

- Immobilienrecht
- Mietrecht
- WEG-Recht
- Versicherungsrecht
- Baurecht
- Maklerrecht

ZIV

Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für die Immobilienwirtschaft

Herausgegeben von:



Mit freundlicher Unterstützung von:



Impressum/ AGB/ Datenschutz
siehe ganz unten

Immobilienrecht:

BGH: Wenn man das Grundbuch nicht schnell genug leistungsfrei bekommt...

BGH: Eine Überfahrtbaulast begründet kein Wegerecht

BGH: Was war unklar an dem Satz: Ich will die Wohnung zurück?!

Gewerbemietrecht:

BGH: Mietzahlungen in der Insolvenz des Mieters

WEG-Recht:

BGH: Der steckengebliebene Bau

BGH: Wer bezahlt die Instandsetzung des Tiefgaragendaches?

LG Frankfurt/M.: Rechtliche Einordnung durch Beschluss?

Versicherungsrecht:

BGH: Schwammausschlussklausel in VGB wackelt

Erscheinungsdaten 2025/2026:

- | | |
|--------------------------|------------|
| 1. (Januar/Februar): | 17.03.2025 |
| 2. (März/April): | 12.05.2025 |
| 3. (Mai/Juni): | 14.07.2025 |
| 4. (Juli/August): | 15.09.2025 |
| 5. (September/Okttober): | 17.11.2025 |
| 6. (November/Dezember): | 12.01.2026 |

1/2025

Seiten 1-13
20. Jahrgang

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

wir beginnen die erste Ausgabe im neuen Jahr mit wichtigen neuen Entscheidungen. Während der VIII. Zivilsenat beim BGH seinen Dornröschenschlaf fortsetzt, kommen vom V. Zivilsenat immer mehr Entscheidungen unter der Ägide des neuen WEG-Rechts. In einer dieser Entscheidungen setzt er sich mit dem

Themenkreis des sog. steckengebliebenen Baus auseinander. Sehr praxisrelevant ist auch die Entscheidung zur Änderung des Kostenverteilungsschlüssel (Pflichtlektüre). Einen Ausblick auf eine mögliche Trendwende in der Versicherungswirtschaft zeigt die Entscheidung des IV. Zivilsenates vom Bundesgerichtshof auf. Es könnte sein, dass

die sog. Schwammklausel in den VGB wackelt. Eine Prozesslawine könnte dann die Folge sein. Es bleibt spannend und sie werden noch mehr spannende Informationen in dieser Ausgabe der ZIV finden.

Wir wünschen daher wie immer eine interessante Lektüre.

Es grüßt herzlich
Ihr

Heinz G. Schultze

Kurze Meldungen

Grunderwerbssteuer bei Auflösung der WEG

§ 7 Abs. 1 GrEStG enthält eine Befreiungsregelung als Ausnahme für die Entstehung von Grundsteuer. Gehört mehreren Personen gemeinsam ein Grundstück und teilen sie es anschließend flächenweise auf und entspricht die jeweilige Grundstücksfläche dem Bruchteil des jeweiligen Eigentümers am Gesamtgrundstück, ist dies kein steuerbarer Grunderwerbsvorgang.

Im Urteil vom 31.7.2024 entschied der BFH über einen ähnlichen, aber umgekehrt gelagerten Fall. Die Eigentümer einer Wohnungseigentümergemeinschaft entschieden, die WEG aufzulösen und Miteigentum nach Bruchteilen (§ 741, 1008 BGB) zu begründen. Auf diesen Fall sei die Befreiungsvorschrift nicht, auch nicht analog anzuwenden, urteilte der BFH. Begründet wurde dies mit dem Rechtsträgerwechsel am Sondereigentum. Das stand nämlich vorher nicht im Miteigentum (im Gegensatz zum Gemeinschaftseigentum). Der Erwerb von Miteigentum am Sondereigentum löse Grunderwerbssteuer aus, [II R 30/21](#).

Teilklage über nicht erbrachte Leistungen

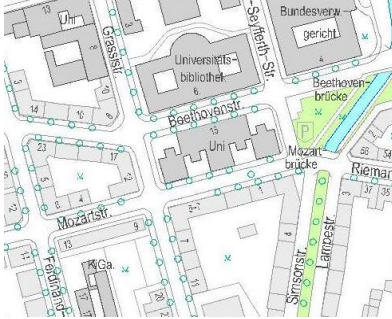
Eine Architektin klagte nach der Kündigung der Bauherrin ihr Honorar von rund 1,1 Mio. € vor dem LG Dresden ein. Während des Rechtsstreits leitete sie ein gerichtliches Mahnverfahren wegen von ihr aufgrund der Kündigung nicht erbrachter Leistungen über rund 230.000 € gegen die Bauherrin ein. Dieses Verfahren wurde auch streitig und „überholte“ den anderen Rechtsstreit auf dem Weg zum BGH. Hier stritten die Parteien um die Frage, ob die Forderung überhaupt selbständig geltend gemacht werden könne. Der Baurechtssenat verneinte dies. Eine Teilklage auf Vergütung nach § 649 S. 2 BGB (a.F.) sei nicht zulässig. Die Gesamtvergütung ergäbe sich aus erbrachten und nicht erbrachten Leistungen, von denen Voraus- und Abschlagszahlungen abzuziehen seien. Die Klage habe Erfolg, wenn der Saldo hieraus positiv sei. Die Werte für nicht erbrachte Leistungen, seien daher nur reine Rechnungspositionen und keine selbständige Forderung. Eine hierauf gegründete Teilklage sei unzulässig, Urteil vom 19.12.2024, [VII ZR 130/22](#).

Was heißt hier komplett erneuert...

Ausgangspunkt des Streites war eine Angabe im Maklerexposé, in dem darüber informiert wurde, dass das Dach des zu verkaufenden Hauses 2009 „komplett erneuert“ wurde. Nach dem Kauf stellte sich heraus, dass nur neue Bitumenbahnen aufgeschweisst wurden. Nun stritten die Parteien, ob der Käufer gegen den Verkäufer nach § 437 Nr. 3, § 280 Abs. 1 BGB einen Schadensersatzanspruch hat, weil keine „komplette“ Erneuerung vorliegt. Das OLG Dresden schaute in den Duden und konstatierte, dass es sich bei einem „Dach“ nur um den obersten Abschluss eines Hauses handle. Unterkonstruktion und Dämmung würden nicht erwähnt. Der Senat wies die Klage ab. Der BGH meinte im Urteil vom 6.12.2024, das dies zu kurz gesprungen sei. Nach Wikipedia gehörten Dämmung und Unterkonstruktion zum Dach. Aber auch darauf käme es nicht an. Es käme darauf an, wie die Formulierung aus der objektiven Sicht eines durchschnittlichen Grundstückskäufers zu verstehen sei. Für die Beantwortung dieser Frage verwies der BGH den Rechtsstreit zurück nach Dresden, [V ZR 229/23](#).

Immobilienrecht

Wenn der Verkäufer das Grundbuch nicht schnell genug lastenfrei bekommt...



...haftet er dafür grundsätzlich einmal nicht, wie das Urteil vom Bundesgerichtshof vom 20.12.2024 belegt. Dafür müssten besondere Umstände oder besondere Vertragsgestaltungen hinzukommen.

Der Verkäufer verkaufte im August 2019 mehrere Wohnungs- und Teileigentumseinheiten einer Wohnanlage zu einem Kaufpreis von 2,1 Mio. €. Für eine Bank war noch eine Briefgrundschuld über 700.000 DM im Grundbuch eingetragen, die der Käufer nicht übernommen sollte. Im Vertrag war vorgesehen, dass die Fälligkeit des Kaufpreises davon abhängen solle, dass der Notar die Sicherung der Löschung der nicht übernommenen Lasten mitteilt. Die Fälligkeit des Kaufpreises sollte wiederum die Pflicht zu Lastenfreistellung auslösen. Mit der Beschaffung der Löschungunterlagen und der Herbeiführung der Löschung wurde der Notar beauftragt.

Im Oktober 2019 wurde bekannt, dass der Grundschuldbrief bei der Bank nicht mehr auffindbar war. Die Bank leitete daher beim Amtsgericht ein Aufgebotsverfahren ein.

