung war die Auftragserteilung zur Begutachtung der Mängel und Vorbereitung der Geltendmachung von Ansprüchen angezeigt und sinnvoll. Die Einholung von Alternativangeboten anderer Gutachter war ebenso entbehrlich wie im Falle der Beauftragung eines Rechtsanwalts.<sup>102</sup>

**f)**

In einer Leitsatzentscheidung hat sich der Bundesgerichtshof zur **Besetzung des Verwaltungsbeirates** einer GdWE geäußert.<sup>103</sup> Danach können zum Mitglied des Verwaltungsbeirat einer GdWE **auch juristische Personen** (hier: Gemeinde) bestellt werden, **nicht aber – vorbehaltlich anderweitiger Vereinbarung – deren gesetzliche Vertreter oder bevollmächtigte Mitarbeiter, die nicht selbst Wohnungseigentümer sind.**<sup>104</sup> Zur Auslegung eines entsprechenden Beschlusses wurde klargestellt, dass Beschlüsse über die Bestellung zum Verwaltungsbeirat, in denen solche Vertreter oder Mitarbeiter namentlich benannt werden, im Zweifel so auszulegen sind, dass die durch sie vertretene juristische Person zum Verwaltungsbeirat bestellt werden soll.<sup>105</sup>

---

<sup>102</sup> a.a.O., juris, Rn. 8 ff. m.w.N.

<sup>103</sup> BGH, Urteil vom 04. Juli 2025 – [V ZR 225/24](#) – juris = MDR 2025, 1125 f. = NJW-RR 2025, 1103 ff. = WuM 2025, 514 ff. = NZM 2025, 703 ff. = ZMR 2025, 881 ff. = Grundeigentum 2025, 821 ff. = ZWE 2025, 363 ff. = RNotZ 2025, 568 ff.

<sup>104</sup> a.a.O., juris, Leitsatz.

<sup>105</sup> a.a.O., juris, Leitsatz.

Die Klägerin und die Gemeinde waren Mitglieder der beklagten GdWE. In einer Eigentümerversammlung hatte sich eine bei der Gemeinde angestellte Mitarbeiterin, die selbst nicht Mitglied der GdWE war, für die Gemeinde zur Wahl des Verwaltungsbeirats gestellt. Die Wahl der Mitarbeiterin wurde beschlossen. Der Anfechtungsklage der Klägerin gegen den Beschluss blieb in allen Instanzen ohne Erfolg.<sup>106</sup>

**Durch den Beschluss wurde nicht die namentlich bezeichnete Mitarbeiterin der Gemeinde, sondern die Gemeinde selbst zum Mitglied des Verwaltungsbeirats bestellt.** Da die **Auslegung des Beschlusses** objektiv und normativ nach seinem Wortlaut und Sinn nach dem für einen unbefangenen Betrachter nächstliegenden Verständnis zu erfolgen hatte, konnte der Bundesgerichtshof dies vollumfänglich überprüfen. Er hat bestätigt, dass durch den Beschluss die Gemeinde in den Verwaltungsbeirat gewählt worden war, weil deren Mitarbeiterin ersichtlich diese Stellung nicht unabhängig von ihrer Anstellung bei der Gemeinde übernehmen wollte, zumal sie nicht selbst Mitglied der GdWE war. Die Wahl einer Gemeinde und damit einer juristischen Person (Gebietskörperschaft des öffentlichen Rechts) führte nicht dazu, dass der Beschluss für ungültig zu erklären gewesen wäre. Der Bundesgerichtshof hat klargestellt, dass auch juristische Personen, die Mitglied der GdWE sind, in den Verwaltungsbeirat gewählt werden können. Dies war hier der Fall und der angegriffene Beschluss der GdWE in diesem Sinne zu verstehen.<sup>107</sup>

**g)**

**Nach einer Leitsatzentscheidung kann der Heimfallanspruch (§ 36 Abs. 1 WEG) nicht vor dem Dauerwohnrecht entstehen. Die Verjährungsfrist des § 36 Abs. 3 WEG für diesen Anspruch beginnt daher**

---

<sup>106</sup> a.a.O., juris, Rn. 1 f.

<sup>107</sup> a.a.O., juris, Rn. 5 ff. m.w.N.

**frühestens mit der Eintragung des Dauerwohnrechtes in das Grundbuch zu laufen.<sup>108</sup>**

Die Beklagte (eine Wohnprojektgenossenschaft) hatte im Rahmen einer Bauherrengemeinschaft zusammen mit einer Mitgeschafterin eine Wohnanlage („Mehrgenerationenwohnhaus“) mit Eigentumswohnungen und einer Kindertagesstätte errichtet. Zur Auseinandersetzung der Bauherrengemeinschaft wurde die Beklagte Sondereigentümerin sämtlicher Wohnungen, die Mitgeschafterin Sondereigentümerin der Kindertagesstätte. Die Beklagte hatte nach ihrer Satzung ihre Mitglieder hinsichtlich der Wohnungsversorgung zu fördern, eine Ausdehnung des Geschäftsbetriebs auf Nichtmitglieder war ausgeschlossen und die Nutzung einer Wohnung stand ausschließlich Mitgliedern und den mit ihnen in häuslicher Gemeinschaft lebenden Personen zu. Der Kläger war seit Januar 2013 Mitglied der beklagten Genossenschaft. Er kaufte im März 2013 von der Beklagten ein „Dauerwohnrecht nach §§ 31 ff. des Wohnungseigentumsgesetzes“ an einer Wohnung in der seinerzeit noch nicht fertiggestellten Wohnanlage für 193.200,00 €. Im notariellen Kaufvertrag war eine entsprechende Bauverpflichtung der Beklagten nebst Bezugnahme auf eine Baubeschreibung enthalten. Mängelrechte des Klägers sollten sich nach Werkvertragsrecht richten. Außerdem enthielt der Kaufvertrag eine Regelung über den „Heimfall des Dauerwohnrechtes“, wonach die Beklagte unbeschadet der Vorschrift des § 36 Abs. 2 WEG die Übertragung des Dauerwohnrechtes auf sich oder einen von ihr zu bezeichnenden Dritten verlangen könne, wenn der Dauerwohnberechtigte aus der Genossenschaft ausscheidet. Für den Kläger wurde eine Vormerkung zur Sicherung seines Anspruchs auf Eintragung des Dauerwohnrechtes ins Grundbuch eingetragen. Der Kläger bezog die Wohnung. Er nahm das Sondereigentum ab. Das Gemeinschaftseigentum wurde nicht abgenommen. Die Errichtung der Anlage erfolgte teilweise abweichend von der Baubeschreibung, was die Beklagte mit

---

<sup>108</sup> BGH, Urteil vom 05. Dezember 2025 – [V ZR 238/24](#) – juris, Leitsatz = Grundeigentum 2026, 49 ff.

Kosteneinsparungen wegen einer zunehmend angespannten Finanzlage begründete. Der Kläger wollte die Abweichungen nicht hinnehmen und kündigte seine Mitgliedschaft zum 01. Januar 2020. Einen Kaufpreisanteil (17.388,00 €) hielt er wegen behaupteter Mängel am Gemeinschaftseigentum zurück. Mit Schreiben vom 08. Januar 2020 machte die Beklagte den Heimfallanspruch geltend und erklärte mit Schreiben vom 25. Juni 2020 den Rücktritt vom Kaufvertrag. Das Dauerwohnrecht wurde nicht in das Grundbuch eingetragen. Der Kläger machte gerichtlich die Durchführung bestimmter Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum geltend. Die in erster Instanz abgewiesene Klage, drang in der Berufungsinstanz durch, wogegen die Beklagte Revision einlegte.<sup>109</sup>

Indes trugen die (bisherigen) Feststellungen die Zuerkennung der vom Kläger geltend gemachten Ansprüche nicht. **Der Geltendmachung der Ansprüche durch den Kläger auf Herstellung eines bestimmten Zustandes des Gemeinschaftseigentums konnte der Einwand der unzulässigen Rechtsausübung (§ 242 BGB) entgegenstehen, weil der Kläger infolge seiner Kündigung nicht mehr Mitglied der Beklagten war.** Wenn die Beklagte die vom Kläger behaupteten Mängel beseitigen, der Kläger sodann den diesbezüglich zurückgehaltenen Restkaufpreis zahlen und das Dauerwohnrecht daraufhin in das Grundbuch eingetragen würde, entstünde mit der Eintragung der von der Beklagten bereits geltend gemachte Heimfallanspruch gemäß Kaufvertrag, so dass die Beklagte unmittelbar die Rückübertragung des Dauerwohnrechts fordern könnte (§ 36 Abs. 1 WEG). Da damit der Kläger sein Recht zur Nutzung des Gemeinschaftseigentums verlöre, würde er von der Beklagten die Herstellung eines bestimmten Zustandes des Gemeinschaftseigentums fordern, obwohl er dieses anschließend nicht nutzen und daraus auch sonst keine Vorteile ziehen könnte. **Allerdings wäre dem Einwand der unzulässigen Rechtsausübung die Grundlage entzogen, wenn der Heimfallanspruch der**

---

<sup>109</sup> a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

**Beklagten verjährt und dieser damit nicht mehr durchsetzbar (§ 214 Abs. 1 BGB) wäre.** Nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofs war der Heimfallanspruch der Beklagten nicht verjährt. Die Verjährung beträgt sechs Monate von dem Zeitpunkt an, in dem der Eigentümer von dem Eintritt der Voraussetzungen Kenntnis erlangt, ohne Rücksicht auf diese Kenntnis in zwei Jahren vom Eintritt der Voraussetzungen an (§ 36 Abs. 1, 3 WEG). Voraussetzungen des Heimfallanspruches waren vor allem die vertraglich vereinbarten Heimfallgründe, hier das Ausscheiden des Klägers aus der Genossenschaft; dies war mit Wirksamwerden der Kündigung am 01. Januar 2020 der Fall. **Allerdings war die Verjährungsfrist für den Heimfallanspruch noch nicht in Gang gesetzt, weil das Dauerwohnrecht mangels Eintragung in das Grundbuch noch nicht entstanden war (§ 873 Abs. 1 BGB), so dass auch der Heimfallanspruch noch nicht entstehen konnte.** § 36 Abs. 3 BGB knüpft an die in § 36 Abs. 1 WEG eröffnete Möglichkeit an, einen Heimfallanspruch des Grundstückseigentümers zum dinglichen Inhalt des Dauerwohnrechtes zu machen. Das war hier der Fall. Nach Wortlaut und Systematik von **§ 36 Abs. 3 WEG** kann die kurze Verjährungsfrist nicht vor Entstehung des Dauerwohnrechtes beginnen. Für eine andere Regelung besteht auch sachlich kein Grund.<sup>110</sup> Da die Sache nicht entscheidungsreif war, wurde sie unter Aufhebung des Berufungsurteils (§ 562 Abs. 1 ZPO) an das Berufungsgericht zurückverwiesen (§ 563 Abs. 1, 3 ZPO). Das Berufungsgericht hatte sich noch damit zu befassen, ob die Beklagte gehindert war, sich auf den Einwand der unzulässigen Rechtsausübung zu berufen, weil sie die Kündigung des Klägers provoziert habe. Auch war noch darüber zu befinden, ob § 36 Abs. 2 WEG der Geltendmachung des Heimfallanspruches der Beklagten entgegenstünde. Außerdem hatte das Berufungsgericht erneut darüber zu befinden, ob dem Kläger die geltend gemachten werkvertraglichen Ansprüche zustehen, zumal die Herstellungsverpflichtung der Beklagten sich nach dem Wortlaut des Vertrages nur auf die dem Dauerwohnrecht unterliegende Wohneinheit

---

<sup>110</sup> a.a.O., juris, Rn. 5 ff. m.w.N.

bezog. Dabei waren die **Besonderheiten des Dauerwohnrechtes und des genossenschaftlich organisierten Wohnbauprojekts zu berücksichtigen**. Denn der Dauerwohnberechtigte wird weder Sondereigentümer der Wohneinheit noch Miteigentümer des Grundstückes und des Gemeinschaftseigentums. Auch war über die Rücktrittserklärung der Beklagten noch einmal zu entscheiden, wobei zu berücksichtigen war, dass nicht bereits in der gegebenen Vertragsphase die vertragliche Regelung über den Heimfallanspruch der Beklagten zur Anwendung kommt. Die Beklagte konnte sich vor Eintragung des Dauerwohnrechtes von dem Kaufvertrag nur lösen, wenn die Beendigung der Mitgliedschaft des Klägers für sie ein Rücktritts- oder Kündigungsrecht begründet. Insoweit war bei der Auslegung des Kaufvertrages zu berücksichtigen, ob der Umstand, dass die Beklagte den Rücktritt auf einen Wegfall der Geschäftsgrundlage durch die Beendigung der Mitgliedschaft gestützt hatte, der Wirksamkeit des Rücktritts (wohl nicht) entgegensteht.<sup>111</sup>

**h)**

Verfahrensrechtliche Aspekte waren hier für die folgenden Beschlüsse entscheidend.

**aa)**

**Nicht statthaft** und daher unzulässig war die **Nichtzulassungsbeschwerde** des vermeintlichen Verwalters einer GdWE, weil er zur Einlegung eines Rechtsmittels nicht befugt war. Denn die angefochtene Entscheidung richtete sich nicht gegen ihn, sondern gegen die GdWE. **Der Umstand, dass der Verwalter als Vertreter der GdWE ein zulässiges Rechtsmittel für die vertretene GdWE einlegen konnte, damit die Vertretungsbefugnis in der Sache geklärt wird, führte nicht dazu, dass der Verwalter selbst Partei des Zivilprozesses wird.**<sup>112</sup>

---

<sup>111</sup> a.a.O., juris, Rn. 16 ff.

<sup>112</sup> BGH, Beschluss vom 22. Oktober 2025 – [V ZR 230/24](#) – juris, Rn. 1 ff.

**bb)**

Erneut musste der Bundesgerichtshof darauf hinweisen, dass **Streitwert und der Wert der Beschwerde für wohnungseigentumsrechtliche Beschlussklagen voneinander abweichen** können. Für die Festsetzung des **Streitwerts (§ 49 GKG)** ist das **Interesse aller Wohnungseigentümer** maßgeblich, während der **Wert der Beschwerde** sich nach dem eigenen (**alleinigen**) **Interesse des Rechtsmittelführers an der Abänderung der angefochtenen Entscheidung** richtet.<sup>113</sup> Daher war die seitens der die Nichtzulassungsbeschwerde führenden Beklagten erhobene Gegenvorstellung erfolglos.<sup>114</sup>

**i)**

In der in die Zuständigkeit des III. Zivilsenats fallenden Sache wegen **Beendigung eines Vertrages über der Vermittlung einer Ferienwohnung an Feriengäste**<sup>115</sup> hatten die Kläger im August 2015 mit notariellem Kaufvertrag eine noch zu errichtende Eigentumswohnung von einer Gemeinschaft aus Projektentwicklungs-, Grundstückseigentums- und Bauträgergesellschaft erworben. Die Wohnung lag in einem Gebiet, das für die Bebauung mit Ferienhäusern und Ferienwohnungen vorgesehen war. Nach dem **Betreiberkonzept, das auch teilweise Eingang in die Teilungserklärung gefunden** hatte, **mussten alle Einheiten der Anlage ab Fertigstellung zehn Jahre lang über einen einzigen Vermittler weitgehend an Feriengäste vermietet werden**; Zeiträume für eine Eigennutzung hatte der „Endinvestor“ dem Vermittler alljährlich neu vorzugeben. Die Projektentwicklungsgesellschaft hatte als vollmachtlose Vertreterin im Namen der künftigen Wohnungseigentümer mit der Beklagten einen Vermittlungsvertrag geschlossen, in dem die Beklagte bevollmächtigt und verpflichtet wurde, die Wohnungen nach Maßgabe näherer Vorgaben zu vermieten.