Mit Schreiben vom 13.2.2020 setzte der Käufer eine Frist zur lastenfreien Auflassung bis zum 27.2.2020. Erst am 15.9.2020 wurde der Grundschuldbrief für kraftlos erklärt. Der Verkäufer trat seinen Kaufpreisanspruch an die Bank ab und zeigte dies dem Käufer an, der jegliche Zahlung verweigerte. Er erklärte Aufrechnung mit Schadensersatzansprüchen in Höhe von rund 840.000 €. Hierin enthalten sein sollten 700.000 € entgangener Gewinn, der im Wege des Weiterverkaufs hätte erzielt werden können. Danach zahlte der Käufer doch noch den Kaufpreis von 2,1 Mio. € an die Bank unter Vorbehalt der Rückforderung. Anschließend wurde die Auflassung erklärt.

Der Käufer verklagte nun die Bank auf Rückzahlung des Kaufpreises in Höhe des entstandenen Schadens von rund 840.000 €. Den weiteren Verzögerungsschaden (rund 10.000 €) klagte er gegen den Verkäufer ein. Er blieb in allen drei Instanzen erfolglos.

Der Bundesgerichtshof entschied im Urteil vom 20.12.2024, dass dem Käufer wegen eines Verzögerungsschadens (§ 280 Abs. 1, 2 BGB, § 286 BGB) keinen Anspruch auf Schadensersatz gegen den Verkäufer habe. Der Verkäufer habe seine Leistungspflichten aus dem Kaufvertrag gleichwohl nicht rechtzeitig erfüllt. Die gewählte Vertragskonstruktion (sog. Direktzahlungsmodell) werde in der Praxis häufig ver-

wendet, weil sie es dem Verkäufer erlaube, die eingetragenen Belastungen ohne Einsatz sonstiger Finanzmittel aus dem Kaufpreis abzulösen und die Verwendung eines Anderkontos nicht notwendig sei. Der Notar sorgt so für eine sichere Vertragsabwicklung für beide Seiten. Im vorliegenden Fall war die Mitteilung des Notars unterblieben, dass die Lastenfreistellung gesichert sei. Der Kaufpreis sei daher nicht fällig geworden und auch die Pflicht zur Lastenfreistellung habe noch nicht bestanden.

Dennoch habe der Verkäufer seine Pflichten nicht rechtzeitig erfüllt. Vorliegend benötigte der Notar die Löschungsbewilligung für die Grundschuld (§ 19 GBO) und den Grundschuldbrief. Die Briefgrundschuld dürfe nur gelöscht werden, wenn der Brief vorgelegt werde (§§ 41, 42 GBO). Die Vorlage des Grundschuldbriefs sei vorliegend durch den Ausschlussbeschluss des Amtsgerichts ersetzt worden.

Der Verkäufer habe allerdings nicht seinen Pflichten damit genügt, dass er den Notar mit der Beschaffung der Löschungunterlagen beauftragt habe. Nach § 433 Abs. 1, § 435 BGB träge den Verkäufer die Pflicht, rechtsman-gelfreies und lastenfreies Eigentum zu verschaffen. Werde dieser Erfolg nicht herbeigeführt, handele es sich um die Nichterfüllung einer vertraglichen Primärpflicht. Konkret gehöre in diesem Fall die Vorlage der Lastenfreistellungsunterlagen hierzu. Zu welchem Zeitpunkt die

Löschungsunterlagen vorliegen müssten, sei üblicherweise - so wie im konkreten Fall - nicht ausdrücklich geregelt. Nach § 271 Abs. 1 BGB sei die Fälligkeit deshalb aus den Umständen zu entnehmen und richte sich nach derjenigen Zeitdauer, die typischerweise für die Beschaffung der Unterlagen erwartet werden könne. In Rechtsprechung und Literatur werde überwiegend ein Zeitraum von vier Wochen bis zwei Monate angenommen. Sei den Parteien ein abweichend zu beurteilender Sachverhalt bekannt, etwa der Verlust eines Grundsschuldbriefes, sei die Frist entsprechend länger zu bemessen.

Da den Parteien das Fehlen des Grundsschuldbriefes nicht bekannt gewesen sei, habe die Frist zur Vorlage der Unterlagen zur Lastenfreistellung höchstens 2 Monate betragen. In dieser Frist habe der Verkäufer seine Pflicht insoweit nicht erfüllt. Tatsächlich dauerte dies über ein Jahr. Zudem habe der Verkäufer eine Mahnung mit Schreiben vom 13.1.2020 erhalten.

Ein Schadensersatzanspruch gegen den Verkäufer existiere

gleichwohl nicht, weil der Schuldner nicht in Schuldnerverzug gerate, wenn er den Verzug nicht zu vertreten habe, § 286 Abs. 4 BGB. Der Schuldner müsse sich dabei über § 278 BGB auch ein Verschulden seines gesetzlichen Vertreters und der Personen, deren er sich zur Erfüllung seiner Verbindlichkeit bediene, in gleichem Umfang vertreten, wie eigenes Verschulden.

Ein eigenes Verschulden des Verkäufers könne nicht konstatiert werden. Der Verkäufer hatte gegen die Bank einen Anspruch auf Löschung der Grundsschuld. Die Grundsschuld valutierte nicht mehr. Zur Durchsetzung des Anspruchs habe der Verkäufer alles Notwendige veranlasst. Ein Verschulden der Bank müsse sich der Verkäufer nicht zurechnen lassen, weil die Bank nicht sein Erfüllungsgehilfe sei. Unbeachtlich sei in diesem Zusammenhang, dass der Käufer nach dem Inhalt des Vertrages vom Verkäufer selbst die zur Lastenfreistellung erforderlichen Unterlagen verlangen könne. Denn der Verkäufer sei gar nicht in der Lage, die erforderlichen Löschungsunterlagen zur Verfügung zu stellen. Dies könne nur

der Grundpfandgläubiger (Bank). Der gesetzliche Grundgedanke des § 278 BGB, nachdem der Schuldner, der den Vorteil der Arbeitsdelegation für sich in Anspruch nehme, auch deren Nachteile tragen solle, greife daher nicht.

Schließlich habe der Verkäufer nach den Feststellungen des Berufungsgerichts vertraglich nicht das Beschaffungsrisiko für die Löschungsunterlagen übernommen oder gar eine Garantie nach § 276 Abs. 1 BGB insoweit abgegeben, so dass er verschuldensunabhängig für die eingetretene Verzögerung einzustehen habe.

Auch ein Schadensersatzanspruch gegen die Bank scheide aus. Zwischen dem Käufer und der Bank bestehe keine vertragliche Beziehung. Ein Schadensersatzanspruch unter Anwendung der Grundsätze des Vertrags mit Schutzwirkung zugunsten Dritter lehnte der Senat ebenfalls ab. Der Sicherungsvertrag zwischen Verkäufer und Bank entfalte keine drittschützende Wirkung zugunsten des Käufers, [V ZR 41/23](#).

Eine Überfahrtbaulast begründet kein Wegerecht

Die Streitparteien dieser Bundesgerichtshofentscheidung waren Eigentümerinnen benachbarter Grundstücke. Das Grundstück von E1 verfügte über ein Wohnhaus, einen Hof und zwei Garagen. Die Zufahrt zu den Garagen erfolgte über einen gepflasterten Weg, der über das Grundstück der E2 verlief. Eine weitere Zufahrtmöglichkeit existierte nicht. Auf dem Grundstück von

E2 ruhte eine Überfahrtbaulast zur Gewährung der Zufahrt zum Grundstück von E1.

E1 verlangte von E2 die Instandsetzung des sanierungsbedürftigen Weges. Ihr Wegerecht werde durch den schlechten Zustand des Weges beeinträchtigt. E2 verweigerte sich. Die Klage der E1 hatte vor dem Amts- und Landgericht keinen Erfolg. Nun

bemühte E1 auch den Bundesgerichtshof, der mit Urteil vom 24.1.2025 entschied.

E1 habe gegen E2 keinen Anspruch auf Einräumung eines Notwegerechts nach § 917 BGB. Eine ordnungsgemäße Benutzung des Grundstücks liege nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bei einem Wohngrundstück (nur) vor, wenn eine

Erreichbarkeit mit Kraftfahrzeugen möglich sei. Das sei vorliegend gegeben. Nicht beansprucht werden könne ein Notwegerecht, um zu dem Grundstück zu gelangen, um dort Kraftfahrzeuge abzustellen.

Aus der Überbaulast ergäbe sich ebenfalls keine Duldungspflicht der Beklagten. Die Baulast als öffentlich-rechtliche Baubeschränkung gewähre privatrechtlich weder dem dadurch Begünstigten einen Nutzungsanspruch,

noch verpflichte sie den Eigentümer die Nutzung zu dulden, [V ZR 51/24](#).

Was war unklar an dem Satz: Ich will die Wohnung zurück?!

Betagte Eheleute im Gerichtsbezirk Augsburg übertrugen ihrem Sohn ein Haus mit Grundstück. Das Haus verfügte über zwei Wohnungen. Eine Wohnung befand sich im ersten Obergeschoss. Diese sollte fortan der Sohn mit seiner Familie bewohnen. Im Erdgeschoss wollten die Eltern wohnen. Die als Überlassungsvertrag bezeichnete notarielle Urkunde enthielt u.a. folgende Regelung:

„Der Veräußerer (Eltern) ist berechtigt, den Vertragsgrundbesitz vom Erwerber (Sohn) unentgeltlich zurückzuverlangen, wenn eine der folgenden Voraussetzungen eintritt:

- a) Der Erwerber (Sohn) vor dem Letztversterbenden der beiden Veräußerer (Eltern) verstirbt.*
- b) (...)*

Der Anspruch ist höchstpersönlicher Natur und nur übertragbar und vererblich, wenn er vom Veräußerer (Eltern) zu Lebzeiten geltend gemacht wurde. Der Anspruch kann nur mittels eingeschriebenem Brief binnen eines Jahres nach Kenntnis vom Vorliegen des Anspruchsgrundes geltend gemacht werden.“

Der Sohn verstarb am 9.7.2021. Er wurde von seiner Ehefrau al-

lein beerbt. Mit eingeschriebenem Brief vom 2.8.2021, also innerhalb der Monatsfrist, forderten die Eltern über einen Anwalt die Rückübertragung des Hausgrundstücks von der Witwe. Als die Witwe dies verweigerte, klagten die Eltern vor dem Landgericht Augsburg und unterlagen. Ihre Berufung wurde mangels Erfolgsaussichten mit einstimmigem Beschluss des Senates vom OLG München zurückgewiesen.

Der Münchener Senat vertrat die Auffassung, die Monatsfrist sei versäumt worden. Nach der vertraglichen Regelung hätten die Eltern den Anspruch höchstpersönlich geltend machen müssen. Das sei nicht erfolgt, sie hätten dies vielmehr ihrem Rechtsanwalt überlassen. Mit erfolgreicher Nichtzulassungsbeschwerde legten die Eltern Revision zum BGH ein.

Die Revision hatte Erfolg. Im Urteil vom 6.12.2024 führten die Richter des V. Zivilsenates beim BGH aus, dass die anwaltliche Stellvertretung unschädlich sei. Die rechtsgeschäftlich eingeräumte Vertretungsmacht bezeichne das Gesetz als Vollmacht (§ 166 Abs. 1 BGB). Die Befugnis, sich durch einen Bevollmächtigten bei der Abgabe einer Willenserklärung vertreten zu lassen,

werde durch das Gesetz insbesondere dort ausgeschlossen, wo es auf die höchstpersönliche Abgabe der Willenserklärung ankomme. Solche Vertretungsverbote fänden sich vor allem bei familien- und erbrechtlichen Rechtsgeschäften, etwa bei der Eheschließung (§ 1311 BGB), bei letztwilligen Verfügungen (§§ 2064, 2274, 2284 BGB), beim Erbverzicht (§ 2247 BGB) u.a.m.. Die Befugnis sich durch einen Bevollmächtigten vertreten zu lassen, sei auch durch Rechtsgeschäft abdingbar (vgl. BGH, Beschluss vom 11.11.1986, BGHZ 99, 99).

Die Annahme des Berufungsgerichts, dass ein solcher Fall vorläge, sei unzutreffend. Ein höchstpersönlicher Anspruch sei dadurch gekennzeichnet, dass er aufgrund seiner Natur oder der Natur des Rechtsverhältnisses nicht abtretbar sei (vgl. § 399 Abs. 1 BGB, BGH-Urteil vom 4.12.1999, NJW-RR 2010, 1235). Hierzu zählten Unterhaltsansprüche nach Ehescheidung, Urlaubsansprüche von Arbeitnehmern oder Entschädigungsansprüche wegen Verletzung des Persönlichkeitsrechts. Solche Ansprüche seien zumeist, aber nicht durchweg zugleich nicht vererblich.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sei auch bei

der Geltendmachung von Ansprüchen wegen Verletzung des Persönlichkeitsrechts die Einschaltung eines Anwaltes zulässig. Bei einer gerichtlichen Geltendmachung sei dies u.U. gar nicht vermeidbar, einen Anwalt einschalten zu müssen, (vgl. § 78 ZPO Anwaltsprozess). Der Anspruch auf Geltendmachung wegen einer Persönlichkeitsrechtsverletzung sei grundsätzlich nicht vererblich, wenn er dem Geschädigten nicht noch zu Lebzeiten rechtskräftig zugesprochen worden sei. Gleichwohl könne der Anspruch für den Geschädigten durch einen Rechtsanwalt geltend gemacht werden,

was sich schon daran zeige, dass der Rechtsstreit vor einem Landgericht begann, der schließlich beim Bundesgerichtshof endete (s.o.), vgl. BGH-Urteil vom 23.5.2017, VI ZR 261/16.

Die Vertretung sei daher im aktuellen Fall möglich gewesen. Sei dies anders gewollt, müsse der Vertrag ausdrücklich eine Stellvertretung ausschließen. Die Fristenregelung im Vertrag diene nur dazu, dem Zuwendungsempfänger (Witwe) innerhalb kurzer Zeit Klarheit darüber zu verschaffen, ob der Anspruch geltend gemacht werden soll. Dieser Zweck

werde durch das Anwaltsschreiben erfüllt.

Der BGH verwies den Rechtsstreit zurück. Das Oberlandesgericht müsse noch prüfen, ob der Vater zurzeit der Vollmachtserteilung an den Anwalt noch geschäftsfähig war. Während des Rechtsstreits wurde eine Pflegschaft für ihn angeordnet. Das Berufungsgericht hatte sich bisher mit dieser Frage – aus der rechtlichen Sicht des OLG Münchens war dies nicht entscheidungserheblich – nicht beschäftigt, [V ZR 159/23](#).

Gewerbemietrecht

Mietzahlungen in der Insolvenz des Mieters



Ein Vermieter in Berlin vermietete eine Gewerbemietfläche an einen Restaurantbetreiber. Im Dezember 2013 kündigte der Vermieter wegen Zahlungsverzugs den Mietvertrag außerordentlich und klagte auf Räumung und Herausgabe der Mietsache. Er unterlag erstinstanzlich und obsiegte im Berufungsverfahren. Der Mieter legte Nichtzulassungsbeschwerde zum Bundesgerichtshof ein. Das Verfahren wurde durch den Eigenantrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens vom 24.11.2015 unterbrochen. Im darauffolgenden

Juni gab der Mieter dem Vermieter die Mietfläche zurück.

Der Insolvenzverwalter der Mieterin verlangte nachfolgend vom Vermieter im Wege der Insolvenzanfechtung zehn Mietzahlungen von in der Summe rund 101.000 €, die in der Zeit von Februar bis November 2015 geflossen waren, zurück. Der Vermieter verweigerte die Zahlung und reagierte zudem mit einer hilfsweise erklärten Aufrechnung von Gegenforderungen in Höhe von rund 30.000 € aufgrund von ausstehenden Mieten und Nutzungsausfallentschädigungen. Der Insolvenzverwalter klagte und obsiegte vor dem Landgericht. Die Aufrechnung des Vermieters hatte in Höhe von rund 10.000 € Erfolg. Hiergegen wandte sich der Vermieter

mit seiner Berufung zum Kammergericht Berlin, allerdings ohne Erfolg. Gegen die kammergerichtliche Entscheidung legte der Vermieter Revision ein.