---

<sup>113</sup> BGH, Beschluss vom 09. Juli 2025 – [V ZR 163/24](#) – juris, Rn. 3 m.w.N. = NJW-RR 2025, 1479 = WuM 2025, 706 f. = NZM 2025, 927 = ZWE 2025, 468 f.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

<sup>114</sup> a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

<sup>115</sup> BGH, Urteil vom 13. November 2025 – [III ZR 165/24](#) – juris = ZIP 2025, 3089 ff.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

Der Vermittlungsvertrag sollte eine bestimmte Laufzeit von zunächst knapp fünf Jahren haben und sich um jeweils zwei Jahre verlängern, wenn er nicht von allen Wohnungseigentümern oder dem Vermittler mit einer Frist von sieben Monaten vor dem jeweiligen Endtermin schriftlich mit Einschreibebrief gekündigt werde. Der Vermittlungsvertrag enthielt eine Bezugnahme auf die mit der Gemeinde mit einer zehnjährigen Laufzeit geschlossene Vereinbarung über die gebündelte Vermittlung der Ferienwohnungen durch einen international tätigen Vermittler. Die letzte Vermietungseinheit wurde im Januar 2017 in Betrieb genommen. Die Mindestlaufzeit dauerte daher bis ins Jahr 2027. Die Kläger waren 2015 als Erwerber in die geschlossenen Vereinbarungen eingetreten. Im Jahr 2022 kündigten die Kläger den Vermittlungsvertrag. Im Klageverfahren wiederholten sie die Kündigung. Die Kläger machten die Unwirksamkeit der zehnjährigen Vertragsbindung geltend. Hilfsweise erklärten sie die fristlose Kündigung mit der Behauptung der vertragswidrigen Einführung eines „FlexPreis-Systems“ der Mietpreise und regelmäßig fehlerhafter Abrechnungen. Die Kläger tauschten vorübergehend das Schloss zu ihrer Ferienwohnung aus und trugen im Belegungsplan eine mehrmonatige Vermietungssperre wegen Eigennutzung ein. Die Beklagte behauptete für diese beiden Zeiträume einen Provisionsverlust (1.298,00 €) erlitten zu haben. Die Kläger klagten auf Feststellung, dass der ursprünglich zwischen der Projektentwicklungsgesellschaft und der Beklagten geschlossene Vermittlungsvertrag ihnen gegenüber keine Wirkung habe, hilfsweise dass der zwischen ihnen und der Beklagten geschlossene Vermittlungsvertrag wirksam gekündigt worden sei. Die Klage wurde erstinstanzlich abgewiesen, die von der Beklagten erhobene Widerklage auf Zahlung der entgangenen Provision nebst Rechtshängigkeitszinsen hatte Erfolg. Die Kläger gingen in Berufung, die sie insbesondere auf die Wirksamkeit der ordentlichen Kündigungen stützten, weil die vereinbarte Laufzeit gegen § 309 Nr. 9 lit. a) BGB verstoße, der anwendbar sei; der Widerklage sei zu Unrecht stattgegeben worden. Das Berufungsgericht nahm an, der Vermittlungsvertrag zwischen den Parteien sei ab Oktober 2022 beendet und reduzierte den zu zahlenden Ersatz des

Provisionsverlustes der Beklagten nebst Rechtshängigkeitszinsen entsprechend; im Übrigen wies es die Klage ab und die weitergehende Berufung zurück. Das Berufungsgericht ließ die Revision zu, mit welcher die Beklagte ihren zweitinstanzlichen Antrag auf Berufung Zurückweisung weiterverfolgte; die Kläger erhoben Anschlussrevision mit dem Ziel, die Widerklage insgesamt abzuweisen.<sup>116</sup>

Nicht mehr zu entscheiden war, dass der ursprünglich zwischen der Projektentwicklungsgesellschaft und der Beklagten geschlossene Vermittlungsvertrag wirksam zustande gekommen war. Denn das Landgericht hatte den von den Klägern erstinstanzlich vorrangig gestellten negativen Feststellungsantrag abgewiesen. Das Urteil war insoweit in Rechtskraft erwachsen.<sup>117</sup>

Der Bundesgerichtshof hat bestätigt, dass es sich bei dem maßgeblichen Vertrag um einen **Geschäftsbesorgungsvertrag (§ 675 Abs. 1 BGB)** handelte. Die in der Klageschrift enthaltene Kündigung war wirksam und hatte, den Vermittlungsvertrag beendet, weil die in § 9 Nr. 1 und 3 des Vermittlungsvertrages getroffenen **Bestimmungen über Laufzeit und Kündigung** des Vertrages unwirksam waren. Auf die Frage, ob die Kläger Verbraucher oder Unternehmer waren, kam es nicht an; die Vertragsregelungen waren in jedem Fall nach § 307 BGB zu prüfen und **verstießen gegen das Transparenzgebot (§ 307 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. Satz 1 BGB)**. Daher standen einer ordentlichen Kündigung des Vermittlungsvertrages keine wirksamen vertraglichen Bestimmungen entgegen und hatte die betreffende Kündigung den Vertrag mit sofortiger Wirkung beendet (§§ 306 Abs. 2; 675 Abs. 1; 620 Abs. 2; 621 Nr. 5 Halbsatz 1 BGB). Somit war die Revision der Beklagten unbegründet.<sup>118</sup>

---

<sup>116</sup> a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

<sup>117</sup> a.a.O., juris, Rn. 27 m.w.N.

<sup>118</sup> a.a.O., juris, Rn. 28 ff. m.w.N.

Die Anschlussrevision der Kläger hatte ebenfalls keinen Erfolg, weil der Bundesgerichtshof ihrer **wohnungseigentumsrechtlichen Argumentation nicht gefolgt** ist. **§ 26 Abs. 1 Satz 2 WEG (in der bis 30. November 2020 gültigen Fassung = a.F.) war nicht entsprechend anwendbar**, so dass der Vermittlungsvertrag nicht nach entsprechendem Zeitablauf unwirksam geworden war. Eine dazu erforderliche **Rechtsähnlichkeit fehlte**. Denn die **Beklagte war nicht Verwalter im Sinne von § 26 WEG a.F.**, und zwar schon deshalb, weil **nicht alle Sondereigentümer Vertragspartner der Beklagten** geworden waren; die Sondereigentümer der Laden- und Gastronomieflächen blieben ausgenommen. Auch umfassten die **Kompetenzen der Beklagten** nach dem Vermittlungsvertrag nur teilweise den unabdingbaren Bereich von Verwaltungsaufgaben und Verwaltungsbefugnissen (**§ 27 Abs. 1 bis 3 WEG a.F.**). Daher fehlte eine Konstellation, für die der Gesetzgeber mit § 26 Abs. 1 Satz 2 WEG a.F. eine interessengerechte und die §§ 307 ff. BGB verdrängende Sonderregelung geschaffen hat.<sup>119</sup>

Die vorprozessual erklärte Kündigungserklärung konnte nicht zu einer früheren Beendigung des in Streit stehenden Vertrages führen, weil der Zeitpunkt ihres Zugangs bei der maßgeblichen Stelle der Beklagten nicht festgestellt war. Auch Angriffe der Kläger gegen die Ermittlung des Provisionschadens durch das Berufungsgericht sind nicht durchgedrungen.<sup>120</sup>

#### **4. Maklerrecht, Nachbarrecht und Grundzüge des Immobilienrechts**

Für diese Rechtsgebiete sind verschiedene Zivilsenate des Bundesgerichtshofs zuständig.

---

<sup>119</sup> a.a.O., juris, Rn. 42 ff. m.w.N.

<sup>120</sup> a.a.O., juris, Rn. 44 ff.

#### 4.1. Maklerrecht

Für das Maklerrecht ist der I. Zivilsenat zuständig.

##### a)

Eine Entscheidung betraf die **(Un-)Wirksamkeit eines Maklervertrages wegen Nichterfüllung der Anforderungen nach § 312j BGB**.<sup>121</sup>

Der Bundesgerichtshof hat im Anschluss an Rechtsprechung des EuGH ausgesprochen, dass ein **Maklervertrag einen Vertrag darstellt, bei dem sich der Verbraucher im Sinne von § 312j Abs. 3 Satz 1 BGB zu einer Zahlung verpflichtet**.<sup>122</sup> **Gestaltet der Makler bei einem im elektronischen Geschäftsverkehr geschlossenen Maklervertrag die Annahmeerklärung des Verbrauchers entgegen § 312j Abs. 3 BGB nicht als ausdrückliche Bestätigung der Provisionspflicht aus, so ist der Maklervertrag gemäß § 312j Abs. 4 BGB nicht schwebend, sondern endgültig unwirksam**.<sup>123</sup>

Ist ein Maklervertrag mangels Wahrung der Anforderungen des § 312j Abs. 3 BGB nach § 312j Abs. 4 BGB unwirksam, so kann der Verbraucher gemäß § 141 Abs. 1 BGB den **Neuabschluss des Vertrages durch eine einseitige Bestätigung** bewirken. Die Bestätigung unterliegt zur Vermeidung eines Umgehungsgeschäfts i.S.v. § 312m Abs. 1 Satz 2 BGB dem **Erfordernis des § 312j Abs. 3 BGB, dass der Verbraucher ausdrücklich bestätigt, sich zu einer Zahlung zu verpflichten**.<sup>124</sup>

---

<sup>121</sup> BGH, Urteil vom 09. Oktober 2025 – [I ZR 159/24](#) – juris = MDR 2026, 27 ff. = NJW 2026, 316 ff. = Grundeigentum 2025, 1241 ff. = VersR 2025, 1503 ff.

<sup>122</sup> a.a.O., juris, Leitsatz 1.

<sup>123</sup> a.a.O., juris, Leitsatz 2.

<sup>124</sup> a.a.O., juris, Leitsatz 3.

Die klagende Immobilienmaklerin hatte im Sommer 2021 im Auftrag der damaligen Eigentümerin ein mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück im Internet zum Kauf angeboten, worauf sich der Beklagte telefonisch bei ihr meldete und um weitere Informationen zu dem Objekt bat. Nach Behauptung der Klägerin habe diese nach dem Telefonat online eine Makler-Software aktiviert, worauf dem Beklagten automatisch eine E-Mail mit dem Link zum Web-Exposé, einer Anlage, die auf eine Provision von 3,57 % des Kaufpreises hinwies und einer Anlage mit einer Widerrufsbelehrung übersandt worden sei. Der Beklagte habe den Link angeklickt und nach Weiterleitung auf eine entsprechende Website ein Häkchen angeklickt, mit dem er den Erhalt der genannten Anlagen bestätigt und erklärt habe, das Angebot auf Abschluss eines Maklervertrages anzunehmen. Durch Aktivierung eines weiteren Häkchens habe er die Zusendung der Widerrufsbelehrung und des Muster-Widerrufsbelehrungsformulars per E-Mail bestätigt. Nachdem er dann die Schaltfläche „senden“ betätigt habe, sei er auf das Web-Exposé geleitet worden. Danach teilte ihm die Klägerin unter Hinweis auf eine Käuferprovision von 3,57 % mit, er könne nun das vollständige Web-Exposé aufrufen. Der Beklagte habe sich nachfolgend per E-Mail für die Zusendung des Exposees bedankt und um einen Besichtigungstermin gebeten, der daraufhin zusammen mit der Grundstückseigentümerin stattgefunden habe. In der Folgezeit übersandte der Beklagte der Klägerin ein Kaufangebot zur Weiterleitung an die Eigentümerin, das die Eigentümerin ablehnte. Der Beklagte erhöhte deshalb sein Kaufangebot. Die Klägerin übermittelte ihm sodann in Dateiform eine vorformulierte „Vermittlungs- bzw. Nachweisbestätigung“, nach welcher die Klägerin dem Beklagten die Möglichkeit zum Kauf der Immobilie zu dem zuletzt angebotenen Preis (985.000,00 €) nachgewiesen bzw. vermittelt habe und dass der Beklagte beim Kauf des Objekts hierfür eine Provision von 2,98 % brutto des Gesamtkaufpreises bezahlen werde; die Informationen und Widerrufsbelehrung sowie das Exposé habe er erhalten. Zugleich teilte die Klägerin mit, die Maklerprovision habe sich für die beiden Kaufvertragsparteien auf 2,5 % zuzüglich Umsatzsteuer reduziert. Der Beklagte übermittelte an die Klägerin hierauf die Datei der

„Vermittlungs- bzw. Nachweisbestätigung“ mit einem eingescannten Bild seiner Unterschrift und der Bitte um Übersendung des Maklervertrags, den er noch nicht erhalten habe. Danach teilte er noch mit, die Maklerprovision (29.303,75 €) sei teils ihm selbst, teils der von ihm geführten GmbH in Rechnung zu stellen. Der Beklagte und die Eigentümerin schlossen den notariellen Kaufvertrag über die Immobilie zu dem vorgesehenen Preis. Im notariellen Kaufvertrag war die Vermittlung durch die Klägerin erwähnt. Die Klägerin stellte dem Beklagten und der Eigentümerin jeweils die Provision in Rechnung. Der Beklagte bezahlte nicht, sondern focht mit Anwaltsschreiben die im Zusammenhang mit der „Vermittlungs- bzw. Nachweisbestätigung“ abgegebenen Erklärungen wegen Drohung und arglistiger Täuschung an. In der Klageerwidern widerrief er sämtliche von ihm in Bezug auf ein Tätigwerden der Klägerin abgegebenen Erklärungen. Die Zahlungsklage war in erster Instanz erfolglos, drang in der Berufungsinstanz aber durch. Die Revision des Beklagten führte zur Aufhebung des Berufungsurteils und Zurückverweisung der Sache.<sup>125</sup>

Mit der Begründung des Berufungsgerichts konnte ein Anspruch der Klägerin auf Zahlung einer Maklerprovision (§ 652 Abs. 1 Satz 1 BGB) nicht bejaht werden. Nach den getroffenen Feststellungen konnte das Zustandekommen eines wirksamen Maklervertrages nicht angenommen werden. Gegen die Wirksamkeit eines mithilfe der Maklersoftware geschlossenen Maklervertrages sprach die **Nichteinhaltung der Vorgaben des § 312j Abs. 3 BGB für die Gestaltung der Annahmeerklärung**. Dies hat der Bundesgerichtshof im Einzelnen dargelegt. Die Klägerin war von den Pflichten des § 312j Abs. 3 BGB auch nicht deshalb entbunden, weil die Parteien die zum Abschluss des Maklervertrages führenden Erklärungen im Wege von E-Mails ausgetauscht hatten. Denn gleichwohl war der **Vertrag nicht ausschließlich durch individuelle Kommunikation geschlossen** worden, weil die **E-Mails automatisiert und standardisiert** waren. Die Klägerin

---

<sup>125</sup> a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

hatte ihre **Informationspflicht (§ 312j Abs. 3 Satz 1 und 2 BGB)** verletzt. **Dies führte zur endgültigen und nicht nur schwebenden Unwirksamkeit des Vertrages.** Auch hatte der Beklagte dem Maklervertrag nicht dadurch zur Wirksamkeit verholfen, dass er nach Betätigung der Schaltfläche „Senden“ durch Einsicht in das Web-Exposé und Erhalt der E-Mail der Klägerin Kenntnis über die Maklerprovision erlangt und er hiernach um Organisation eines Besichtigungstermines gebeten hatte. Da der Vertrag endgültig unwirksam war, konnte das Verhalten des Beklagten nach den getroffenen Feststellungen nicht als **Genehmigung (§ 182 Abs. 1 BGB)** angesehen werden. Für eine Bestätigung des unwirksamen Vertrages durch eine empfangsbedürftige Willenserklärung des Beklagten **fehlte ein Bestätigungswille**, weil ein solcher vorausgesetzt hätte, dass der Beklagte die Nichtigkeit des Rechtsgeschäftes kannte oder zumindest Zweifel an dessen Rechtsbeständigkeit hatte. Hierfür fehlten tragfähige Feststellungen. Auch dafür, dass die Klägerin die Bitte des Beklagten um die Organisation eines Besichtigungstermines als Bestätigung des unwirksamen Maklervertrags hätte auffassen dürfen, fehlten Feststellungen, insbesondere hinsichtlich einer Erkennbarkeit von Zweifeln der Klägerin am wirksamen Abschluss des Maklervertrages. Ein Neuabschluss des Maklervertrages (§ 141 Abs. 1 BGB) schied auch aus, weil der Beklagte die Kostenpflichtigkeit der Maklerleistung der Klägerin nicht ausdrücklich bestätigt hatte. Zur erforderlichen weiteren Aufklärung, ob der Beklagte den unwirksamen Maklervertrag anderweitig formwirksam bestätigt hatte oder ob außerhalb der Maklersoftware ein wirksamer Maklervertrag geschlossen wurde, erfolgte die Zurückverweisung der Sache.<sup>126</sup>