Die Revision hatte Erfolg. Der BGH kassierte die Vorinstanzen mit Urteil vom 17.10.2024. Die Geldleistungen des Mieters seien nicht nach § 133 InsO anfechtbar. Es sei auch kein sonstiger Anfechtungstatbestand einschlägig. Der Mieter habe nicht mit dem hierfür erforderlichen Gläubigerbenachteiligungsvorsatz gehandelt. Der Gläubigerbenachteiligungsvorsatz des Schuldners (Mieters) sei eine innere, dem Beweis nur eingeschränkt zugängliche Tatsache. Er könne aber aus objektiven Hilfstatsachen hergeleitet werden. Ein Indiz, ein Beweiszeichen sei die Geldleistung in der

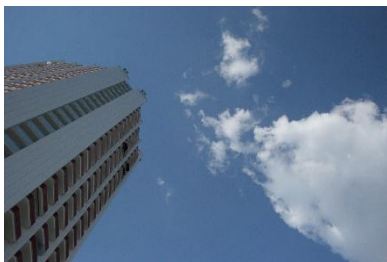
Erkenntnis, grundsätzlich zahlungsunfähig zu sein. Begleiche der Schuldner (Mieter) in dieser Sachlage Forderungen einzelner Gläubiger, nehme er die Benachteiligung anderer Gläubiger billigend in Kauf und dies spreche dafür, dass ein Gläubigerbenachteiligungsvorsatz gegeben sei. Im konkreten Fall seien die angefochtenen Zahlungen in einer bargeschäftsähnlichen Lage erfolgt, die einem Gläubigerbenachteiligungsvorsatz entgegenstehe. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs könnte der Schuldner (Mieter) ohne Gläubigerbenachteiligungsvorsatz Zahlungen bewirken, wenn er seine Geldleistung Zug um Zug gegen eine zur Fortführung des Unternehmens unentbehrlichen Gegenleistung erbracht habe,

die den Gläubigern im Allgemeinen nutze (vgl. BGH-Urteil vom 3.3.2022, IX ZR 78/20). Die bargeschäftsähnliche Lage finde dabei ihre rechtliche Grundlage in den Regeln des Bargeschäfts nach § 142 InsO.

Durch eine wirksame Kündigung entfalle die zur Annahme eines Bargeschäfts notwendig Verknüpfung von Leistung und Gegenleistung nicht. Die dann bestehende Pflicht des Mieters für die Dauer der Vorenthaltung der Immobilie eine Entschädigung (in Höhe der vormals vereinbarten Miete) zu bezahlen (vgl. § 546a Abs. 1 BGB) finde hinreichenden Ausdruck in der ursprünglich getroffenen mietvertraglichen Vereinbarung. Denn der Entschädigungsanspruch

trete an die Stelle des Anspruchs auf Mietzahlung. Es könne daher unter bestimmten Bedingungen für die Zukunft ein bargeschäftsähnlicher Austausch stattfinden, wenn die Mietsache weiter genutzt werde, um das Geschäft – aktuell rentabel – fortzuführen. Als Restaurantbetreiber habe der Mieter hierfür die Mietsache zwingend benötigt. Ein Gläubigerbenachteiligungsvorsatz bestehe nur dann, wenn der Mieter in dieser Situation weitere Verluste anhäufe. Das sei vom Insolvenzverwalter darzulegen und zu beweisen. Da dieser Vortrag fehlte, wies der BGH die Klage mit Urteil vom 17.10.2024 ab, [IX ZR 244/22](#).

WEG-Recht



Der sog. steckengebliebene Bau ist Gegenstand zahlreicher theoretischer Abhandlungen, die die damit verbundenen Rechtsprobleme erörtern. Etwas mehr (verbindliche) Orientierung schaffte der BGH mit Urteil vom 20.12.2024. Eine Wohnungseigentümerin (WE) im Gerichtsprengel des AG Koblenz war Miteigentümerin einer WEG mit insgesamt 290/1.000 Miteigentumsanteilen. Zurzeit der Entstehung der WEG im Jahr 2013 war

Der steckengebliebene Bau

das Grundstück mit einer Abbruchimmobilie bebaut. Gemäß Teilungserklärung sollte an ihrer Stelle ein aus 11 Einheiten bestehendes Wohn- und Geschäftshaus errichtet werden. Zu diesem Zweck wurde ein Vertrag mit einem Generalbauunternehmer geschlossen. Während der stockenden Abrissarbeiten meldete das Unternehmen Insolvenz an. Es kam zudem zu Rechtsstreitigkeiten mit den Nachbarn, die finanzielle Ansprüche geltend machen, weil im Zuge der Abrissarbeiten ihre Gebäudegiebel freigelegt wurden.

Die WE stellte bei einer Eigentümersversammlung 2021 den Antrag, die Verwalterin zu beauftra-

gen, ein Baugutachten sowie Angebote für die restlichen Abrucharbeiten und die Planung für die Fertigstellung in Auftrag zu geben. Hierfür sollte eine Sonderumlage von 50.000 € gebildet werden. Der Antrag wurde abgelehnt. Hiergegen wandte sich die WE mit einer Beschlussersetzungsklage zum AG Koblenz. Das Amtsgericht wies die Klage ab. Das Landgericht gab der Klage demgegenüber teilweise statt. Hiergegen wandte sich wiederum die beklagte WEG mit ihrer Revision zum BGH.

Im Urteil vom 20.12.2024 führten die Richter des V. Zivilsenates aus, dass jeder Wohnungseigentümer grundsätzlich einen

Anspruch auf Errichtung des Gemeinschaftseigentums habe (das Sondereigentum war nicht Gegenstand des Revisionsverfahrens).

Bei einem steckengebliebenen Bau würden wohnungseigentumsrechtliche Ansprüche, wie die des Rechtsstreits erst dann begründet, wenn wenigstens ein Erwerber die Stellung eines zumindest werdenden Wohnungseigentümers erlangt habe. Zwar entstünde die WEG nach der WEG-Novelle 2020 bereits mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher (§ 9a Abs. 1 WEG) zunächst als Ein-Personen-Gemeinschaft. Im Verhältnis zu den Wohnungskäufern finde das WEG aber erst dann Anwendung, wenn sie entweder als Eigentümer im Grundbuch eingetragen worden seien oder nach § 8 Abs. 3 WEG als werdende Wohnungseigentümer gelten. Bei einem Bauträgervertrag erfolge die Grundbuchumschreibung regelmäßig erst nach Errichtung des Gebäudes, weil der Kaufpreis nach MaBV nur sukzessive mit dem Baufortschritt fällig werde, während Auflassung und Eigentumsumschreibung erst nach vollständiger Bezahlung des Kaufpreises geschuldet sind (vgl. BGH, Beschluss vom 5.6.2008, V ZB 85/07 – ZIV 2008, 49). Unterbleibe die Umschreibung im Grundbuch (vorläufig), gelte ein Erwerber nach § 8 Abs. 3 WEG erst dann als werdender Wohnungseigentümer, wenn u.a. die Übergabe der Räume erfolgt sei. Wohnungseigentumsrechtliche Errichtungsansprüche wegen eines steckengebliebenen Baus entstünden daher i.d.R. erst bei einem fortgeschrittenen Bautenstand. Solange die Käufer nicht

werdende Wohnungseigentümer sind, beschränkten sich ihre Rechte auf vertragliche Ansprüche gegen den Bauträger. Rechtsbeziehungen zur GdWE bzw. zu den anderen Eigentümern bestünden daher in dieser Zeit noch nicht.

Der Fall sei insoweit besonders gelagert, als dass die Erwerber bereits als Eigentümer im Grundbuch eingetragen seien, obgleich von dem zu errichtenden Gebäude noch nichts existiere. Aus diesem Grunde sei überhaupt der Rechtsstreit möglich. Im Binnenverhältnis der Eigentümer könne jeder Wohnungseigentümer im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung (§ 18 Abs. 2 WEG) verlangen, dass das Gemeinschaftseigentum erstmals in einem der Teilungserklärung entsprechenden, plangerechten Zustand versetzt werde (vgl. BGH-Urteil vom 14.11.2014, V ZR 118/13 – ZIV 2015, 21, BGH-Urteil vom 20.11.2015, V ZR 284/14 – ZIV 2015, 75, BGH-Urteil vom 22.3.2018, V ZR 65/17 – ZIV 2018, 89, BGH-Urteil vom 4.5.2018, V ZR 203/17 – ZIV 2018, 46). Die erstmalige plangerechte Errichtung sei gerade keine bauliche Änderung i.S.v. § 20 Abs. 1 WEG (vgl. BGH-Urteil vom 14.11.2014, V ZR 118/13 – ZIV 2015, 21, BGH-Urteil vom 20.11.2015, V ZR 284/14 – ZIV 2015, 75). Sie erfasse dafür die Beseitigung anfänglicher Mängel, die Erfüllung öffentlich-rechtlicher Anforderungen oder die Abweichung der tatsächlichen Bauausführung von der geplanten und natürlich die Fertigstellung an sich.

Das Berufungsgericht sei zutreffend davon ausgegangen, dass

der Anspruch auf erstmalige Errichtung des Gemeinschaftseigentums unabhängig vom Fertigstellungsgrad bestehe. Die Regelung in § 22 WEG, wonach der Wiederaufbau eines mehr als zur Hälfte des Wertes zerstörten Gebäudes nicht verlangt werden könne, wenn der Schaden nicht durch eine Versicherung gedeckt sei, sei auf den steckengebliebenen Bau weder unmittelbar noch analog anwendbar. Die analoge Anwendung dieser Norm sei schon lange umstritten und sei vom Gesetzgeber im Rahmen der Gesetzesnovelle ausdrücklich auch nicht entschieden worden. Der Senat schließe sich aber der Rechtsauffassung, dass die Norm nicht anwendbar sei, an.

Der Anspruch auf Fertigstellung sei dennoch begrenzt. Die Grenze bilde der Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB). Der Anspruch entfalle, wenn seine Erfüllung den übrigen Wohnungseigentümern nach den Umständen des Einzelfalles nicht zuzumuten sei. Das Berufungsgericht habe es indessen rechtsfehlerhaft unterlassen, hinsichtlich der Zumutbarkeit eine Entscheidung zu treffen. Das Urteil wurde daher aufgehoben und der Rechtsstreit zurück an das Berufungsgericht verwiesen. Für den weiteren Prozess wies der BGH auf folgende rechtliche Umstände hin:

Das Berufungsgericht habe zu prüfen, ob der Anspruch wegen rechtlicher Unmöglichkeit ausgeschlossen sei, § 275 Abs. 1 BGB. Es sei die streitige Frage zu klären, ob das Vorhaben öffentlich-rechtlich – ohne wesentliche Änderungen – genehmigungsfähig ist. Ferner sei zu klären, ob die

Fertigstellung Kosten verursache, die auch unter Berücksichtigung der berechtigten Belange der jeweiligen Wohnungseigentümer, unverhältnismäßig seien (vgl. BGH-Urteil vom 14.11.2014, V ZR 118/13 – ZIV 2015, 21, BGH-Urteil vom 20.11.2015, V ZR 284/14 – ZIV 2015, 75). Je weiter ein Vorhaben fortgeschritten sei, desto eher sei es den schon vorhandenen werdenden Eigentümern zuzumuten, den steckengebliebenen Bau fertig zu stellen. Ferner sei dabei in den Blick zu nehmen, wie viel die Eigentümer schon investiert hätten und welche Kosten noch auf sie zukämen und wie sich diese in Summe zu den vereinbarten Preisen verhielten. Diesbezüglich

könne wiederum § 22 WEG rekurriert werden, der eine gesetzgeberische Wertung enthalte. Wenn den Wohnungseigentümern Reparaturkosten von bis zu 50% des Wertes der (unbeschädigten) Immobilie zuzumuten seien, um die Zerstörungen zu beseitigen, dann sei es auch den Wohnungseigentümern im Rahmen der Fertigstellung zuzumuten, Kostensteigerungen von bis zu 50% hinzunehmen. Darin dürfe man aber keine starre Grenze sehen. Es seien vielmehr die Umstände des Einzelfalles einer wertenden Betrachtung zuzuführen.

Ferner seien die Ersatzansprüche Dritter wegen bereits entstandener Schäden an den Hausgiebeln

in die Betrachtung einzustellen. Schließlich habe das Berufungsgericht die finanzielle Situation der Eigentümer zu prüfen. So sei zu prüfen, wie viele Eigentümer Vorschüsse zu leisten haben (die Erwerber, die nicht (werdende) Eigentümer sind, sind insoweit davon nicht betroffen) und ob diese ihrerseits in finanzielle Schieflage gerieten, wenn sie die finanziell erforderlichen Mittel aufbringen müssten. Im Rahmen dieser Unzumutbarkeitsprüfung seien auch wirtschaftlich sinnvolle Alternativen in den Blick zu nehmen. Finde sich etwa ein Investor, der bereit sei, die unfertigen Einheiten abzukaufen, könne dies eine Lösung darstellen, [V ZR 243/23](#).

Wer bezahlt die Instandsetzung des Tiefgaragendaches?

Diese Frage löste in einer Wohnungseigentümergeinschaft in Clausthal-Zellerfeld derartige Differenzen aus, dass ein Rechtsstreit bis hinauf zum Bundesgerichtshof entbrannte. Immerhin galt es Instandsetzungskosten von rund 430.000 € zu verteilen.

Zu der Wohnanlage gehörte eine Tiefgarage mit 15 Stellplätzen. Nicht jeder Wohneinheit war ein Stellplatz qua Sondernutzungsrecht zugewiesen. Die Gemeinschaftsordnung wies folgende Kostenregelung auf:

„Die Kosten für die Instandhaltung sowie Rücklagen für alle Fälle eventueller Erneuerungen und erforderlicher Reparaturen des gemeinschaftlichen Eigentums in und an der Garagenhalle einschließlich des Wagenwaschraumes werden im Verhältnis der

Wohnungseigentümer ausschließlich von den Berechtigten der Einstellplätze im Garagentrakt (...) gemeinsam getragen (...).“

Bei einer Eigentümerversammlung 2022 wurde beschlossen, das Flachdach der Tiefgarage zu einem Preis von rund 430.000 € zu sanieren und die Kosten nach MEA zu verteilen. Zur Finanzierung sollte teils die Erhaltungsrücklage herangezogen werden und für den Rest wurde eine Sonderumlage nach MEA gebildet. Gegen diesen Beschluss klagte eine Wohnungseigentümerin. Das Amtsgericht erklärte die Beschlüsse für ungültig. Die Berufung der GdWE blieb ohne Erfolg. Es folgte die Revision nach, die der BGH mit Urteil vom 14.2.2025 entschied.

Die Revision war erfolgreich. Der V. Zivilsenat begründete dies wie folgt. Mit der Beschlussfassung sei intendiert worden, die in der Gemeinschaftsordnung vorgesehene Kostenverteilung zu verändern. Nach objektiver und nächstliegender Auslegung enthalte die Gemeinschaftsordnung eine umfassende objektbezogene Kostentrennung (vgl. hierzu BGH-Urteil vom 12.11.2021, V ZR 204/20, ZIV 2022, 10), die auch die bei der Sanierung der Abdichtung des Daches oberhalb der Tiefgarage entstehenden Kosten umfasse. Die Kosten, auch wenn sie die erstmalig mangelfreie Herstellung der Immobilie beträfen, stellten keine bauliche Veränderung im Sinne von § 20 Abs. 1 WEG (mit den besonderen Kostenregelungen, § 16 Abs. 3 WEG) dar, sondern unterfielen der Anwendung des § 16 Abs. 2 WEG.

Das Berufungsgericht habe rechtsfehlerhaft die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer für diesen Beschluss verneint. Nach § 16 Abs. 2 WEG hätten die Wohnungseigentümer die Kompetenz für einzelne Kosten oder bestimmten Arten von Kosten einen von der gesetzlichen oder vereinbarten Kostenverteilung abweichende Verteilung der Kosten zu beschließen. Das gelte auch insoweit als das dadurch der Kreis der Kostenschuldner verändert werde und Wohnungseigentümer insoweit erstmals mit Kosten beschwert würden (eine gesetzliche angeordnete Abweichung vom Mehrbelastungsverbot). Es bestehe in den Fachkreisen Streit darüber, wie die erstmalige Belastung mit Kosten mit den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung vereinbar sei. Nach einer Ansicht verstieße dies nur dann nicht die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die bisherige Kostenbefreiung sachlich nicht oder nicht mehr gerechtfertigt bzw. unbillig sei. Nach anderer Ansicht sei diese Frage nur ein Abwägungskriterium unter vielen. Der BGH entschied diese Frage nun dahingehend, dass die erstmalige Belastung i.d.R. den

Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung widerspreche, wenn hierdurch einzelne Eigentümer mit Erhaltungskosten erstmals belastet würden, die ein anderes Gebäude oder einen anderen Gebäudeteil betreffen.

Es könne insoweit auch Ausnahmen geben, wenn ein sachlicher Grund für die Kostenbeteiligung bestünde. Umgekehrt sei es nicht unbillig, alle Eigentümer an allen Erhaltungskosten zu beteiligen, auch wenn sie ein anderes Gebäude oder einen anderen Gebäudeteil betreffen. Der Gesetzgeber habe mit dem gesetzlichen Kostenverteilungsschlüssel eine entsprechende Wertung getroffen. Würde aber in der Gemeinschaftsordnung nach Gebäude oder Gebäudeteilen und damit nach Nutzung bzw. Nutzungsmöglichkeit kostenmäßig differenziert, bedürfe es ausnahmsweise eines sachlichen Grundes hiervon abzuweichen.