---

<sup>126</sup> a.a.O., juris, Rn. 12 ff. m.w.N.

b)

In einer weiteren maklerrechtlichen Entscheidung hat der Bundesgerichtshof über die **Inhaltskontrolle von Allgemeinen Geschäftsbedingungen über die Maklerprovision bei Vermittlung von Kapital** entschieden.<sup>127</sup>

**Danach ist die in AGB enthaltene Regelung, dass der Makler für die Vermittlung von Kapital über eine einmalige, in prozentualer Höhe des vermittelten Kapitals berechnete Provision hinaus einen erneuten, für die Dauer der vermittelten Kapitalüberlassung jährlich wiederkehrenden Provisionsanspruch erlangt, nicht nach § 307 Abs. 3 Satz 1 BGB von der AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle ausgeschlossen.**<sup>128</sup>

Die Klägerin und die Beklagte zu 1 waren **in der Finanzbranche tätige Unternehmen**. Der Beklagte zu 2 war der Geschäftsführer der Beklagten zu 1. Die Klägerin und die Beklagte zu 1 hatten im Januar 2020 unter Verwendung eines von der Klägerin gestellten Vertragswerkes, das diese für eine Vielzahl von Vertragsabschlüssen verwendete, eine Vereinbarung über die Vermittlung von Kapital geschlossen. Darin verpflichtete sich die Klägerin, sich um die Vermittlung von Kapital für die Entwicklung eines von der Beklagten zu 1 geplanten Bauträgerprojektes zu bemühen. Dafür sollte die Klägerin eine erfolgsabhängige Vermittlungsprovision (5,00 % des vermittelten Kapitals) erhalten. Sie hatte dazu (lediglich) den Kontakt zu potentiellen Kapitalgebern oder deren Beauftragten herzustellen. Der Provisionsanspruch sollte mit Eingang des vermittelten Kapitals auf dem Konto der Projektgesellschaft oder bei Nichtabnahme entstehen. Weiter war geregelt, dass der Provisionsanspruch gemessen an der Höhe des bei der jeweiligen erneuten Entstehung des weiteren Provisionsanspruches durch die Projektgesellschaft in Anspruch genommenen vermittelten Kapitals alle 360 Tage

---

<sup>127</sup> BGH, Urteil vom 20. November 2025 – [I ZR 60/25](#) – juris; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

<sup>128</sup> a.a.O., juris, Leitsatz.

erneut jeweils für ein Jahr bis zur vollständigen Rückzahlung des vermittelten Kapitals entstehen sollte. Die Vertragsverhandlungen hatte der Beklagte zu 2 für die Beklagte zu 1 geführt. Er gab eine schriftliche Erklärung („Bürgschaft“) zur Sicherung aller bestehenden, künftigen und bedingten Vergütungsansprüche der Klägerin einschließlich sämtlicher Nebenkosten gegen die Hauptschuldnerin ab; er verzichtete auf die Einrede der Vorausklage. Die Beklagte zu 1 begab im Februar 2020 im Rahmen ihres Bauträgerprojektes eine festverzinsliche Inhaberschuldverschreibung, die in untereinander gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen von jeweils 5.000,00 € unterteilt war. Die Teilschuldverschreibungen sollten mit 12 % jährlich verzinst werden. Die Klägerin vermittelte der Beklagten zu 1 für das Projekt Kapital von Käufern der Anleihe im Umfang von 2.100.000,00 €; Zahlungseingang bei der Beklagten zu 1 war im Februar 2020. Die Beklagte zu 1 bezahlte die Provision an die Klägerin in den Jahren 2020 bis 2022, jedoch nicht mehr für 2023. Nachdem die Beklagte auf Zahlungsaufforderung mit Fristsetzung keine Zahlung leistete, ging die Klägerin im Urkundenprozess gegen die Beklagten als Gesamtschuldner vor und machte 105.000,00 € nebst Zinsen sowie vorgerichtliche Rechtsverfolgungskosten geltend. In erster Instanz wurden die Beklagten antragsgemäß im Urkundenverfahren verurteilt und ihnen die Ausführung ihrer Rechte im Nachverfahren vorbehalten. Die Berufung der Beklagten wurde im Beschlusswege zurückgewiesen, wogegen diese mit der vom Bundesgerichtshof zugelassenen Revision erfolgreich vorgingen.<sup>129</sup>

Bei der Zuerkennung des Klageanspruchs **hatte das Berufungsgericht zu Unrecht angenommen**, dass es sich bei den **Provisionsabsprachen** um **eine kontrollfreie Preisabrede** (§ 307 Abs. 3 Satz 1 BGB) handele. Die geschlossene Kapitalvermittlungsvereinbarung enthielt von der Klägerin gestellte AGB (§§ 305 Abs. 1; 310 Abs. 1 Satz 1 BGB). Die Vorschriften

---

<sup>129</sup> a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

über die Inhaltskontrolle von AGB gelten nur für solche AGB-Regelungen, durch die von Rechtsvorschriften abweichende oder diese ergänzende Regelungen vereinbart werden. Da **keine Kontrolle der Preise oder Leistungsangebote** ermöglicht, noch Vorschriften anderer Gesetze modifiziert werden sollten, findet eine Inhaltskontrolle solcher Abreden nicht statt, die Art, Umfang und Güte der vertraglichen Hauptleistungen und der dafür zu bezahlenden Vergütung unmittelbar regeln. Dies unterliegt dem **Grundsatz der Privatautonomie**. Zur Beurteilung der Frage, ob eine Regelung i.S.v. § 307 Abs. 3 Satz 1 BGB von Rechtsvorschriften abweicht, ist das **gesetzliche Leitbild des betroffenen Vertragstyps** zugrunde zu legen; dieses ist zugleich **Maßstab der Inhaltskontrolle (§ 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB)**. Hierunter fallen Klauseln, die nicht lediglich deklaratorisch sind, unmittelbare Preisregelungen der vertraglichen Hauptleistung oder Absprachen über das Entgelt für eine rechtlich nicht geregelte, zusätzlich angebotene Sonderleistung. **Der Kontrolle unterliegen allerdings Klauseln, die von gesetzlichen Preisregelungen abweichen oder die kein Entgelt für eine Leistung zum Gegenstand haben, die dem Kunden auf rechtsgeschäftlicher Grundlage erbracht wird**, sondern durch die der Verwender allgemeine Betriebskosten, Aufwand zur Erfüllung eigener Pflichten oder für in seinem eigenen Interesse liegende Tätigkeiten auf den Kunden abwälzt. Die hier zu beurteilende Regelung über die jährliche neue Entstehung des Provisionsanspruchs bis zur Rückzahlung des Kapitals war nach der gebotenen leitbildbezogenen Betrachtung eine **der Inhaltskontrolle (§ 307 Abs. 1 Satz 1 BGB) unterliegende, die Entgeltspflicht der Beklagten modifizierende Vereinbarung**. Hier lag ein **dem Maklerrecht unterliegender Maklerdienstvertrag** vor. Dieser wird typischerweise dadurch gekennzeichnet, dass der Makler durch eine erfolgsabhängige Vergütung vom Abschluss des Hauptvertrages profitiert. Wird in einem Maklerdienstvertrages vereinbart, dass zwar der Makler eine Tätigkeitsverpflichtung übernimmt, ihm aber ein Vergütungsanspruch nur bei Erfolgseintritt (Voraussetzungen des § 652 BGB) zustehen soll, so ist der **Schwerpunkt des Vertrages maklerrechtlicher Natur** und gilt das **Leitbild der**

**Erfolgsabhängigkeit (§ 652 BGB).** Anders wäre es, wenn lediglich die Tätigkeit als solche, d. h. erfolgsunabhängig vergütet würde. Die Klägerin hatte sich zwar nur zu einem Bemühen im Wege der Kontaktherstellung, damit gleichwohl aber zu einer Tätigkeit verpflichtet. Ihr Honoraranspruch sollte zunächst vom Erfolg der Vermittlungstätigkeit abhängen und weitere Honoraransprüche sollten unabhängig von einer weiteren Tätigkeit oder deren Erfolg bis zur vollständigen Rückzahlung des Kapitals jährlich neu entstehen. Damit lag der Schwerpunkt der Vereinbarung im Maklerrecht (Maklervertrag in der Unterform des Maklerdienstvertrages). Die getroffene **Regelung eines jährlich neu entstehenden Provisionsanspruches wich vom Leitbild der Erfolgsabhängigkeit des Maklerprovisionsanspruches ab**, weil dem alljährlich wiederkehrenden Provisionsanspruch keine Maklerleistung zugrunde lag. Dies entspricht – anders als der erstmalig entstehende erfolgsabhängige Provisionsanspruch – nicht dem maklerrechtlichen Leitbild (§ 652 BGB). Es lag auch kein Folgegeschäft zugrunde. Aufgrund des Wortlauts der getroffenen Vereinbarung kam eine zugunsten der Klägerin wirkende Auslegung der Klausel ebenfalls nicht in Betracht, es handle sich lediglich um eine in jährlichen Raten zu zahlende Gesamtprovision, wie dies beispielsweise zugunsten von Versicherungsmaklern vereinbart werden kann (§ 59 Abs. 3 VVG); auch stünde einer solchen Auslegung § 305c Abs. 2 BGB entgegen (Zweifel bei der Auslegung von AGB gehen zulasten des Verwenders).<sup>130</sup> Die Sache war nicht entscheidungsreif, was unter Aufhebung der Berufungsentscheidung zur Zurückverweisung führte. Denn da das Berufungsgericht bereits die Anwendbarkeit der AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle verneint hatte, gebot der Anspruch der Beklagten auf Gewährung rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG) die Zurückverweisung, um dem Berufungsgericht die Prüfung der Voraussetzungen einer unangemessenen Benachteiligung (§ 307 Abs. 1 Satz 1 BGB zu ermöglichen) und dabei – soweit im Urkundenprozess beachtlich (§§ 595 Abs. 2; 598 ZPO) – Vortrag der Beklagten zu 1 zu berücksichtigen, dass im

---

<sup>130</sup> a.a.O., juris, Rn. 14 ff. m.w.N.

Zeitpunkt des Vertragsschlusses die streitgegenständliche Klausel für sie mit unüberschaubaren und existenziellen Risiken verbunden gewesen sei.<sup>131</sup>

**c)**

In einem **Rechtsstreit auf Zahlung von Maklerprovision** (37.120,00 €) nebst Mahngebühren, Zinsen und Kosten führte die Nichtzulassungsbeschwerde der Beklagten zur Aufhebung der Berufungsentscheidung und Zurückverweisung der Sache (§ 544 Abs. 9 ZPO), weil das Berufungsgericht das **Verfahrensgrundrecht der Beklagten auf Gewährung rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG) entscheidungserheblich verletzt** hatte. Geklagt hatten die Miterben des Inhabers (künftig: Erblasser) der Maklerunternehmung auf Provision für die Vermittlung eines Mehrfamilienhauses, wobei sie sich auf eine „Kaufzusage“ stützten, welche die Geschäftsführer der Komplementärin der Beklagten unterzeichnet hatten und nach der die „Käuferprovision von 4 % zzgl. 19 % MwSt. aus dem Gesamtkaufpreis“ nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages an die Maklerunternehmung gezahlt werde. Aufgrund der Tätigkeit des Erblassers hatte die Beklagte den Kaufvertrag geschlossen. Die Klage war in den Vorinstanzen erfolgreich.<sup>132</sup>

Die Gehörsverletzung ergab sich daraus, dass sich das Berufungsgericht mit zur Kernverteidigung der Beklagten zählendem Sachvortrag nicht erschöpfend befasst hatte. Die Beklagte hatte vorgetragen, das Schriftstück mit der „Kaufzusage“ stelle nicht den Beginn der Maklertätigkeit dar, sondern deren Abschluss und Ergebnis. Die Geschäftsführer der Komplementärin der Beklagten hätten zuvor aufgrund eines Inserates der Maklerunternehmung Kontakt zu dem Erblasser aufgenommen, ein Exposé mit dem Hinweis auf seine Provision und über den Erblasser den Kontakt zu den Verkäufern sowie Gelegenheit zur Besichtigung des Objekts erhalten. Ein

---

<sup>131</sup> a.a.O., juris, Rn. 38.

<sup>132</sup> BGH, Beschluss vom 25. September 2025 – [I ZR 149/25](#) – juris, Rn. 1 ff. =

**Rechtsbindungswillen zum Abschluss eines Maklervertrages** habe bei Unterzeichnung der „Kaufzusage“ nicht vorgelegen. Ein Maklervertrag sei bereits zuvor stillschweigend persönlich zwischen den Gesellschaftern der Beklagten und dem Erblasser geschlossen worden; das spätere Schreiben habe nur informatorischen Zwecken gedient. Bei seiner Beurteilung, ob durch die schriftliche „Kaufzusage“ ein Maklervertrag zwischen dem Inhaber der Maklerunternehmung und der Beklagten zustande gekommen war, hatte das Berufungsgericht nicht hinreichend erwogen, ob zu diesem Zeitpunkt wegen eines bereits früher zwischen dem Erblasser und den Geschäftsführern der Komplementärin der Beklagten persönlich geschlossenen Vertrags ein Rechtsbindungswillen gefehlt haben könnte. Dabei hatte das Berufungsgericht den Umstand, dass bereits vor Erstellung des Schreibens mit der „Kaufzusage“ Maklerleistungen erbracht worden waren, lediglich hinsichtlich der Möglichkeit berücksichtigt, dass ein Maklervertrag auch nach Leistungserbringung abgeschlossen werden kann. Der Gehörsverstoß war entscheidungserheblich, weil es auf darauf ankam, ob ein **Rechtsbindungswillen vor dem Hintergrund eines bestehenden anderweitigen Maklervertrages** vorgelegen hatte.<sup>133</sup>

## 4.2. Nachbarrecht

Im Nachbarrecht hat der hierfür zuständige V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs die folgenden Entscheidungen getroffen.

### a)

Die **Voraussetzungen für eine Pflicht zur Duldung eines Überbaus** hat der Bundesgerichtshof in einer Leitsatzentscheidung aufgezeigt:<sup>134</sup>

---

<sup>133</sup> a.a.O., juris, Rn. 5 ff.

<sup>134</sup> BGH, Urteil vom 07. November 2025 – [V\\_ZR 121/24](#) – juris = Grundeigentum 2026, 37 f.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

**Ein Überbau muss nur unter den Voraussetzungen des § 912 Abs. 1 BGB geduldet werden; liegen diese nicht vor, kann eine Pflicht zur dauerhaften Duldung des Überbaus weder aus dem nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnis noch aus dem Schikaneverbot hergeleitet werden.<sup>135</sup>**

Ausgangspunkt war der Streit zweier Landwirte um den vom Beklagten auf seinen Parzellen zum Betrieb einer Außenstelle seines landwirtschaftlichen Betriebes errichteten Rinderstall, dessen zunächst offene Ostseite er später durch ein Schleppdach und ein Windschutznetz verschlossen hatte. Außerdem hatte er eine Lagerhalle errichtet und eine unterirdische Stromleitung verlegt. Aufgrund amtlicher Anordnung war das gesamte Betriebsgelände des Beklagten zur Vermeidung der Wildschweinpest eingezäunt. Der Kläger erwarb 2015 ein zwischen den Parzellen des Beklagten liegendes, schmales, ca 11.56 Ar großes **Grundstück, das die Betriebsfläche des Beklagten zwischen den Gebäuden durchschnitt und seit jeher vom Beklagten als Hof- und Wegfläche für seinen Betrieb mitgenutzt wurde.** Die Baulichkeiten des Rinderstalles befanden sich teilweise (117,03 qm) auf dem klägerischen Grundstück, das Lagerhallendach überragte es mit 5,7 qm und auch das Stromkabel verlief über das Klägergrundstück. Ob auch die Einfriedung (teilweise) auf dem klägerischen Grundstück stand, war streitig. **Der Kläger verlangte die Beseitigung der Gebäudeteile, der Stromleitung und der Einfriedung soweit sich diese jeweils auf seinem Grundstück befanden;** außerdem wollte er vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten nebst Zinsen erstattet bekommen. Die Klage war in den Vorinstanzen erfolglos, wogegen der Kläger in die vom Bundesgerichtshof zugelassene Revision ging.<sup>136</sup>

---

<sup>135</sup> a.a.O., juris, Leitsatz.

<sup>136</sup> a.a.O., juris, Rn. 1 f.

Infolge der Überbauten waren die **Tatbestandsvoraussetzungen des § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB erfüllt**. Die festgestellten Überbauten beeinträchtigten das Eigentum des Klägers; Feststellungen zum Zaun waren nicht getroffen, weshalb eine mindestens teilweise Errichtung auf dem Grundstück des Klägers im Revisionsverfahren zu Grunde zu legen war. Anders als vom Berufungsgericht angenommen ergab sich aber **keine Duldungspflicht (§ 1004 Abs. 2 BGB) aus dem nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnis**. Denn dieses Rechtsinstitut beruht auf dem allgemeinen Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) und begründet die Pflicht von Nachbarn zur gegenseitigen Rücksichtnahme. Daraus folgen **hauptsächlich bloße Schranken der Rechtsausübung**, nicht aber die Begründung selbständiger Ansprüche; daher konnte daraus keine Duldungspflicht des Klägers hinsichtlich der überbauten Grundstücke abgeleitet werden. **Die Voraussetzungen einer dauerhaften Duldungspflicht sind in § 912 Abs. 1 BGB abschließend geregelt**. Feststellungen zum Vorliegen dieser Voraussetzungen (Grenzüberschreitung bei der Errichtung eines Gebäudes ohne diesbezüglichen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit) fehlten hier. Auch war keine Abwägung der gegenseitigen Interessen vorzunehmen. Zwar kann in eng begrenzten Ausnahmefällen sich aus Treu und Glauben im Rahmen des nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses auch die Pflicht zu positivem Tun oder Unterlassen ergeben, wenn ein über die gesetzliche Regelung hinausgehender billiger Ausgleich der widerstreitenden Interessen zwingend geboten erscheint. Jedoch können abschließende gesetzliche Regelungen (§ 912 BGB) durch vermeintlich zwingende Gründe auf Seiten des Überbauenden nicht umgangen oder erweitert werden. **Das nachbarliche Gemeinschaftsverhältnis kann bei einem nicht nach § 912 Abs. 1 BGB zu duldenden Überbau allenfalls eine zeitlich beschränkte Duldungspflicht begründen**, während derer der Überbauende auf seinem eigenen Grund für Abhilfe zu sorgen hat. Auf die Art und Weise der wirtschaftlichen Nutzung des beeinträchtigten Grundstückes und die Gründe des Eigentümers dieses Grundstückes, den Überbau nicht zu

dulden, kommt es dabei nicht an.<sup>137</sup> Auch für den Zaun kam eine Duldungspflicht aufgrund des nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses nicht in Betracht. **§ 912 Abs. 1 BGB** regelt das Bestehen einer dauerhaften Duldungspflicht bei einem Überbau abschließend; ausgedehnt wird diese Regelung durch teleologische Erweiterung lediglich auf solche Bauwerke, die zwar keine Gebäude sind, solchen aber wirtschaftlich gleichkommen. Ein **Zaun ist davon nicht erfasst**. Da eine dauerhafte Duldungspflicht aus § 912 BGB nicht gegeben ist, kann eine solche auch nicht aus dem nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnis abgeleitet werden. Dass die **Einfriedung aufgrund einer Auflage des Veterinärarnotes errichtet** wurde, änderte nichts. Es war schon nicht festgestellt, dass die Auflage die Einbeziehung des Klägergrundstückes erforderte. Schließlich war auch die Annahme des Berufungsgerichts, der Kläger habe in Anbetracht der **Insellage seines Grundstücks** und dessen fehlender Erreichbarkeit über einen öffentlichen Weg eine spürbare Beeinträchtigung durch den Zaun nicht dargelegt, nicht maßgeblich; dadurch wurde die gegebene Eigentumsbeeinträchtigung (§ 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB) nicht ausgeschlossen und keine Duldungspflicht (§ 1004 Abs. 2 BGB) begründet, zumal Feststellungen über die mögliche Anbindung des Klägergrundstückes an einen öffentlichen Weg durch ein Notwegerecht (§ 917 Abs. 1 Satz 1 BGB) fehlten.<sup>138</sup> Ebenso wenig anzunehmen war eine dauerhafte Duldungspflicht hinsichtlich der unterirdischen **Stromleitung**. Dafür müssten die **Voraussetzungen eines Notleitungsrechtes** (aus landesrechtlichen Regelungen oder § 917 Abs. 1 BGB analog) gegeben sein, wozu Feststellungen fehlten. Das nachbarliche Gemeinschaftsverhältnis kam als Grundlage nicht in Betracht.<sup>139</sup> Das Ergebnis des Berufungsurteils war auch nicht aus anderen Gründen gerechtfertigt (§ 561 ZPO). **Das Schikaneverbot (§ 226 BGB) konnte am Erfordernis des Vorliegens der Voraussetzungen einer dauerhaften Duldungspflicht (§ 912 Abs. 1 BGB) nichts ändern**. Ist eine Duldungspflicht zu verneinen,

---

<sup>137</sup> a.a.O., juris, Rn. 6 ff. m.w.N.

<sup>138</sup> a.a.O., juris, Rn. 14 ff. m.w.N.

<sup>139</sup> a.a.O., juris, Rn. 18 m.w.N.

besteht ein Beseitigungsanspruch (§ 1004 Abs. 1 BGB). Daran ändert ein Rückgriff auf § 226 BGB nichts, und zwar selbst dann nicht, wenn der Kläger das Grundstück nur zu dem Zweck erworben haben sollte, um vom Beklagten die Beseitigung der Eigentumsstörung zu verlangen. **Der Vorwurf schikanöser Rechtsausübung kann weder eine Pflicht zur Duldung eines Überbaus noch ein Notwegerecht begründen.** Dies regeln allein §§ 903 ff. BGB. Ein Eigentümer, der diese Rechte geltend macht, handelt nicht schikanös. Für erforderliche weitere Feststellungen wurde die Sache unter Aufhebung der Berufungsentscheidung zurückverwiesen.<sup>140</sup>

**b)**

Auch auf dem Gebiet des Nachbarrechts waren Wert und Beschwer von Bedeutung.

**aa)**

Wegen Nichterreichens des erforderlichen Mindestwertes der mit der Revision geltend zu machenden Beschwer (§ 544 Abs. 2 Nr. 1 ZPO) als unzulässig verworfen wurde die Nichtzulassungsbeschwerde der Beklagten in einer Nachbarschaftssache. Die Parteien waren **Grundstücksnachbarn** und verlangten klagend und widerklagend jeweils die **Absicherung einer zwischen ihren Grundstücken bestehenden Höhendifferenz**. Die unter Abweisung ihrer Widerklage zur Errichtung einer geeigneten Absicherung an der Grundstücksgrenze auf ihrem Grundstück sowie zur Entfernung von Wurzeln und Erde auf dem klägerischen Grundstück verurteilte Beklagte blieb mit ihrer Berufung und Nichtzulassungsbeschwerde jeweils erfolglos. Ihre **Beschwer** richtete sich hinsichtlich ihrer Verurteilung zur Herstellung der Absicherung sowie Beseitigung von Wurzeln und Erde **nach den für diese Maßnahmen anfallenden Kosten**. Ausgehend von einer von der Beklagten selbst erstellten Kostenschätzung hatte die Nichtzulassungsbeschwerde Kosten von ca. 28.500,00 € behauptet und geltend gemacht, das

---

<sup>140</sup> a.a.O., juris, Rn. 19 ff. m.w.N.

erstinstanzlich von den Klägern zur Akte gereichte Angebot einer Fachunternehmung über brutto 9.445,53 € sei zu gering bemessen, es enthalte nur unzureichende Maßnahmen. Die Beklagte hatte aber schon nicht dargelegt, woher sie die fachlichen Kenntnisse zur Beurteilung des Angebots der Fachfirma habe. Insbesondere genügte der schlichte Hinweis auf Informationen aus allgemeinen Internetseiten dazu nicht. Die Beklagte konnte sich auch nicht darauf berufen, die notwendige Wiederherstellung der Pflasterung und Errichtung eines Geländers verursache weitere Kosten, weil solche lediglich mittelbaren wirtschaftlichen Folgen des Urteils bei der Ermittlung der Beschwer außer Betracht bleiben mussten. Außerdem fehlte die notwendige Glaubhaftmachung.<sup>141</sup>

**bb)**

Anlässlich einer **Nichtzulassungsbeschwerde im Streit um die Errichtung einer Betonmauer anstelle eines an der gemeinsamen Grundstücksgrenze vorhandenen Maschendrahtzaunes** hat der Bundesgerichtshof den Leitsatz aufgestellt, dass dann, **wenn in einem Berufungsurteil die Berufung einer Partei als unzulässig verworfen und über die Berufung der Gegenpartei in der Sache entschieden wird, im Hinblick auf die Sachentscheidung für das Verfahren der Nichtzulassungsbeschwerde die Wertgrenze des § 544 Abs. 2 Nr. 1 ZPO gilt.**<sup>142</sup>

Ausgangspunkt war, dass die früheren Eigentümer im Jahr 1991 an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken der Parteien einen Maschendrahtzaun errichtet hatten, den die Beklagten im Frühsommer 2020 abmontierten und an dessen Stelle auf Teilabschnitten eine Betonmauer errichteten. Die Klägerin machte gerichtlich die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes geltend. **Die Klage war erstinstanzlich teilweise erfolgreich. Gegen das amtsgerichtliche Urteil legten beide**

---

<sup>141</sup> BGH, Beschluss vom 17. September 2025 – [V ZR 226/24](#) – juris, Rn. 1 ff. = WuM 2025, 707.

<sup>142</sup> BGH, Beschluss vom 20. November 2025 – [V ZR 4/25](#) – juris, Leitsatz; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

**Parteien Berufung ein.** Das Landgericht hatte die **Berufung der Beklagten als unzulässig verworfen** und **auf die Berufung der Klägerin die Beklagten zur Wiederherstellung der gesamten Grenzanlage verurteilt.** Die Beklagten erhoben Nichtzulassungsbeschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision.<sup>143</sup>

Soweit das Berufungsgericht die Berufung der Beklagten verworfen hatte, war die Nichtzulassungsbeschwerde unabhängig von ihrem Wert statthaft (§ 544 Abs. 2 Nr. 2 ZPO) und insoweit auch im Übrigen zulässig.<sup>144</sup> Unzulässig war die Nichtzulassungsbeschwerde jedoch, soweit die Beklagten damit die Zulassung der Revision bezüglich ihrer weiteren Verurteilung aufgrund der Berufung der Klägerin erreichen wollten. Insoweit war für die Zulässigkeit der Beschwerde die Überschreitung der Wertgrenze des § 544 Abs. 2 Nr. 1 ZPO erforderlich. **Die Wertunabhängigkeit der Zulässigkeit einer Nichtzulassungsbeschwerde (§ 544 Abs. 2 Nr. 2 ZPO) betrifft allein diejenige Entscheidung über die von der Verwerfung als unzulässig erfasste Berufung.** Erfolgt bei einer beiderseitigen Berufung die Verwerfung einer Berufung durch Beschluss, die Sachentscheidung über die Berufung der Gegenpartei hingegen durch Urteil, ist unzweifelhaft eine wertunabhängige Rechtsbeschwerde gegen die Verwerfungsentscheidung eröffnet, jedoch **keine von der Wertgrenze des § 544 Abs. 2 Nr. 1 ZPO unabhängige Nichtzulassungsbeschwerde gegen die in der Sache entschiedene Berufung.** Dabei hat keine Addition der Werte der Beschwer aus den verfahrensrechtlich getrennten Rechtsmittelverfahren zu erfolgen. Wie der Bundesgerichtshof klargestellt hat, **ändert daran auch nichts, wenn wie im vorliegenden Fall eine einheitliche Entscheidung des Berufungsgerichts durch Urteil über die beiden getrennten Berufungen erfolgt.** Dass der Werte des Beschwerdegegenstandes aus dem beabsichtigten Revisionsverfahren hinsichtlich der weiteren Verurteilung der Beklagten aufgrund Berufung der Klägerin die Wertgrenze des § 544 Abs. 2 Nr. 1

---

<sup>143</sup> a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

<sup>144</sup> a.a.O., juris, Rn. 3

ZPO übersteigt, war weder dargetan noch ersichtlich.<sup>145</sup> Soweit die Beschwerde zulässig war, war sie nicht begründet, weil der allein geltend gemachte Zulassungsgrund (Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung) nicht vorlag. Die gerügte Überspannung der Anforderungen an die Berufungsbegründung durch das Berufungsgericht war nicht entscheidungserheblich. Der Bundesgerichtshof hat es für ausgeschlossen erachtet, dass das Berufungsgericht das amtsgerichtliche Urteil im Hinblick auf die erfolgte Verurteilung der Beklagten in der Sache abgeändert hätte. Denn es habe sich der Sache nach mit den in der Berufungsbegründung erhobenen Einwendungen gegen die erstinstanzliche Verurteilung der Beklagten befasst.<sup>146</sup>

### 4.3. Grundzüge des Immobilienrechts

Im Immobilienrecht wurden Grundstückskaufverträge, Erbbaurechtsverträge, eine Besitzstörung durch Überschreitung der Parkzeit sowie grundbuchrechtliche Fragen und daneben Versteigerungs- und Zwangsvollstreckungssachen behandelt.

#### a)

Über zwei Entscheidungen, die **Grundstückskaufverträge** betrafen, ist zu berichten.

#### aa)

Zum Vorgehen bei **Nichtigkeit der vertraglichen Vereinbarungen bei einem Grundstückserwerb** hat der Bundesgerichtshof abgegrenzt, dass der **Kondiktionsanspruch des Verkäufers bei einer Nichtigkeit allein des**

---

<sup>145</sup> a.a.O., juris, Rn. 4 ff. m.w.N.

<sup>146</sup> a.a.O., juris, Rn. 11.

**Kaufvertrages nach § 138 Abs. 1 BGB auf Rückübertragung des Eigentums gerichtet ist, während bei einer Nichtigkeit auch des Erfüllungsgeschäftes nach § 138 Abs. 2 BGB Grundbuchberichtigung verlangt werden kann.**<sup>147</sup>.

Nach derselben Entscheidung kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass der Verkehrswert eines Miteigentumsanteils dessen rechnerischen Anteil an dem Verkehrswert des gesamten Grundstücks entspricht; das gilt auch bei einer bereicherungsrechtlichen Rückabwicklung eines Grundstückskaufvertrages. **Derjenige, der sich auf die Nichtigkeit eines Kaufvertrages über einen Miteigentumsanteil an einem Grundstück als wucherähnliches Geschäft nach § 138 Abs. 1 BGB beruft, kann sich daher darauf beschränken, Angaben zum Verkehrswert des Grundstückes zu machen;** einer gesonderten Darlegung des Wertes des Miteigentumsanteils bedarf es nicht.<sup>148</sup>

Die Klägerin und ihr Ehemann waren zu jeweils  $\frac{1}{2}$  Miteigentümer eines Grundstückes. Im Zuge der Trennung der Eheleute verkaufte die Klägerin mit notariellem Vertrag im November 2019 an jeden Beklagten einen Miteigentumsanteil von jeweils  $\frac{2}{10}$ , wobei ihr selbst ein Anteil von  $\frac{1}{10}$  verblieb. Im Gegenzug verpflichteten sich die Beklagten, die Klägerin von dem im Innenverhältnis zu ihrem Ehemann auf sie entfallenden hälftigen Anteil an einer Darlehensverbindlichkeit bei einer Bank (Gesamtverbindlichkeit noch valutiert in Höhe von 98.273,25 €) freizustellen. Der Ehemann bediente die jeweils fälligen Raten bei der Bank. Die Beklagten wurden im Mai 2020 als Miteigentümer im Grundbuch eingetragen. Sie beantragten die Zwangsversteigerung des Grundstücks zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, was angeordnet wurde. Im Juli 2022 zahlten die Beklagten nach Aufforderung durch die Klägerin an den Ehemann auf die Kreditraten

---

<sup>147</sup> BGH, Urteil vom 07. November 2025 – [V ZR 155/24](#) – juris, Leitsatz 1 = MDR 2026, 35 f. = WM 2026, 87 ff.