Wann ein sachlicher Grund vorliege, müsse einfallbezogen beurteilt werden. Ein sachlicher Grund könne darin liegen, dass die Schäden durch andere Bauteile des Gemeinschaftseigentums (mit-)verursacht wurden,

für deren Instandsetzung alle Eigentümer aufzukommen hätten. Dann bilde die Sozialisierung der Kosten die Verantwortung der gesamten Gemeinschaft für die Schadensursache ab. Gleiches könnte gelten, wenn eine Gesamtsanierung der Wohnanlage in Angriff genommen werde. Keinen sachlichen Grund stelle demgegenüber dar, dass die instandzusetzenden Bauteile für die Funktion anderer, von allen Eigentümern genutzter Bauteile von Relevanz sei, etwa für die Statik. Richtig sei zwar, dass konstruktive Teile des Gebäudes im Grundsatz dem Gebrauch aller Wohnungseigentümer dienen (vgl. BGH-Urteil vom 17.10.2014, V ZR 9/14 – ZIV 2014, 60). Diese Beurteilung falle allerdings anders aus, wenn eine objektbezogene Kostentrennung vereinbart sei (vgl. auch die „Balkontrennung“, BGH-Urteil vom 16.11.2012, V ZR 9/12 – ZIV 2012, 77).

Da diese Fragen und die tatsächlichen Voraussetzungen vom Berufungsgericht noch keiner Untersuchung zugeführt wurden, verwies der BGH den Rechtsstreit zurück an das LG Braunschweig, [V ZR 236/23](#).

Rechtliche Einordnung durch Beschluss?

Die Eigentümer einer Gemeinschaft in Kassel stritten um die richtige Sanierung der Absturzsicherung an den Balkonen. Die einen meinten, es genüge die Wandanker zu erneuern, die anderen meinten, das Bauordnungsrecht erfordere neue Geländer. Am Ende entschieden sie sich bei 4 Ja- und 2 Nein-Stimmen für die teuren, neuen Geländer (1).

Anschließend fassten die Eigentümer einen zweiten Beschluss (2) zur Auftragsvergabe.

Der Versammlungsleiter notierte ergänzend im Protokoll: Die Kosten werden nach MEA auf die mit „Ja“ stimmenden Eigentümer verteilt.

Sodann wurde eine Sonderumlage mit eben jener Kostenverteilung in einem dritten Beschluss (3) beschlossen. Die Kostenfrage wurde streitig und mündete schließlich in einer Anfechtungsklage. Angefochten wurden nur die Beschlüsse zwei und drei.

Das AG Kassel wies diese ab. Es sei gar kein Beschluss über die

Kostenverteilung gefasst worden. Dem Protokoll sei nur die Rechtsansicht des Verwalters zu entnehmen. Es liege eine unzulässige Teilanfechtung vor, so dass auch der Beschluss über Sonderumlage Bestand habe.

Das Landgericht Frankfurt entschied im Urteil vom 6.6.2024, was die Sonderumlage betraf, anders. Der Sonderumlagenbeschluss sei für ungültig zu erklären. Eine isolierte Anfechtung nur der Finanzierung einer Maßnahme sei zulässig (vgl. BGH-Urteil vom 12.11.2021, V ZR 204/20

– ZIV 2022, 10). Eine Teilanfechtung nur des Kostenumlagen Schlüssels sei demgegenüber nicht möglich; es sei immer der gesamte Beschluss anzugreifen, auch wenn nur der Verteilerschlüssel falsch sei.

Der Verteilerschlüssel sei nur falsch, wenn es sich bei der beschlossenen Maßnahme um eine Baumaßnahme i.S.v. § 20 Abs. 1 WEG handle, in deren Folgen dann die Kostenregelung nach § 21 Abs. 3 WEG greife. Eine solche Baumaßnahme sei aber nicht Gegenstand des (rechtskräftigen) Baubeschlusses gewesen. Es

handle sich um eine Instandsetzungsmaßnahme. Die Wohnungseigentümer könnten die rechtliche Einordnung der geplanten Maßnahme nicht durch Beschluss festlegen. Dies bestimme sich nach objektiv-normativen Kriterien. Eine Baumaßnahme gehe über eine Erhaltungsmaßnahme hinaus, indem sie den Soll-Zustand baulich neu definiere. Die Wohnungseigentümer müssen nunmehr einen neuen Sonderumlagenbeschluss mit einem korrekten Verteilerschlüssel fassen, 2-13 S 603/23 – **NZM 2025, 104.**

Versicherungsrecht

Schwammausschlussklausel in VGB wackelt



Die Versicherungsnehmerin (VN) errichtete 2010/2011 ein Wohnhaus in Holzständerbauweise im Landgerichtsbezirk Köln. Sie schloss mit der Versicherung eine Wohngebäudeversicherung ab, der die VGB 2010 (Stand 2016) zugrunde lagen. Darin ist u.a. geregelt:

„3 Leitungswasser

3.1 Bruchschäden innerhalb von Gebäuden.

Der Versicherer leistet Entschädigung für innerhalb von Gebäuden eintretende a) frostbedingte und sonstige Bruchschäden an

Rohren aa) der Wasserversorgung (Zu- oder Ableitungen) oder den damit verbundenen Schläuchen, (...) sofern diese Rohre nicht Bestandteil von Heizkesseln, Boilern oder vergleichbaren Anlagen sind.
(...)

3.3 Näscheschäden

Der Versicherer leistet Entschädigung für versicherte Sachen, die durch bestimmungswidrig austretendes Leitungswasser zerstört oder beschädigt werden oder abhanden kommen.
(...)

3.4. Nicht versicherte Schäden

a) Nicht versichert sind ohne Rücksicht auf mitwirkende Ursachen Schäden durch (...) cc) Schwamm“

Die Versicherung kannte bei Abschluss des Vertrages die Konstruktionsart des Gebäudes. Im

Oktober 2019 wurde ein Wasserschaden entdeckt, der durch einen Wasseraustritt in einer Dusche im 1. OG verursacht wurde. Es hatte sich bereits massiv weißer Porenschwamm (Antrodia) ausgebreitet. Die Versicherung verweigerte unter Hinweis auf den vereinbarten Ausschluss die Regulierung des Schadens.

Die VN klagte daraufhin den Schaden von insgesamt rund 66.000 € beim Landgericht Köln ein. Die Klage wurde abgewiesen, die Berufung zum OLG Köln hatte nur in Höhe von knapp 5.000 € Erfolg. Das OLG bestätigte die Entscheidung des Landgerichts unter Bezugnahme auf die Ausschlussklausel. Die Klausel sei auch wirksam. Die von der VN behauptete Unwirksamkeit wegen Gefährdung des Vertragszwecks (§ 307 Abs. 2 Nr. 2 BGB) sei nicht gegeben. Erforderlich

sei dafür, dass ein Schwamm-schaden regelmäßige oder doch sehr häufige Folge des Austritts von Leitungswasser sei. Dafür sei nichts ersichtlich. Das Berufungsgericht ließ die Revision zum BGH nicht zu. Hiergegen wandte sich die VN mit ihrer Nichtzulassungsbeschwerde. Diese hatte Erfolg. Der Rechtsstreit wurde zur weiteren Verhandlung an das Oberlandesgericht mit Beschluss vom 13.11.2024 zurückverwiesen. Der Bundesgerichtshof erkannte eine Gehörsverletzung des Berufungsgerichts. Ein Gericht habe nach Art. 103 Abs. 1 GG den Vortrag der Prozessbeteiligten zur Kenntnis zu nehmen und in Erwägung zu ziehen. Das sei unterblieben.

Das Berufungsgericht hätte die Frage, ob die Schwamm-Ausschlussklausel zu einer unangemessenen Benachteiligung des VN führe, weil damit eine Vertragszweckgefährdung einhergehe, nicht ohne Weiteres verneinen dürfen. Das Gericht hätte den angebotenen Sachverständigenbeweis nachgehen müssen, wonach ein Schwammbefall regelmäßige, oder zumindest sehr

häufige Folge eines Austritts von Leitungswasser in nahezu dem gesamten Wohnungsgebäudebestand in Deutschland sei.

Zwar bedeute nicht jede Begrenzung eines Leistungsversprechens für sich genommen eine Vertragszweckgefährdung. Eine Gefährdung liege erst vor, wenn die Einschränkung den Vertrag seinem Gegenstand nach aushöhlt und in Bezug auf das zu versichernde Risiko zwecklos mache (vgl. BGH-Urteil vom 12.7.2017, IV ZR 151/15 – ZIV 2017, 55). Soweit das OLG die Typizität der Schadensabläufe in Bezug auf die Schwammbildung ohne sachverständige Prüfung verneine, liege keine genügende Tatsachengrundlage für eine gerichtliche Entscheidung vor. Der Beschluss beruhe daher auf den Gehörverstoß.

Die jetzige Entscheidung widerspreche nicht dem BGH-Urteil vom 27.6.2012 (IV ZR 212/10 – ZIV 2012, 65). In der Entscheidung hatte der Bundesgerichtshof mitgeteilt, dass keine Wirksamkeitsbedenken hinsichtlich

des Ausschlusses von Schwamm-schäden bestünden. In dem unterschiedenen Fall sei nichts ersichtlich oder vorgetragen worden, dass Schwammschäden regelmäßige oder zumindest sehr häufige Folge eines Leitungswasseraustritts seien.

Für das weitere Verfahren vor dem Oberlandesgericht Köln wies der IV. Zivilsenat beim BGH noch auf folgende rechtliche Umstände hin. Als Vergleichsgruppe für die Behauptung, Schwammschäden träten regelmäßig oder sehr häufig nach einem Leitungswasserschaden auf, dürften nicht nur Häuser in Holzständerbauweise (wie das der VN) herangezogen werden, sondern es müssten sämtliche (Arten) von Wohngebäuden herangezogen werden. Außerdem sei zu prüfen, ob möglicherweise ein Beratungsfehler der Versicherung vorliege, der die Konstruktionsart bekannt war. In der Folge könnte ein Schadensersatzanspruch der VN gegen die Versicherung (alternativ den Versicherungsmakler) gegeben sein, [IV ZR 212/23](#).

Verbraucherpreisindex (VPI) – Basis 2020

Die Tabelle des Verbraucherpreisindex basiert auf dem Indexbasisjahr 2020. Mit Schreiben vom [23.2.2023](#) informierte das Statistische Bundesamt, dass die Umstellung auf das Basisjahr 2020 erfolgt. Die Zahlen sind also mit den Zahlen in der Tabelle der letzten Ausgabe der ZIV (Basis: 2015) nicht mehr ohne Umrechnung vergleichbar.

Vorstehende Darstellungen beziehen sich auf Verträge mit Indexanpassung seit dem 1.1.2003. Für ältere Zeiträume kann die Ermittlung der Änderung vor allem dann Schwierigkeiten bereiten, wenn die Vertragsparteien es in der Vergangenheit versäumt haben, eine Anpassung durchzuführen oder ein anderer Index verwandt

wurde. Das Statistische Bundesamt bietet unter dem folgenden [Link](#) einen Onlinerechner zur Berechnung von Schwellenwerten und Veränderungsraten von Wertsicherungsklauseln, die auf Verbraucherpreisindizes basieren. Hinsichtlich des vormals vom Bundesamt für Statistik ermittelten Index für die Lebenshaltung eines 4-Personen-Arbeitnehmer-

Haushalts wird auf die Umrechnungsmöglichkeit gemäß BGH-Urteil vom 4.3.2009 (XII ZR 141/07), [ZIV 2009, 47](#) verwiesen-

Soweit der Vertrag noch älter ist und/oder andere Indizes verwendet wurden, berech-

net das Statistische Bundesamt gegen eine Entgelt von 30 € auch diese Teuerungsrate.

Basis: 2020

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Januar	96,4	97,7	99,8	101,0	105,2	114,3	117,6	120,3		
Februar	96,7	98,1	100,1	101,6	106	115,2	118,1	120,8		
März	97,2	98,5	100,3	102,1	108,1	116,1	118,6			
April	97,5	99,4	100,4	102,4	108,8	116,6	119,2			
Mai	98,2	99,6	100,4	102,6	109,8	116,5	119,3			
Juni	98,3	99,9	100,5	102,9	109,8	116,8	119,4			
Juli	98,7	100,3	99,7	103,4	110,3	117,1	119,8			
August	98,8	100,2	99,7	103,5	110,7	117,5	119,7			
September	99	100,2	99,7	103,8	112,7	117,8	119,7			
Oktober	99,1	100,2	99,9	104,3	113,5	117,8	120,2			
November	98,5	99,5	99,7	104,5	113,7	117,3	119,9			
Dezember	98,5	100	99,8	104,7	113,2	117,4	120,5			

Alle Angaben ohne Gewähr

Verzugszinssätze

Der Gläubiger kann nach dem Eintritt der Fälligkeit seines Anspruchs den Schuldner durch eine Mahnung in Verzug setzen (§ 286 Abs. 1 S. 1 BGB). Der Mahnung gleichgestellt sind die Klageerhebung sowie der Mahnbescheid (§ 286 Abs. 1 S. 2 BGB). Einer Mahnung bedarf es nicht, wenn für die Leistung eine Zeit nach dem Kalender bestimmt ist, die Leistung an ein vorausgehendes Ereignis anknüpft, der Schuldner die Leistung verweigert oder besondere Gründe den sofortigen Eintritt des Verzugs rechtfertigen (§ 286 Abs. 2 BGB). Bei Entgeltforderungen

tritt Verzug spätestens 30 Tage nach Fälligkeit und Zugang einer Rechnung ein; dies gilt gegenüber einem Schuldner, der Verbraucher ist, allerdings nur, wenn hierauf in der Rechnung besonders hingewiesen wurde, (§ 286 Abs. 3 S. 1 BGB). Im Streitfall muss allerdings der Gläubiger den Zugang der Rechnung (notigenfalls auch den darauf enthaltenen Verbraucherhinweis) bzw. den Zugang der Mahnung beweisen.

Während des Verzugs ist eine Geldschuld zu verzinsen (§ 288 Abs. 1 S. 1 BGB). Der Verzugszins-

satz beträgt für das Jahr fünf Prozentpunkte bzw. für Rechtsgeschäfte, an denen Verbraucher nicht beteiligt sind, **neun** Prozentpunkte (nur bei Entgelten) über dem Basiszinssatz (§ 288 Abs. 1 S. 2 bzw. Abs. 2 BGB). Diese Regelung gilt erst seit 29.7.2014. Davor belief sich dieser Zinssatz auf 8 %, Art. 229 § 34 EGBGB. Nähere Informationen hierzu erhalten Sie auch in der [ZIV 2014, S. 51](#).

Der Basiszinssatz verändert sich zum 1. Januar und 1. Juli eines jeden Jahres um die Prozent-

punkte, um welche die Bezugsgröße seit der letzten Veränderung des Basiszinssatzes gestie-

gen oder gefallen ist. Bezugsgröße ist der Zinssatz für die jüngste Hauptrefinanzierungsoperation der Europäischen

Zentralbank vor dem ersten Kalendarstag des betreffenden Halbjahres (§ 247 Abs. 1 S. 2, 3 BGB).

Zahlungsverzug: Höhe der Verzugszinsen

Zeitraum	Basiszins-satz %	Verzugszinssatz %	Entgelt ohne Verbraucher-beteiligung %	Zeitraum	Basiszins-satz %	Verzugszinssatz %	Entgelt ohne Verbrau-cher-be-teiligung %
1.1. bis 30.6.2002	2,57	7,57	10,57	1.1. bis 30.6.2014	-0,63	4,37	7,37
1.7. bis 31.12.2002	2,47	7,47	10,47	1.7. bis 28.07.2014	-0,73	4,27	7,37
1.1. bis 30.6.2003	1,97	6,97	9,97	29.7. bis 31.12.2014*	-0,73	4,27	8,27
1.7. bis 31.12.2003	1,22	6,22	9,22	1.1. bis 30.6.2015	-0,83	4,17	8,17
1.1. bis 30.6.2004	1,14	6,14	9,14	1.7. bis 31.12.2015	-0,83	4,17	8,17
1.7. bis 31.12.2004	1,13	6,13	9,13	1.1. bis 30.6.2016	-0,83	4,17	8,17
1.1. bis 30.6.2005	1,21	6,21	9,21	1.7. bis 31.12.2016	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2005	1,17	6,17	9,17	1.1. bis 30.6.2017	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2006	1,37	6,37	9,37	1.7. bis 31.12.2017	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2006	1,95	6,95	9,95	1.1. bis 30.6.2018	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2007	2,7	7,7	10,7	1.7. bis 31.12.2018	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2007	3,19	8,19	11,19	1.1. bis 30.6.2019	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2008	3,32	8,32	11,32	1.7. bis 31.12.2019	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2008	3,19	8,19	11,19	1.1. bis 30.6.2020	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2009	1,62	6,62	9,62	1.7. bis 31.12.2020	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2009	0,12	5,12	8,12	1.1. bis 30.6.2021	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2010	0,12	5,12	8,12	1.7. bis 31.12.2021	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2010	0,12	5,12	8,12	1.1. bis 30.6.2022	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2011	0,12	5,12	8,12	1.7. bis 31.12.2022	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2011	0,37	5,37	8,37	bis 30.6.2023	1,62	6,62	10,62
1.1. bis 30.6.2012	0,12	5,12	8,12	1.1. 1.7. bis 31.12.2023	3,12	8,12	12,12
1.7. bis 31.12.2012	0,12	5,12	8,12	1.1.2024 bis 30.6.2024	3,62	8,62	12,62
1.1. bis 30.6.2013	-0,13	4,87	7,87	1.7.2024 bis 31.12.2024	3,37	8,37	12,37
1.7. bis 31.12.2013	-0,38	4,62	7,62	1.1.2025 bis 30.6.2025	2,27	7,27	11,27

Alle Angaben ohne Gewähr

* Zur Änderung siehe Text oben.