<sup>148</sup> a.a.O., juris, Leitsatz 2.

November 2019 bis Juni 2022 insgesamt 10.054,79 €. Die Klägerin machte geltend, der Vertrag sei wegen eines krassen Missverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung unwirksam (§ 138 Abs. 1 BGB) und verlangte die Rückübertragung der Miteigentumsanteile auf sich Zug um Zug gegen Zahlung von 10.054,79 €, hilfsweise die Verurteilung der Beklagten zur Bewilligung der Berichtigung des Grundbuchs, dass sie wieder Inhaberin der auf die Beklagten gebuchten Miteigentumsanteile sei. Die Klage wurde abgewiesen. In der Berufungsinstanz beantragte die Klägerin weiter hilfsweise, die Zwangsversteigerung für unzulässig zu erklären. Während des Berufungsverfahrens wurde im Teilungsversteigerungsverfahren der Zuschlag des Grundstücks an einen Dritten erteilt. Die Klägerin beantragte bedingt auf die Rechtskraft des Zuschlags hilfsweise die Feststellung der Schadensersatzpflicht der Beklagten und erklärte nach Hinweis des Berufungsgerichts auf die Unzulässigkeit dieses Antrags den Rechtsstreit für erledigt. Die Beklagten widersprachen der Erledigungserklärung, worauf die Klägerin die Feststellung begehrte, dass sich der Rechtsstreit in der Hauptsache erledigt habe. Das Berufungsgericht wies die Berufung der Klägerin durch Beschluss zurück. Die durch den Bundesgerichtshof zugelassene Revision der Klägerin bezweckte die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses und Rückkehr zum Feststellungsantrag auf Schadensersatzpflicht der Beklagten in einem neuen Berufungsverfahren.<sup>149</sup>

Maßgeblich war, ob die Klage mit dem Antrag auf Rückübertragung der Miteigentumsanteile bis zu dem während des Berufungsverfahrens erfolgten Zuschlag in dem Teilungsversteigerungsverfahren zulässig und begründet war. Es konnte nicht ohne weiteres davon ausgegangen werden, dass die auf Auflassung der Miteigentumsanteile gerichtete Klage mit dem Eigentumsverlust der Beklagten durch den Zuschlag im Teilungsversteigerungsverfahren (§ 90 Abs. 1 ZVG) unbegründet geworden sei. Eine zur Unbegründetheit der Klage führende subjektive Unmöglichkeit der Leistung

---

<sup>149</sup> a.a.O., juris, Rn. 1 f.

(Unvermögen; § 275 Abs. 1 Halbsatz 2 Alt. 1 BGB) tritt nicht schon durch die Veräußerung des Grundstücks und den damit verbundenen Verlust der Verfügungsbefugnis ein, sondern nur und erst wenn feststeht, dass der Schuldner die Verfügungsmacht nicht mehr erlangen kann. Dazu waren keine Feststellungen getroffen. Das Berufungsgericht hatte angenommen, eine Leistungspflicht der Beklagten zur Rückübertragung der Miteigentumsanteile sei wegen des Zuschlags „aufgrund rechtlicher Leistungshindernisse“ ausgeschlossen; das war für das Revisionsverfahren zugunsten der Klägerin zu unterstellen. Dann wäre die Klage mit dem Zuschlag unbegründet geworden und es war zu klären, ob die Klage bis zu diesem Zeitpunkt zulässig und begründet war. Voraussetzung war das Bestehen eines Anspruchs der Klägerin gegen die Beklagten aus § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB auf Rückübertragung der insgesamt 4/10 Miteigentumsanteile. Es konnte nicht angenommen werden, ein solcher Anspruch komme selbst dann nicht in Betracht, wenn ein „auf krasses Missverhältnis“ zwischen der im Kaufvertrag vereinbarten Leistung und Gegenleistung vorgelegen haben sollte. Der Kaufvertrag vom November 2019 wäre nämlich nach dem für das Revisionsverfahren zu unterstellenden Sachverhalt als wucherähnliches Rechtsgeschäft sittenwidrig und nichtig (§ 138 Abs. 1 BGB); denn das Berufungsgericht hatte dies offengelassen. Mit der deshalb anzunehmenden Nichtigkeit des Kaufvertrages ist der Rechtsgrund für die Leistung der Klägerin für die Verfügung über die insgesamt 4/10 Miteigentumsanteile an dem Grundstück entfallen. Hinsichtlich der Nichtigkeit ist im Falle des § 138 Abs. 1 BGB (wucherähnliches sittenwidriges Geschäft) zwischen dem schuldrechtlichen Kaufvertrag und den abstrakten Erfüllungsleistungen zu unterscheiden; in diesem Fall erfasste die Nichtigkeit nur das Grundgeschäft. Anders liegt es im Fall des Wuchers nach § 138 Abs. 2 BGB. Das Berufungsgericht hatte rechtsfehlerhaft angenommen, die Auflassung sei Rechtsgrund im Sinne von § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB für den Eigentumserwerb gewesen. Rechtsgrund für den Eigentumserwerb war aber der Kaufvertrag als schuldrechtliches Verpflichtungsgeschäft. Die Auflassung als dingliche Verfügung über das Grundeigentum (§§ 873; 925 BGB) ist

lediglich Teil des Erfüllungsgeschäftes. Das führt zur Beurteilung, wie im Leitsatz zum Ausdruck gebracht. Bei Nichtigkeit des Kaufvertrages als wucherähnliches Geschäft (§ 138 Abs. 1 BGB) haben die Beklagten der Klägerin die aufgrund ihrer Leistung erlangten Miteigentumsanteile durch Rückübertragung (Auflassung und Bewilligung der Eintragung der Eigentumsänderung) herauszugeben; dann war die Klage (Hauptantrag) jedenfalls bis zu dem im Teilungsversteigerungsverfahren erfolgten Zuschlag des Grundstücks an einen Dritten begründet.<sup>150</sup>

Auch die vom erstinstanzlichen Gericht gegebene Begründung stützte die Klageabweisung nicht. Das Landgericht hatte angenommen, ein besonders grobes Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung lasse sich nicht feststellen, weil die Klägerin nicht hinreichend substantiiert zum Verkehrswert der von ihr veräußerten Miteigentumsanteile vorgetragen habe. Damit würden die Anforderungen an einen substantiierten Vortrag zu einem besonders groben Missverhältnis zwischen Kaufpreis und Wert der Miteigentumsanteile überspannt. Dies hat der Bundesgerichtshof im Sinne des zweiten Leitsatzes der Entscheidung mit eingehender Begründung klargestellt.<sup>151</sup>

#### **bb)**

In einem **Kaufvertrag über den Verkauf des Geschäftsbereiches „Fernwärmeversorgung“ nebst Grundstücken** durch die Rechtsvorgängerin der klagenden Unternehmung **hatte die Verkäuferin zugesagt, künftige Mieter zu verpflichten, ihre Wärmeversorgung nur durch die Käuferin durchführen zu lassen**. Die Käuferin war die Rechtsvorgängerin der Beklagten. Die Beklagte betrieb schließlich auf dem Gelände eines Industrieparks das Fernwärmenetz mit Wärmeübergabestationen zu den einzelnen Abnahmestellen. Zwei dieser Stationen befanden sich in auf dem Grundstück der Klägerin errichteten Fabrik- und Verwaltungsgebäuden, welche

---

<sup>150</sup> a.a.O., juris, Rn. 5 ff. m.w.N.

<sup>151</sup> a.a.O., juris, Rn. 17 ff. m.w.N.

die Klägerin bis zu einem bestimmten Zeitpunkt mit Fernwärme versorgte. In der danach liegenden Zeit verlangte die Klägerin gerichtlich die Beseitigung der Anlagenteile in näher bezeichnetem Umfang. Nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofes lag eine **Eigentumsbeeinträchtigung** bei der Klägerin vor, **weil die Fernwärmeeinrichtungen als bloße Scheinbestandteile (§ 95 Abs. 2 BGB) ihrer Grundstücke im Eigentum der Beklagten standen**. Das Berufungsgericht hatte dies erkannt, aber **rechtsfehlerhaft angenommen, der Beseitigungsanspruch sei nicht nach § 1004 Abs. 2 BGB ausgeschlossen, weil die Regelung im Kaufvertrag über die Verpflichtung künftiger Mieter zum Bezug von Fernwärme bei der Käuferin ein unwirksamer Vertrag zu Lasten Dritter sei**. Zu dieser Beurteilung war das Berufungsgericht aufgrund einer widersprüchlichen – und damit der insoweit eingeschränkten revisionsrechtlichen Überprüfung zugänglichen – Auslegung gelangt. Denn es hatte eine Duldungspflicht der Klägerin allein mit der nicht näher begründeten, sondern im Berufungsurteil offen gelassenen Annahme bejaht, die Regelung über die Verpflichtung der Mieter zum Fernwärmebezug sei unwirksam. Wie der Bundesgerichtshof klargestellt hat, lag **kein unzulässiger und deshalb unwirksamer Vertrag zu Lasten Dritter** vor. **Es fehlte an einer unmittelbaren Begründung einer Pflicht des Dritten**. Denn die vereinbarte Pflicht zur Weitergabe der Fernwärmebezugsverpflichtung an die Mieter der Rechtsvorgängerin der Klägerin sollte schon nach ihrem Wortlaut nicht unmittelbar die jeweiligen Mieter verpflichten, sondern begründete nur eine Pflicht der Rechtsvorgängerin der Klägerin, in künftig abzuschließende Mietverträge Regelungen aufzunehmen, durch die die Mieter einwilligen, ihre Fernwärme von der Rechtsvorgängerin der Beklagten zu beziehen. **Somit hatte die Rechtsvorgängerin der Klägerin lediglich zulässigerweise eine eigene Pflicht begründet und eine eigene Leistung versprochen, ohne die Rechtsstellung des Dritten unmittelbar zu beeinflussen**. Da die Sache aber mangels Feststellungen zu weiteren Einwänden der Klägerin gegen eine

vertragliche Duldungspflicht nicht entscheidungsreif war, ist Zurückverweisung erfolgt.<sup>152</sup>

**b)**

Mit **Erbbaurechtsverträgen** hat sich der Bundesgerichtshof ebenfalls in zwei Verfahren befasst.

**aa)**

**Unter Aufgabe älterer Rechtsprechung hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass ein Erbbaurecht über ein bestehendes oder noch zu errichtendes einheitliches Gebäude, das sich auf benachbarte Grundstücke erstreckt, bestellt werden kann.**<sup>153</sup>

Außerdem hat er ausgesprochen, dass es den Parteien eines **Vertrages, der auf die Bestellung eines gegen den sachenrechtlichen Typenzwang verstoßenden dinglichen Rechtes gerichtet ist, grundsätzlich nicht nach Treu und Glauben verwehrt ist, sich auf die aus der Nichtigkeit des Rechtes und der anfänglichen Unmöglichkeit der Leistung ergebenden Rechtsfolgen zu berufen.**<sup>154</sup>

Die Klägerin war Rechtsnachfolgerin einer AG, die beabsichtigte ein Kaufhaus zu errichten. Dazu hatte die AG mit einer ungeteilten Erbengemeinschaft im Jahr 1965 die Bestellung eines Erbbaurechtes an einem im Eigentum der Erbengemeinschaft stehenden Grundstück vereinbart. Die Beklagte war Mitglied der Erbengemeinschaft. Inhalt des Erbbaurechtes war nach dem notariellen Erbbaurechtsvertrag, dass die Eigentümer einer möglichen Einbeziehung von Anliegergrundstücken zum Erbbaugrundbesitz grundsätzlich zustimmen, soweit ihnen keine Nachteile daraus entstehen; insbesondere sollte die Erbbauberechtigte nach Beendigung des

---

<sup>152</sup> BGH, Urteil vom 18. September 2025 – [V ZR 162/24](#) – juris, Rn. 1 ff. m.w.N.

<sup>153</sup> BGH, Urteil vom 19. Dezember 2025 – [V ZR 15/24](#) – juris, Leitsatz 1.

<sup>154</sup> a.a.O., juris, Leitsatz 2.

Erbbaurechts auf Verlangen der Grundstückseigentümer verpflichtet sein, auf Kosten der Erbbauberechtigten die Trennung der Baulichkeiten auf dem Erbbaugrundstück so herbeizuführen, dass ein selbstständig nutzbares Gebäude auf dem Erbbaugrundstück entsteht. Die Grundbucheintragung erfolgte 1977. Die AG erwarb Grundstücke zu Eigentum sowie ein anderes Erbbaurecht, so dass ihr zusammen mit dem hier gegenständlichen Erbbaurecht eine geschlossene Fläche benachbarter Grundstücke zur Verfügung stand, auf denen 1983 ein Einkaufszentrum errichtet wurde. Der Gebäudekomplex erstreckte sich einschließlich des Grundstücks der Erbengemeinschaft über insgesamt fünf Grundstücke; er konnte an den Grundstücksgrenzen nicht ohne Zerstörung getrennt werden. Im Jahr 1985 stimmte die Erbengemeinschaft mit notariellem Vertrag einer Übertragung des Erbbaurechtes auf eine Tochtergesellschaft der AG zu. Gleichzeitig wurde eine gesamtschuldnerische Haftung der AG für aus dem Erbbaurechtsvertrag zu erbringende Leistungen, insbesondere den Erbbauzins vereinbart; die AG unterwarf sich der sofortigen Zwangsvollstreckung. Erbbauberechtigte war schließlich die Streithelferin der Klägerin. Die Erbbauberechtigte zahlte seit Februar 2021 den Erbbauzins nicht mehr, worauf die Beklagte im April 2021 ankündigte, aus der notariellen Urkunde gegen die Klägerin die Zwangsvollstreckung in Höhe der rückständigen drei Monatsmieten zu betreiben. Die Klägerin erhob Vollstreckungsabwehrklage gegen die angekündigte Zwangsvollstreckung.<sup>155</sup>

Der Bundesgerichtshof hat die Klageabweisung durch das Berufungsgericht im Ergebnis bestätigt. Die **Klage war zulässig**, weil gegen die Ankündigung der Beklagten, aus der notariellen Urkunde die Zwangsvollstreckung zu betreiben, die Vollstreckungsabwehrklage (§§ 795 Satz 1; 794 Abs. 1 Nr. 5 i. V. m. § 767 Abs. 1 ZPO) statthaft war. **Die Klägerin erhob eine materiell-rechtliche Einwendung mit dem Ziel, die Vollstreckung aus der notariellen Urkunde für unzulässig zu erklären**, indem sie ihre

---

<sup>155</sup> a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses zurückwies, weil der Erbbaurechtsvertrag nichtig sei. Unzutreffend war allerdings die Begründung des Berufungsgerichts für die Abweisung der Vollstreckungsabwehrklage. Die **Beklagte war passivlegitimiert**, weil ihr als **Mitglied der ungeteilten Erbgemeinschaft** eine vollstreckbare Ausfertigung der notariellen Urkunde erteilt worden war. Sie war somit Vollstreckungsgläubigerin und die Vollstreckungsabwehrklage gegen sie zu richten. Bei dem Erbbaurecht handelte es sich um ein **sogenanntes Nachbarerbbaurecht**. Denn es wurde **für ein bestehendes oder noch zu errichtendes Gebäude bestellt, das sich auf ein oder mehrere Grundstücke erstreckte und nicht an den Grundstücksgrenzen teilbar war**. Unerheblich ist, ob die Nachbargrundstücke im Eigentum des Erbbauberechtigten stehen oder er daran selbstständige Erbbaurechte oder sonstige Rechte zur Bebauung hat. Die Klägerin war mit ihrem Einwand auch nicht präkludiert (§§ 767 Abs. 2; 797 Abs. 4 ZPO), die Bestellung eines Nachbarerbbaurechtes sei wegen Verstoßes gegen § 1 Abs. 3 ErbbRG (vormals: § 1 Abs. 3 ErbbauVO) rechtlich unzulässig und der notarielle Erbbaurechtsvertrag somit wegen einer anfänglichen objektiven Unmöglichkeit nichtig (§ 306 BGB a.F.; Art. 229 § 5 Satz 1 EGBGB), was zu einem Entfallen des durch die Zwangsvollstreckungsunterwerfung gesicherten Erbbauzinsanspruches führe.<sup>156</sup> Entgegen der Annahme des Berufungsgerichts **war es der Klägerin nicht nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) verwehrt, sich auf eine etwaige Nichtigkeit des Erbbaurechtes und des Erbbaurechtsvertrages zu berufen**. Dafür wäre es erforderlich gewesen, dass durch die Berufung auf die Nichtigkeit ein schlechthin untragbares Ergebnis herbeigeführt worden wäre, was nicht der Fall war. Die Berufung auf die Nichtigkeit des Erbbaurechtsvertrages konnte der Klägerin nicht mit der Begründung versagt werden, dass der Erbbaurechtsvertrag über 55 Jahre hinweg „gelebt“ worden war, die Klägerin und ihre Rechtsnachfolger einschließlich der Streithelferin in dieser Zeit erhebliche wirtschaftliche Vorteile aus dem Vertrag gezogen haben und die

---

<sup>156</sup> a.a.O., juris, Rn. 6 ff.

Klägerin nunmehr möglicherweise lediglich die Zahlung des Erbbauzinses vermeiden, das Gebäude aber weiter nutzen wolle. Die vom Berufungsgericht dazu herangezogene Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs wurde vor allem für formnichtige Grundstückskaufverträge entwickelt und kann auf Verträge, die auf die Bestellung eines, wenn auch möglicherweise dem sachenrechtlichen Typenzwang widersprechenden und damit unzulässigen dinglichen Rechtes gerichtet sind, nicht übertragen werden. **Den Parteien eines Vertrages, der auf die Bestellung eines gegen den sachenrechtlichen Typenzwang verstoßenden dinglichen Rechtes gerichtet ist, ist es grundsätzlich nicht nach Treu und Glauben verwehrt, sich auf die aus der Nichtigkeit des Rechtes und der anfänglichen Unmöglichkeit der Leistung ergebenden Rechtsfolgen zu berufen.** Der Bundesgerichtshof hat die Umstände im Einzelnen erwogen, und entschieden, dass der Klägerin die Berufung auf die im Revisionsverfahren zu ihren Gunsten unterstellte Unzulässigkeit des Erbbaurechtes und damit auf ein Entfallen der gesamtschuldnerisch übernommenen Verpflichtung zur Entrichtung des Erbbauzinses nicht verwehrt werden konnte. Die Klägerin handelte nicht treuwidrig. Neben dem fehlenden schutzwürdigen Vertrauen der Beklagten bzw. der Erbengemeinschaft auf die Rechtswirksamkeit des Erbbaurechtsvertrages blieben die Klägerin sowie ihre Streithelferin auf ungewisse Zeit zur Entrichtung des monatlichen Erbbauzinses verpflichtet, ohne dass zugunsten der Streithelferin ein Erbbaurecht bestünde.<sup>157</sup> **Die Vollstreckungsabwehrklage war aber unbegründet, weil die Rechtsvorgängerin der Klägerin und die Erbengemeinschaft mit dem Erbbaurechtsvertrag die Bestellung eines zulässigen Erbbaurechts vereinbart haben und dieses wirksam entstanden ist.** Ein aufgrund des Erbbaurechts errichtetes oder schon vorhandenes Bauwerk gilt als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts und fällt damit in das Eigentum des Erbbauberechtigten (§ 12 Abs. 1 ErbbauRG). Zwar ist die Beschränkung des Erbbaurechtes auf einen Teil eines Gebäudes, insbesondere ein

---

<sup>157</sup> a.a.O., juris, Rn. 14 ff.

Stockwerk unzulässig (§ 1 Abs. 3 ErbbauRG). **Zulässig ist demgegenüber die Bestellung eines einheitlichen sogenannten Gesamterbbaurechtes für ein die Grundstücksgrenzen überschreitendes Gebäude an sämtlichen das Bauwerk umfassenden Grundstücken.** Die umstrittene Frage der **Zulässigkeit der Bestellung eines sogenannten Nachbarerbbaurechtes** hat der Bundesgerichtshof nunmehr mit eingehender Begründung dahingehend entschieden, dass ein Erbbaurecht für ein bestehendes oder noch zu errichtendes einheitliches Gebäude bestellt werden kann, das sich auf benachbarte Grundstücke erstreckt (sogenanntes Nachbarerbbaurecht); § 1 Abs. 3 ErbbauRG steht dem nicht entgegen. Der Bundesgerichtshof hat sich auch nicht daran gehindert gesehen, seine in seinen Entscheidungen aus den Jahren 1973 und 2016 zum Ausdruck kommende Rechtsauffassung zur Zulässigkeit des Nachbarerbbaurechts zu ändern. Der Änderung einer gefestigten Rechtsprechung sind zwar Grenzen gesetzt; insoweit treten Rechtssicherheit und Vertrauensschutz in den Vordergrund. Es wäre deshalb nur unter engen Voraussetzungen möglich, eine gefestigte Rechtsprechung zu ändern, die Nachbarerbbaurechte für zulässig gehalten hätte, weil dann die im Vertrauen auf diese Rechtsprechung gestellten Rechte nichtig wären. Da aber der Bundesgerichtshof in den früheren Entscheidungen das Nachbarerbbaurecht für unzulässig gehalten hatte, war ausgeschlossen, dass im Vertrauen auf den Bestand dieser Rechtsprechung Rechte begründet worden sind; das hier allenfalls betroffene Vertrauen in die Unzulässigkeit des Nachbarerbbaurechtes ist nicht schützenswert. Somit hatten die Klägerin und die Erbengemeinschaft im Erbbaurechtsvertrag 1965 die Bestellung eines zulässigen Erbbaurechtes vereinbart. Infolgedessen bestand der Erbbauzinsanspruch, für den die Rechtsvorgängerin der Klägerin im notariellen Vertrag von 1985 die gesamtschuldnerische Haftung übernommen hatte, so dass die von der Klägerin vorgebrachte Einwendung (§§ 767 Abs. 1; 795 Satz 1 ZPO) nicht bestand. Deshalb wurde die gegen die Abweisung der

Vollstreckungsabwehrklage der Klägerin gerichtete Revision zurückgewiesen.<sup>158</sup>

**bb)**

**Ungeklärt blieb die Frage, ob auf Erbbaurechtsverträge die für Grundstückskaufverträge aufgestellten Grundsätze über die bei einem krasen Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung geltende Vermutung einer verwerflichen Gesinnung des Begünstigten (§ 138 Abs. 1 BGB) Anwendung finden** oder ob eine solche Vermutung wie bei Miet- und Pachtverträgen nicht eingreift. Da dies nicht entscheidungserheblich war, fehlte ein Revisionszulassungsgrund. Das Berufungsgericht hatte angenommen, dass sich der Schluss auf eine verwerfliche Gesinnung der für die Klägerin handelnden Person bei Abschluss des Erbbaurechtsvertrages nicht ziehen ließ, weil insofern ein etwaiges Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung aufgrund der Einzelfallumstände nicht erkennbar war.<sup>159</sup>

**c)**

Eine **Besitzstörung** war Ausgangspunkt einer Entscheidung, in welcher der Bundesgerichtshof klargestellt hat, dass derjenige, der ein **Fahrzeug über das auf dem Parkschein ausgewiesene Parkzeitende hinaus auf einem gebührenpflichtigen privaten Parkplatz abstellt, verbotene Eigenmacht** begeht mit der Folge, dass der **Grundstückseigentümer das Fahrzeug abschleppen lassen darf**. Eine **Wartepflicht des Grundstückseigentümers besteht dabei nicht**.<sup>160</sup>

Die Beklagte war die Betreiberin eines privaten Parkplatzes mit Parkscheinautomaten. Dort hatte die Klägerin ihren Pkw abgestellt und für 4,00 € einen bis 10:51 Uhr an diesem Tag gültigen Parkschein gelöst. Nachdem die

---

<sup>158</sup> a.a.O., juris, Rn. 23 ff. m.w.N.

<sup>159</sup> BGH, Beschluss vom 20. November 2025 – [V ZR 48/25](#) – juris, Rn. 1

<sup>160</sup> BGH, Urteil vom 19. Dezember 2025 – [V ZR 44/25](#) – juris, Leitsatz.

bezahlte Parkzeit überschritten war, beauftragte die Beklagte die Streithelferin mit der Abschleppung des Fahrzeugs. Die Klägerin erhielt das Fahrzeug erst zurück, nachdem sie die Abschleppkosten (587,50 €) bezahlt hatte. Der Streit ging um die Rückzahlung dieses Betrages, welche die Klägerin von der Beklagten verlangte.<sup>161</sup>

Der Bundesgerichtshof hat das Berufungsurteil bestätigt. Es hatte zwar die Einzelrichterin des Landgerichts entschieden, obwohl sie einen Revisionszulassungsgrund bejahte. Das führte aber nicht zur Aufhebung der Berufungsentscheidung. Denn die mit der Berufung befasste Kammer hatte vor Übertragung auf den Einzelrichter sorgfältig zu überprüfen, ob die Rechtsache grundsätzliche Bedeutung hatte (§ 526 Abs. 1 ZPO). Dabei ist der Einzelrichter im Berufungsverfahren der zur Entscheidung gesetzlich zuständige Richter, wenn das vollbesetzte Berufungsgericht ihm die Sache zur Entscheidung übertragen hat und kein Rückübertragungsgrund (§ 526 Abs. 2 Nr. 1 ZPO) vorliegt. Daher konnte hier die Einzelrichterin ohne Verfahrensverstöß die Revision zulassen.<sup>162</sup>

Auch inhaltlich richtig hatte das Landgericht einen **Anspruch der Klägerin gegen die Beklagte auf Rückzahlung der Abschleppkosten verneint**. Einzig mögliche Anspruchsgrundlage war § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB, weil Zweck der Zahlung der Klägerin an das Abschleppunternehmen war, eine von der Beklagten geltend gemachte Forderung (Ersatzanspruch in Höhe der Abschleppkosten, welche die Beklagte der Streithelferin schuldet,) zu erfüllen. Allerdings war die **Leistung der Klägerin nicht ohne Rechtsgrund** erfolgt. Die **beklagte Grundstückeigentümerin hatte gegen die Klägerin einen Anspruch aufgrund berechtigter Geschäftsführung ohne Auftrag (§§ 677; 683 Satz 1; 670 BGB) auf Zahlung der Abschleppkosten, weil die Klägerin durch Nichtentfernen ihres Fahrzeuges nach Ablauf der bezahlten Parkzeit eine verbotene**

---

<sup>161</sup> a.a.O., juris, Rn. 1 f.

<sup>162</sup> a.a.O., juris, Rn. 5 m.w.N.

**Eigenmacht (§ 858 Abs. 1 BGB) begangen hatte.** Dies hat der Bundesgerichtshof detailliert dargestellt. Insbesondere hat er auf den **Unterschied** zwischen einerseits dem hier vorliegenden **Vertrag über die Nutzung eines jedermann zugänglichen privaten Parkplatzes** und andererseits dem **Wohnraummietrecht** im Fall eines Wohnraummieters, der die Wohnung nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurückgibt (**keine Besitzschutzansprüche des Vermieters aus § 859 Abs. 1 BGB**), hingewiesen. Der Beklagte hatte demgemäß die Abschleppkosten nicht an die Klägerin zurückzuzahlen.<sup>163</sup>

d)

Mehrere Judikate sind in **Grundbuchsachen** und bezüglich **grundbuchrechtlich gesicherter Ansprüche** ergangen.

aa)

**Aufgrund eines Versehens des Grundbuchamtes war der Erbe eines Miteigentumsanteiles an einem Grundstück nicht als hälftiger Miteigentümer, sondern als Alleineigentümer eingetragen worden.** Danach **schenkte er mit notariellem Vertrag das Grundstück seinem Enkel.** Dessen an dem Vertragsschluss beteiligte und im notariellen Vertrag als „weichende Erbin“ bezeichnete Mutter erklärte ihr Einverständnis hierzu und verzichtete insoweit für sich und ihre Abkömmlinge auf ihr Pflichtteilsrecht und etwaige Pflichtteilsergänzungsansprüche. **Der Enkel wurde als Alleineigentümer ins Grundbuch eingetragen.** Die Alleinerbin des zwischenzeitlich verstorbenen anderen hälftigen Miteigentümers beantragte, von Amts wegen einen Widerspruch gegen die Eintragung des Enkels als Alleineigentümer in das Grundbuch einzutragen.<sup>164</sup>

Zwar ist die Beschwerde gegen eine Eintragung, die unter dem Schutz des öffentlichen Glaubens des Grundbuches steht, grundsätzlich unzulässig

---

<sup>163</sup> a.a.O., juris, Rn. 6 ff. m.w.N.

<sup>164</sup> BGH, Beschluss vom 18. Dezember 2025 – [V ZB 8/25](#) – juris, Rn. 1 ff.

(§ 71 Abs. 2 Satz 1 GBO); sie kann aber mit dem Ziel eingelegt werden, dass das Grundbuchamt angewiesen wird, einen Widerspruch gegen die Unrichtigkeit des Grundbuches einzutragen (§§ 53; 71 Abs. 2 Satz 2 GBO). Die Unrichtigkeit des Grundbuches muss durch die Eintragung erfolgt sein (§ 53 Abs. 1 Satz 1 GBO). Hier hatte das Grundbuchamt die **Eintragung unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften bewirkt, weil die Eintragung des Enkels als Alleineigentümer ohne erforderliche Bewilligung (§ 19 GBO) oder Nachweise über den Verlust des Miteigentums, die eine Berichtigung ohne Bewilligung ermöglicht hätten (vgl. § 22 Abs. 1 Satz 1 GBO), geschehen war.** Dass die Eintragung des Erben als Alleineigentümer zwischenzeitlich gelöscht war und bei Eintragung des Enkels keine gesetzlichen Vorschriften verletzt worden waren, änderte nichts, weil sich die **Unrichtigkeit des Grundbuches fortgesetzt** hatte und die **Gefahr eines Rechtsverlustes des wirklichen Berechtigten fortbestand.** Hier stellte sich die **Frage, ob ein nachträglicher gutgläubiger Erwerb des Alleineigentums an dem Grundstück durch den Enkel die zunächst bestehende Unrichtigkeit des Grundbuches entfallen ließ (§ 892 BGB).** Der Bundesgerichtshof hat diese für einen Grundstückserwerb im Rahmen vorweggenommener Erbfolge bisher umstrittene Rechtsfrage nunmehr dahingehend **geklärt, dass § 892 BGB auch auf einen rechtsgeschäftlichen Grundstückserwerb Anwendung findet, der der Vorwegnahme der Erbfolge dient.**<sup>165</sup> Allerdings hatte das Beschwerdegericht seine Aufklärungspflicht (§ 26 FamFG) verletzt, indem es die Bösgläubigkeit des Enkels im maßgeblichen Zeitpunkt (§ 892 Abs. 2 BGB) als nicht überwiegend wahrscheinlich zu Grunde gelegt und dabei vorgebrachte Indiztatsachen teilweise nicht so übernommen hatte, wie sie behauptet worden waren; für das vom Beschwerdegericht zu Grunde gelegte Verständnis hätte es weiterer – amtswegiger (§ 26 FamFG) – Sachaufklärung bedurft. Das führte zur Aufhebung der Beschwerdeentscheidung und Zurückverweisung der Sache.<sup>166</sup>

---

<sup>165</sup> a.a.O., juris, Rn. 5 ff. m.w.N. und Leitsatz.