Impressum:

Verantwortlich für den Inhalt: Die Verwalterakademie GmbH
Dufourstraße 23, 04107 Leipzig
Telefon: 0341/ 96 44 30
[Hinweis zu Verlinkungen](#)

Der verantwortliche Seitenanbieter ist für Inhalte unmittelbar verlinkter Seiten nur dann verantwortlich, wenn er sich den Inhalt zu eigen macht. Das ist der Fall, wenn er von diesen Inhalten positive Kenntnis hat und ihm möglich und zumutbar ist, die Nutzung rechtswidriger Inhalte zu

verhindern. Für Inhalte von Sites, die mit hier verlinkten Seiten verlinkt sind (tiefere Linkebenen) haftet der verantwortliche Seitenbetreiber nicht.
[ZURÜCK](#)

Urheberrechtsschutz

Urheber des Bildmaterials:

Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung 2013

Udo Buttke

Heinz G. Schultze

Allgemeine Geschäftsbedingungen für den Bezug der ZIV

Die in der ZIV veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Das gilt auch für die veröffentlichten Leitsätze, soweit es sich nicht um amtliche Leitsätze handelt. Der Rechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken und ähnlichen Einrichtungen. Kein Teil der ZIV darf ohne Genehmigung in Textform gleich in welcher Art und Weise zum Zwecke der Weiterverbreitung vervielfältigt oder datenbankmäßig zugänglich gemacht werden.

Der Bezug der Zeitschrift für Immobilienverwaltungsrecht ist kostenlos. Ein Anspruch auf Weiterbelieferung besteht nicht. Exzerpte von Gerichtsentscheidungen und Gesetzen führt zwangsläufig zu einem Informationsverlust. Die Zeitschrift dient daher nur der Information, dass sich eine Änderung oder Ergänzung in bestimmten Rechtsfragen ergeben hat. Die Information genügt nicht für eine Rechtsanwendung im Einzelfall. Hierzu ist die Lektüre der Originaltexte erforderlich.

Datenschutzbestimmungen

1. Name und Kontaktdaten des für die Verarbeitung Verantwortlichen sowie des betrieblichen Datenschutzbeauftragten

Diese Datenschutz-Information gilt für die Datenverarbeitung durch:

Verantwortlicher: Rechtsanwalt Heinz G. Schultze, kanzeiansässig: Dufourstr. 23, 04107 Leipzig; bzw. Firma Die Verwalterakademie GmbH, ebenda, vertreten durch den Geschäftsführer Heinz G. Schultze, Dufourstr. 23, 04107 Leipzig;

E-Mail: verwalter@verwalterakademie.de

Telefon: 0341/94038004

2. Erhebung und Speicherung personenbezogener Daten sowie Art und Zweck von deren Verwendung bei Anmeldung zum Newsletter ZIV – Zeitschrift für Immobilienverwaltungsrecht

Sofern Sie nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. a DSGVO ausdrücklich eingewilligt haben, verwenden wir Ihre E-Mail-Adresse dafür, Ihnen regelmäßig unseren Newsletter – ZIV – Zeitschrift für Immobilienverwaltungsrecht - zu übersenden. Für den Empfang des Newsletters ist die Angabe einer E-Mail-Adresse ausreichend.

Die Abmeldung ist jederzeit möglich, zum Beispiel über einen Link am Ende eines jeden Newsletters. Alternativ können Sie Ihren Abmeldewunsch gerne auch jederzeit an verwalter@verwalterakademie.de senden.

3. Betroffenenrechte

Sie haben das Recht:

- gemäß Art. 15 DSGVO Auskunft über Ihre von uns verarbeiteten personenbezogenen Daten zu verlangen. Insbesondere können Sie Auskunft über die Verarbeitungszwecke, die Kategorie der personenbezogenen Daten, die Kategorien von Empfängern, gegenüber denen Ihre Daten offengelegt wurden oder werden, die geplante Speicherdauer, das Bestehen eines Rechts auf Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung oder Widerspruch, das Bestehen eines Beschwerderechts, die Herkunft ihrer Daten, sofern diese nicht bei uns erhoben wurden, sowie über das Bestehen einer automatisierten Entscheidungsfindung einschließlich Profiling und ggf. aussagekräftigen Informationen zu deren Einzelheiten verlangen;
- gemäß Art. 16 DSGVO unverzüglich die Berichtigung unrichtiger oder Vervollständigung Ihrer bei uns gespeicherten personenbezogenen Daten zu verlangen;
- gemäß Art. 17 DSGVO die Löschung Ihrer bei uns gespeicherten personenbezogenen Daten zu verlangen, soweit nicht die Verarbeitung zur Ausübung des Rechts auf freie Meinungsäußerung und Information, zur Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung, aus Gründen des öffentlichen Interesses oder zur Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen erforderlich ist;
- gemäß Art. 18 DSGVO die Einschränkung der Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten zu verlangen, soweit die Richtigkeit der Daten von Ihnen bestritten wird, die Verarbeitung unrechtmäßig ist, Sie aber deren Löschung ablehnen und wir die Daten nicht mehr benötigen, Sie jedoch diese zur Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen benötigen oder Sie gemäß Art. 21 DSGVO Widerspruch gegen die Verarbeitung eingelegt haben;

- gemäß Art. 20 DSGVO Ihre personenbezogenen Daten, die Sie uns bereitgestellt haben, in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesebaren Format zu erhalten oder die Übermittlung an einen anderen Verantwortlichen zu verlangen;
- gemäß Art. 7 Abs. 3 DSGVO Ihre einmal erteilte Einwilligung jederzeit gegenüber uns zu widerrufen. Dies hat zur Folge, dass wir die Datenverarbeitung, die auf dieser Einwilligung beruhte, für die Zukunft nicht mehr fortführen dürfen und
- gemäß Art. 77 DSGVO sich bei einer Aufsichtsbehörde zu beschweren. In der Regel können Sie sich hierfür an die Aufsichtsbehörde Ihres üblichen Aufenthaltsortes oder Arbeitsplatzes oder unseres Kanzleisitzes wenden.

4. Widerspruchsrecht

Sofern Ihre personenbezogenen Daten auf Grundlage von berechtigten Interessen gemäß Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. f DSGVO verarbeitet werden, haben Sie das Recht, gemäß Art. 21 DSGVO Widerspruch gegen die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten einzulegen, soweit dafür Gründe vorliegen, die sich aus Ihrer besonderen Situation ergeben oder sich der Widerspruch gegen Direktwerbung richtet. Im letzteren Fall haben Sie ein generelles Widerspruchsrecht, das ohne Angabe einer besonderen Situation von uns umgesetzt wird.

Möchten Sie von Ihrem Widerrufs- oder Widerspruchsrecht Gebrauch machen, genügt eine E-Mail an ZIV@kanzlei-schultze.de oder verwalter@verwalterakademie.de

5. Datensicherheit

Wir bedienen uns geeigneter technischer und organisatorischer Sicherheitsmaßnahmen, um Ihre Daten gegen zufällige oder vorsätzliche Manipulationen, teilweisen oder vollständigen Verlust, Zerstörung oder gegen den unbefugten Zugriff Dritter zu schützen. Unsere Sicherheitsmaßnahmen werden entsprechend der technologischen Entwicklung fortlaufend verbessert.

6. Aktualität und Änderung dieser Datenschutzerklärung

Diese Datenschutzerklärung ist aktuell gültig und hat den Stand Mai 2018.

Durch die Weiterentwicklung unserer Website und Angebote darüber oder aufgrund geänderter gesetzlicher beziehungsweise behördlicher Vorgaben kann es notwendig werden, diese Datenschutzerklärung zu ändern. Die jeweils aktuelle Datenschutzerklärung kann jederzeit auf der Website unter <http://www.Verwalterakademie.de> von Ihnen abgerufen und ausgedruckt werden.

[ZURÜCK](#)