<sup>166</sup> a.a.O., juris, Rn. 30 ff.

**bb)**

In einer Leitsatzentscheidung hat der Bundesgerichtshof ausgesprochen, dass **§ 878 BGB auf den Antrag auf Vollzug der Teilungserklärung nicht anzuwenden ist, wenn sich die Teilungserklärung auf mehrere Grundstücke bezieht und es an der für die Grundstückvereinigung oder Bestandteilszuschreibung erforderlichen materiell-rechtlichen Erklärung und dem darauf bezogenen verfahrensrechtlichen Antrag fehlt.**<sup>167</sup>

In verfahrensrechtlicher Hinsicht dient nach dieser Entscheidung der Erlass einer Zwischenverfügung der Beseitigung eines der Eintragung entgegenstehenden Hindernisses und ist nur zulässig, wenn der Mangel des Antrages rückwirkend geheilt werden kann. Ist dies nicht der Fall, und erlässt das Grundbuchamt gleichwohl eine – unzulässige – Zwischenverfügung, ist der **Antrag erst ab Behebung des Mangels als im Sinne des § 17 GBO eingegangen anzusehen und kann erst ab diesem Zeitpunkt eine rangwahrende oder sonstige Rechtswirkung, die sich nach dem Eingang des Antrages richtet, entfalten.**<sup>168</sup>

Die Beteiligte war Eigentümerin zweier Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich der Hessischen Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung (in Kraft seit 12. Mai 2022; § 250 Abs 1 Satz 3 BauGB). Die Beteiligte erklärte am 17. März 2022 notariell beurkundet die Teilung in acht Wohnungseinheiten und eine Teileigentumseinheit. Beide Grundstücke waren als aufzuteilender Grundbesitz bezeichnet. Nach den beigefügten Planunterlagen erstreckte sich das vorhandene Gebäude auf beide Grundstücke. Im Betreff der Abgeschlossenheitsbescheinigung war nur eines der Grundstücke genannt. Auf den Antrag vom 29. März 2022 auf Vollzug der Teilung teilte das Grundbuchamt unter dem 31. März 2022 der

---

<sup>167</sup> BGH, Beschluss vom 17. September 2025 – [V ZB 22/24](#) – juris, Leitsatz 1 = MDR 2025, 1535 f. = NJW-RR 2026, 12 ff. = WuM 2025, 708 ff. = Grundeigentum 2025, 1103 ff. = ZWE 2025, 438 ff. = RPfleger 2026, 18 f.; an diesem Verfahren war unsere Kanzlei beteiligt.

<sup>168</sup> a.a.O., juris, Leitsatz.

Beteiligten unter Fristsetzung zur Behebung mit, der beantragten Eintragung stehe ein Hindernis entgegen; es sei klarzustellen, welches der beiden Grundstücke aufgeteilt werden solle, gegebenenfalls müssten die Grundstücke zunächst vereinigt werden. Am 13. Mai 2022, dem Tag nach Inkrafttreten der hessischen Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung vom 28. April 2022 bewilligte und beantragte die Beteiligte die Vereinigung der beiden Grundstücke; diese wurde am 24. Mai 2022 in das Grundbuch eingetragen. Mit Zwischenverfügung wies das Grundbuchamt sodann unter Fristsetzung auf das Fehlen einer Genehmigung nach § 250 Abs. 5 BauGB hin. Die Beteiligte legte hiergegen Beschwerde ein. Das Grundbuchamt wiederholte den Hinweis unter weiterer Fristsetzung, wogegen die Beteiligte wiederum Beschwerde einlegte. Das Beschwerdegericht hob unter Zurückweisung der Beschwerde im Übrigen die erste Zwischenverfügung auf und ergänzte die zweite dahingehend, dass das Hindernis auch durch den Nachweis des Nichtbestehens der Genehmigungspflicht beseitigt werden könne. Dagegen ging die Beteiligte mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde vor.<sup>169</sup>

Der Bundesgerichtshof hat bestätigt, dass der **Vollzug der Teilungserklärung eines Nachweises der Genehmigung oder der Vorlage eines Negativzeugnisses bedurfte (§ 250 Abs. 5 Satz 1 BauGB)**. § 878 BGB, wonach eine vom Berechtigten nach §§ 873; 875 oder 877 BGB abgegebene Erklärung nicht dadurch unwirksam wird, dass er in der Verfügung beschränkt wird, nachdem die Erklärung für ihn bindend geworden und der Antrag auf Eintragung beim Grundbuchamt gestellt worden ist, ist nicht entsprechend anwendbar, weil sich der **Antrag der Beteiligten auf zwei selbstständige Grundstücke bezog** und damit **zum Zeitpunkt der Antragstellung aus materiell-rechtlichen Gründen nicht bescheidungsreif** war. Die daher erforderliche Zusammenführung der Grundstücke zu einem Grundstück setzte materiell-rechtlich eine entsprechende Erklärung

---

<sup>169</sup> a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

des Grundstückseigentümers gegenüber dem Grundbuchamt voraus, die systematisch von dem grundbuchrechtlichen Antrag und der Eintragungsbewilligung zu unterscheiden ist. **Die Erklärung, die Grundstücke zu vereinigen, hatte die Beteiligte aber erst nach Inkrafttreten der hessischen Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung beim Grundbuchamt eingereicht.** Es änderte auch nichts, dass das Grundbuchamt den Antrag nicht zurückgewiesen, sondern mit – gegebenenfalls unzulässiger – Zwischenverfügung darauf hingewiesen hatte, dass eine Vereinigungserklärung erfolgen müsse. Denn der Antrag ist erst ab Behebung des Mangels als im Sinne des § 17 GBO eingegangen anzusehen und kann erst von diesem Zeitpunkt an eine rangwahrende oder sonstige Rechtswirkung, die sich nach dem Eingang des Antrags richtet, entfalten. Die Abgabe der Vereinigungserklärung wirkt nicht zurück.<sup>170</sup>

cc)

Der Bundesgerichtshof hat ausgehend von der **Eintragung einer Höchstbetragshypothek** entschieden, dass der **Generalbundesanwalt für die Beitreibung von Verfahrenskosten nur unter den Voraussetzungen der §§ 2 Abs. 1 Satz 1 Hs. 1 und 2; 1 Abs. 4 JBeitrG zuständig** ist und dies auch für Kosten aus Strafverfahren gilt, bei denen die Gerichte der Länder nach Art. 96 Abs. 5 GG Gerichtsbarkeit des Bundes ausüben.<sup>171</sup>

Wegen der **Kosten eines Staatsschutzverfahrens** vor dem Oberlandesgericht, in dem der Beteiligte zu einer lebenslangen Freiheitsstrafe und der Kostentragung verurteilt worden war, hatte das Gericht einen Vermögensarrest über 150.000,00 € in das bewegliche und unbewegliche Vermögen des Beteiligten angeordnet. Der Beteiligte hatte hälftiges Miteigentum an einem Grundbesitz. Der Generalbundesanwalt erwirkte zugunsten der Bundesrepublik Deutschland die **Eintragung einer Höchstbetragshypothek von**

---

<sup>170</sup> a.a.O., juris, Rn. 5 ff. m.w.N.

<sup>171</sup> BGH, Beschluss vom 16. Oktober 2025 – [V ZB 28/25](#) – juris, Leitsatz = MDR 2026, 63 f. = NJW 2026, 321 ff. = WM 2025, 2297 ff.

**bis zu 150.000,00 € zu Lasten des Miteigentumsanteils des Beteiligten im Grundbuch.** Die Revision des Beteiligten gegen seine Verurteilung wurde durch den Bundesgerichtshof verworfen. Danach teilte der Generalbundesanwalt die Höhe der Verfahrenskosten mit 181.704,90 € mit. Er beantragte beim Grundbuchamt die **Eintragung einer weiteren Zwangssicherungshypothek von 31.704,990 € auf den Miteigentumsanteil des Beteiligten**, die das Grundbuchamt vornahm. Die Beschwerde des Beteiligten führte zur Anweisung des Oberlandesgerichtes an das Grundbuchamt, einen Widerspruch einzutragen. Die Rechtsbeschwerde der Bundesrepublik Deutschland blieb ohne Erfolg.<sup>172</sup>

Nach der im Leitsatz zum Ausdruck gekommenen Entscheidung fehlte die Befugnis des Generalbundesanwalts, das Grundbuchamt um die in Rede stehende Eintragung zu ersuchen. Deshalb hatte das Grundbuchamt bei der Eintragung der Zwangssicherungshypothek über 31.704,90 € gesetzliche Vorschriften verletzt, weil die von ihm zu prüfenden **Voraussetzungen für ein Eintragungsersuchen nach § 38 GBO nicht vorlagen**; zu dem Prüfungsumfang des Grundbuchamts gehört die **abstrakte Befugnis der antragstellenden Behörde** (hier: des Generalbundesanwalts). Der Generalbundesanwalt ist für eine isolierte Vollstreckung von gerichtlichen Verfahrenskosten nicht zuständig. Für die **Beitreibung von Gerichtskosten** ist der Generalbundesanwalt nur zuständig, wenn diese zusammen mit einem in § 1 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 JBeitrG genannten, von ihm beizutreibenden Anspruch (z. B. Geldstrafe) vollstreckt werden (§ 1 Abs. 4 JBeitrG). **Eine Grundlage dafür, dem Generalbundesanwalt die Beitreibung von Verfahrenskostenansprüchen in weiterem Umfang zu übertragen als nach dem JBeitrG vorgesehen, existiert nicht.** Infolgedessen war das Grundbuch wegen der unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften vorgenommenen Eintragung unrichtig geworden, weil die Voraussetzungen für ein Ersuchen (§ 38 GBO) auf Eintragung einer Zwangssicherungshypothek nicht

---

<sup>172</sup> a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

vorlagen. Die gleichwohl vorgenommene Eintragung war unwirksam und die Hypothek nicht gemäß § 867 Abs. 1 Satz 2 ZPO entstanden.<sup>173</sup>

**e)**

Verfahren wegen **Teilungsversteigerung, Zwangsvollstreckung und Zwangsversteigerung** wurden ebenfalls behandelt

**aa)**

Nach einer in einem Teilungsversteigerungsverfahren ergangenen Leitsatzentscheidung ist ein **Antrag auf Sicherheitsleistung nur dann sofort gestellt, wenn er von dem Beteiligten unmittelbar nach Abgabe und Protokollierung des Gebotes angebracht wird. Dies gilt nicht nur bei einem Übergebot, sondern auch bei dem ersten Gebot.**<sup>174</sup>

**Bleiben in einem Versteigerungstermin zwei Gebote wirksam, weil der Zurückweisung des höheren Gebotes sofort widersprochen worden ist, liegt eine hinreichende Aufforderung zur Abgabe weiterer Gebote im Sinne von § 73 Abs. 1 Satz 2 ZVG nur vor, wenn das Vollstreckungsgericht bei der Aufforderung darauf hinweist, dass beide Gebote für den Zuschlag in Betracht kommen. Fehlt es hieran, ist der Zuschlag nach § 83 Nr. 7 ZVG zu versagen.**<sup>175</sup>

Die Miteigentümerin (Beteiligte zu 1) eines Grundstückes hatte die Teilungsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft beantragt. Der weitere Grundstückseigentümer (Beteiligter zu 2) meldete seine Rechte als beitreibender Miteigentümer an und nahm zugleich an der Versteigerung teil. Im Versteigerungstermin am 11. November 2022 begann die Bietzeit um 10:05 Uhr. Die Beteiligte zu 1 gab um 10:20 Uhr ein Gebot ab (3.500.000,00 €). Um 10:25 Uhr wurde (wohl wegen der Corona-Pandemie)

---

<sup>173</sup> a.a.O., juris, Rn. 7 ff. m.w.N.

<sup>174</sup> BGH, Beschluss vom 11. Dezember 2025 – [V ZB 70/24](#) – juris, Leitsatz 1.

<sup>175</sup> a.a.O., juris, Leitsatz 2.

gelüftet. Hiernach wurde die vom Beteiligten zu 2 um 10:34 Uhr verlangte Sicherheit für erforderlich erklärt und stellte die Rechtspflegerin fest, dass die Sicherheitsleistung nicht erbracht sei. Nach einer Unterbrechung um 10:36 Uhr wurde die Bieterstunde um 10:48 Uhr fortgesetzt und die Rechtspflegerin wies das Gebot der Beteiligten zu 1 mangels Sicherheitsleistung zurück, weil der Aussteller des Verrechnungsschecks nicht erkennbar sei. Die Beteiligte zu 1 widersprach der Zurückweisung. Danach gab der Beteiligte zu 2 ein Gebot von 1.800.000,00 € ab. Die geforderte Sicherheitsleistung wurde erbracht. Nach Zurückweisung weiterer Gebote wurde das Gebot des Beteiligten zu 2 nach dreimaligem Aufruf als letztes Gebot verkündet und nachdem trotz Aufforderung weitere Gebote nicht erfolgten, das Ende der Versteigerung verkündet. Das Vollstreckungsgericht erteilte im Verkündungstermin am 18. November 2022 der Beteiligten zu 1 den Zuschlag für den in bar zu zahlenden Betrag von 3.500.000,00 €. Dieses Gebot sei wirksam, weil der Beteiligte zu 2 die Sicherheitsleistung nicht sofort verlangt habe. Der Beteiligte zu 2 erhob hiergegen sofortige Beschwerde, die zur Aufhebung des Zuschlagsbeschlusses und zur Erteilung des Zuschlages an den Beteiligten zu 2 für den bar zu zahlenden Betrag von 1.800.000,00 € führte. Die zugelassene Rechtsbeschwerde der Beteiligten zu 1 war nur teilweise begründet. Die Rechtsbeschwerde führte zwar zur Aufhebung der Zuschlagsentscheidung, jedoch aufgrund der sofortigen Beschwerde des Beteiligten zu 2 zugleich zur Versagung des Zuschlages an die Beteiligte zu 1.<sup>176</sup>

Die sofortige (Erst-)Beschwerde des Beteiligten zu 2 gegen die Zuschlagsentscheidung des Vollstreckungsgerichts war zulässig; das rechtliche Interesse (§ 100 Abs. 2 ZVG) an der Aufhebung der Zuschlagsentscheidung folgte aus dem Ziel des Beteiligten zu 2, dass sein eigenes Gebot als Meistgebot den Zuschlag erhalten müsse.<sup>177</sup> Die Zuschlagsbeschwerde des Beteiligten zu 2 konnte grundsätzlich darauf gestützt werden, dass der

---

<sup>176</sup> a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

<sup>177</sup> a.a.O., juris, Rn. 5.

Zuschlag entgegen § 81 Abs. 1 ZVG nicht dem Meistbietenden erteilt worden sei (§ 100 Abs. 1 ZVG). Das Gebot der Beteiligten zu 1 war als höchstes Gebot das Meistgebot, wenn es wirksam war. **Die Zurückweisung des Gebotes durch das Vollstreckungsgericht hatte wegen des sofortigen Widerspruchs der Beteiligten zu 1 nicht zum Erlöschen ihres Gebotes geführt (§ 72 Abs 2 ZVG), so dass es darauf ankam, ob das Gebot gemäß § 70 Abs 2 Satz 3 ZVG zurückgewiesen werden konnte.** Dessen Zurückweisung im Versteigerungstermin stand dem nicht entgegen, weil das **Gericht bei der Beschlussfassung über einen Zuschlag an eine Entscheidung, die es vorher getroffen hat, nicht gebunden** ist (§ 79 ZVG).<sup>178</sup> Zurückzuweisen war das Gebot wegen unterbliebener Sicherheitsleistung (nur) dann, wenn der Beteiligte zu 2 als hier Berechtigter die **Sicherheit unter Beachtung von § 67 Abs. 1 ZVG verlangt** hatte; hier konnte die Voraussetzung, dass das **Verlangen „sofort“ nach Abgabe des Gebotes** erfolgte, zweifelhaft sein, weil **zwischen Gebot und Verlangen 14 Minuten** lagen. **Das Sicherheitsverlangen muss unmittelbar nach Abgabe und vor Zulassung des Gebotes durch das Vollstreckungsgericht erfolgen.** Das hat der Bundesgerichtshof nun ausdrücklich bestätigt. Er hat außerdem ausgesprochen, dass dies nicht nur bei einem Übergebot, sondern **auch bei dem ersten Gebot** gilt. Präzisiert hat der Bundesgerichtshof, dass der Antrag auf Sicherheitsleistung noch als sofort angebracht anzusehen ist, wenn er unmittelbar nach Abschluss der Protokollierung des Gebotes gestellt wird. Weiter hinausgeschoben – bis zu einer „Zulassung des Gebotes“ – wird der maßgebliche Zeitpunkt aber nicht, da ein **Gebot, ohne dass es einer gesonderten Entscheidung des Vollstreckungsgerichtes bedürfte, bereits dann zugelassen ist, wenn es nicht sofort zurückgewiesen wird** (Umkehrschluss aus § 71 Abs. 1 ZVG; vgl. auch § 72 Abs. 1 Satz 2 ZVG). Dabei ist es üblich, dass der Vollstreckungsrechtspfleger nach Aufnahme der Formalien das Gebot laut wiederholt, auch um „Hörfehler“ auszuschließen. Ein Antrag auf Sicherheitsleistung ist

---

<sup>178</sup> a.a.O., juris, Rn. 6 ff. m.w.N.

spätestens unmittelbar danach zu stellen. Das gilt ausnahmslos für alle Gebote. Nach diesen Grundsätzen hatte der Beteiligte zu 2 die **Sicherheitsleistung nicht sofort i.S.v. § 67 Abs. 1 Satz 1 ZVG verlangt**, weil der Beteiligte zu 2 die Sicherheitsleistung nach Abgabe des Gebotes und Aufnahme der Personalien der Beteiligten zu 1 (10:20 Uhr) noch vor dem Lüften (10:25 Uhr) stellen konnte; hinzukam, dass ausweislich des Protokolls die Bieterstunde auch während des Lüftens fortgesetzt worden war. Demgegenüber verlangte der Beteiligte zu 2 die Sicherheit erst um 10:34 Uhr kurz vor Ablauf der dreißigminütigen Mindestbietzeit (§ 73 Abs. 1 Satz 1 ZVG). **Deshalb durfte das Vollstreckungsgericht die Sicherheit nicht für erforderlich erklären.** Infolgedessen kam es nicht darauf an, ob die Sicherheit in Form des Verrechnungsschecks wirksam erbracht wurde oder nicht.<sup>179</sup> **Gleichwohl war der Zuschlag an die Beteiligte zu 1 zu versagen, obwohl sie die Meistbietende (§ 81 ZVG) war**, weil das Amtsgericht **gegen § 73 Abs. 1 Satz 2 ZVG verstoßen** hatte (absoluter Zuschlagsversagungsgrund; § 83 Nr. 7 ZVG). Hier waren **zwei Gebote (diejenigen der beiden Beteiligten) wirksam geblieben**, da der Zurückweisung des höheren Gebotes sofort widersprochen wurde (§ 72 Abs. 2 ZVG), so dass das Vollstreckungsgericht **beide Gebote als „letztes Gebot“ verkünden** musste. Da dies unterblieben war, war nicht nur die Verkündung fehlerhaft i.S.v. § 73 Abs. 2 ZVG, sondern es fehlte auch an einer hinreichenden Aufforderung (§ 73 Abs. 1 ZVG). Unabhängig davon, dass es sich bei diesem Verstoß um einen absoluten Zuschlagsversagungsgrund (§ 83 Nr. 7 ZVG) handelte, war auch nicht auszuschließen, dass der Beteiligte zu 2 bei ordnungsgemäßem Vorgehen des Gerichts ein weiteres, das Gebot der Beteiligten zu 1 übersteigendes unter der (innerprozessualen) Bedingung abgegeben hätte, dass das Amtsgericht das Gebot der Beteiligten zu 1 als wirksam ansehen werde.<sup>180</sup>

---

<sup>179</sup> a.a.O., juris, Rn. 8 ff. m.w.N.

<sup>180</sup> a.a.O., juris, Rn. 19 ff. m.w.N.

**bb)**

Zu den **Voraussetzungen einer einstweiligen Einstellung (§ 765a ZPO) eines Zwangsversteigerungsverfahrens** hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass **Gefahren für das Leben und die Gesundheit des Schuldners oder seines Angehörigen eine einstweilige Einstellung grundsätzlich nicht rechtfertigen können, wenn der Schuldner bzw. der Angehörige nicht in dem Versteigerungsobjekt leben**. Daher kam es auf die rechtsfehlerhafte Annahme des Beschwerdegerichts, die Schuldnerin habe nicht hinreichend substantiiert vorgetragen, schon nicht an.<sup>181</sup>

Betrieben wurde die Zwangsversteigerung des Wohnungseigentums der Schuldnerin, die das Objekt nicht selbst bewohnte, sondern es an ihren Sohn und dessen Familie vermietet hatte. Vor dem Versteigerungstermin beantragte die Schuldnerin Vollstreckungsschutz (§ 765a ZPO), weil ihr Ehemann gesundheitlich schwer angeschlagen sei, was psychosomatisch durch das Zwangsversteigerungsverfahren und die damit verbundene Befürchtung, der Sohn werde nach einem Zuschlagsbeschluss aufgrund Kündigung sein Zuhause verlieren, verursacht sei.<sup>182</sup>

**cc)**

Wegen **Verletzung des Verfassungsgebotes des gesetzlichen Richters (Art. 101 Abs. 1 Satz 2 GG)** erfolgreich war die Rechtsbeschwerde der Beteiligten eines **Zwangsversteigerungsverfahrens. Die Beteiligte wandte sich gegen den Zuschlag an die Gläubigerin**. Vor Amts- und Landgericht drang sie nicht durch.<sup>183</sup> Ihre Rechtsbeschwerde führte zur Aufhebung der Vorentscheidung und Zurückverweisung der Sache. **Die Zulassung der Rechtsbeschwerde wurde nicht deshalb unwirksam, weil sie durch den Einzelrichter statt durch die Kammer erfolgt war.**<sup>184</sup> Hier

---

<sup>181</sup> BGH, Beschluss vom 11. Dezember 2025 – [V ZB 3/25](#) – juris, Leitsatz und Rn. 11 ff.

<sup>182</sup> a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

<sup>183</sup> BGH, Beschluss vom 04. Dezember 2025 – [V ZB 55/25](#) – juris, Rn. 1 ff.

<sup>184</sup> a.a.O., juris, Rn. 2 m.w.N. (ständ. Rspr.).

**hatte der Einzelrichter einen Zulassungsgrund bejaht und nicht das Verfahren an das Kollegium übertragen (§ 568 Satz 2 Nr. 2 ZPO).** Da er mit der Zulassungsentscheidung zugleich die im Sinne aller in § 574 Abs. 2 ZPO genannten Zulassungsgründe zu verstehende grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache bejaht hatte, **hätte zwingend die Übertragung auf das Kollegium erfolgen müssen.** Da dies unterblieb, war die Entscheidung objektiv willkürlich und verstieß gegen das Verfassungsgebot des gesetzlichen Richters. Dies war nach ständiger Rechtsprechung von Amts wegen zu berücksichtigen und führte zur Zurückverweisung der Sache an den Einzelrichter, der zunächst unter Berücksichtigung der Rechtsbeschwerdebegründung zu überprüfen haben wird, ob die Voraussetzungen für eine Übertragung an die Kammer (§ 568 Satz 2 ZPO) vorliegen.<sup>185</sup>

f)

Wert und Beschwer waren auch auf diesem Gebiet von Bedeutung.

aa)

Der für die **Zulässigkeit der Nichtzulassungsbeschwerde** maßgebliche **Wert der mit der beabsichtigten Revision geltend zu machenden Beschwerde** von (seinerzeit noch) über 20.000,00 € (§ 544 Abs. 2 Nr. 1 ZPO a.F.; nunmehr über 25.000,00 €) nicht erreicht war in der Streitsache um die **Berechtigung des jeweiligen Eigentümers des dem Kläger gehörenden Grundstücks zur Nutzung zweier Pkw-Stellplätze auf dem benachbarten Grundstück** der Beklagten.<sup>186</sup>

Die Voreigentümerin des Beklagtengrundstücks hatte eine Bauträgerin mit der Errichtung eines Gebäudes beauftragt. Danach verhandelte der Kläger im Hinblick auf die beabsichtigte Bebauung auch seines Grundstücks mit dem Geschäftsführer der Bauträgerin über eine gegenseitige nachbarliche Zustimmung für eine Grenzbebauung. Die Bauträgerin fasste im April 2015

---

<sup>185</sup> a.a.O., juris, Rn. 3 ff. m.w.N.

<sup>186</sup> BGH, Beschluss vom 11. Dezember 2025 – [V ZR 39/25](#) – juris, Rn. 1 ff.

eine Vereinbarung zusammen, wonach das Beklagtengrundstück mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Eigentümers des Klägergrundstückes zur Sicherung der Nutzung von Pkw-Stellflächen belastet werden sollte. Die Voreigentümerin des Beklagtengrundstücks gab ihr Bauprojekt vor Erwerb des Grundstücks durch die Beklagte auf. Die Beklagte hatte das Grundstück im März 2015 erworben und ließ das Bauvorhaben durch einen Generalunternehmer erstellen. Das klägerische Grundstück wurde ebenfalls bebaut. Auf dem Grundstück der Beklagten wurden die projektierten Pkw-Stellplätze errichtet. Zur Sicherung der Nutzung der Stellplätze wurde zu Gunsten des Klägergrundstückes keine Dienstbarkeit, sondern lediglich eine Baulast eingetragen. Die Klage auf Feststellung der Berechtigung zur Nutzung der Stellplätze durch den jeweiligen Eigentümer des Klägergrundstückes blieb in allen Instanzen ohne Erfolg.<sup>187</sup>

Die Nichtzulassungsbeschwerde des Klägers scheiterte bereits am Nichterreichen der erforderlichen Mindestbeschwer (§ 544 Abs. 2 Nr. 1 ZPO a.F.). Der in Streit stehende Anspruch auf Feststellung des Nutzungsrechts der beiden auf dem Beklagtengrundstück liegenden Pkw-Stellplätze war auf eine mit Wissen und Willen der Beklagten gerichtete Dienstbarkeitsvereinbarung zwischen der Bauträgerin und dem Kläger gestützt. Die mit der Klageabweisung verbundene Beschwer richtete sich nach dem **Wert des Nutzungsrechtes für das herrschende Grundstück**, welcher der angestrebten **Wertsteigerung dieses Grundstückes** entspricht. Im Falle der hier vorliegenden **positiven Feststellungsklage** war hiervon ein **Abschlag von 20 %** vorzunehmen. Dass der Kläger sein Interesse an dem Nutzungsrecht zuletzt mit mindestens 30.000,00 € bemessen hatte, drang nicht durch, zumal er in der Klageschrift den Streitwert mit lediglich 20.000,00 € angegeben und er auch der entsprechenden Wertfestsetzung in der Berufungsinstanz nicht widersprochen hatte. Denn **es ist einer Partei verwehrt, sich im Nichtzulassungsbeschwerdeverfahren auf der**

---

<sup>187</sup> a.a.O., juris, Rn. 1 ff.

**Grundlage neuen Vorbringens auf einen höheren, die erforderliche Rechtsmittelbeschwer erreichenden Streitwert der Klage zu berufen, wenn sie die Streitwertfestsetzung in den Vorinstanzen nicht beanstandet und auch nicht glaubhaft gemacht hat, dass bereits in den Vorinstanzen vorgebrachte Umstände, die die Festsetzung eines höheren Streitwertes und einer damit einhergehenden entsprechenden Beschwer rechtfertigen, nicht ausreichend berücksichtigt worden sind.** Der Kläger musste sich daher an der von ihm als Streitwert angegebenen Wertsteigerung seines Grundstückes festhalten lassen.<sup>188</sup>

**bb)**

Bestätigt hat der Bundesgerichtshof die wegen Nichterreichens des Wertes der erforderlichen **Beschwer** fehlende Eröffnung der Berufungsinstanz **für den erstinstanzlich unterlegenen Kläger, der als Miteigentümer eines Hofgrundstückes beantragt hatte**, den Beklagten unter Androhung von Ordnungsmitteln zu verurteilen, **es zu unterlassen, sein Fahrzeug vor der Toreinfahrt des Hauses abzustellen**, sowie geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um zu verhindern, dass das Fahrzeug dort abgestellt werde; außerdem verlangte er die Erstattung von Kosten für die Halterauskunft (5,10 €). Vorangegangen war, dass der Beklagte an einem Abend gegen 21:50 Uhr sein Fahrzeug vor der als Feuerwehrezufahrt gekennzeichneten Toreinfahrt geparkt hatte, so dass der Kläger das Hofgrundstück nicht befahren konnte; 5 Minuten nachdem der Kläger die Autohupe betätigt hatte, war der Fahrer des Fahrzeugs erschienen. Das Landgericht hatte die Klage als unzulässig abgewiesen, die Berufung nicht zugelassen und den **Streitwert auf bis 500,00 € festgesetzt**. Das Berufungsgericht setzte den Streitwert ebenfalls auf 500,00 € fest und verwarf die Berufung des Klägers als unzulässig. Auch unter Berücksichtigung des Interesses des Klägers an einer Untersagung der Versperrung der als Feuerwehrezufahrt dienenden Einfahrt sei angesichts der Einmaligkeit der Störung zu nächtllicher Stunde, der nur wenige

---

<sup>188</sup> a.a.O., juris, Rn. 3 ff. m.w.N.

Minuten andauernden Beeinträchtigung und der Versicherung des Beklagten, ein solcher Vorfall werde nicht wieder vorkommen, die Gefahr einer künftigen Eigentumsstörung gering. Die **Rechtsbeschwerde** des Klägers blieb ohne Erfolg, weil deren **Zulässigkeitsvoraussetzungen (§ 574 Abs. 2 ZPO) nicht erfüllt** waren. Ein Zulassungsgrund ergab sich nicht daraus, dass der angegriffene Beschluss keine geordnete Sachverhaltsdarstellung enthielt, weil sich der für die Zulässigkeit der Berufung maßgebliche Sachverhalt den Entscheidungsgründen in noch ausreichender Weise entnehmen ließ. Auch ergab sich keine Grundsatzbedeutung oder Anlass zur Rechtsfortbildung aus der Frage der **Bemessung des Interesses des Eigentümers an der Beseitigung der Störung**, wenn eine bauordnungs- und feuerpolizeilich freizuhaltende Feuerwehrzufahrt zugeparkt wird. Diese Frage ist **nicht (allgemein) klärungsfähig**, weil sie sich nach den Umständen des Einzelfalls richtet und dem Ermessen des Tatrichters unterliegt. Vorliegend sprach nichts dafür, dass der Zuständigkeitsstreitwert (§§ 71 Abs. 1; 23 Nr. 1 GVG) über 5.000,00 € gelegen hätte.<sup>189</sup>

## 5. Miet- und wohnungseigentumsrechtliche Bezüge zum öffentlichen Recht

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

---

<sup>189</sup> BGH, Beschluss vom 16. Oktober 2025 – [V ZB 36/25](#) – juris, Rn. 1 ff.

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

Hierzu ergangene Entscheidungen wurden innerhalb der jeweiligen Themenbereiche referiert.

Karlsruhe, den 01. April 2026



Dr. Mennemeyer  
Rechtsanwalt