

- 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

Mietrecht:

BGH: „Eigenbedarfskündigung“ zum Betrieb einer Anwaltskanzlei?

BGH: Widerspruch des Mieters nach § 574 BGB wegen Gesundheitsgefährdung

WEG-Recht:

BGH: Sondereigentumsfähigkeit von Parkpaletten und Doppelstockgaragen

BGH: Auslegung der Gemeinschaftsordnung (§ 12 WEG)

BGH: Vergemeinschaftungsbeschlüsse bei verselbständigten Untergemeinschaften

BGH: Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche nach WEMoG in WEG

Geschäftsraummietrecht:

BGH: Gekoppelter-Miet- und Cateringvertrag und Covid

BGH: Hotelzimmer und Covid

Erscheinungsdaten 2024/2025:

- | | |
|--------------------------|------------|
| 1. (Januar/Februar): | 18.03.2024 |
| 2. (März/April): | 13.05.2024 |
| 3. (Mai/Juni): | 15.07.2024 |
| 4. (Juli/August): | 16.09.2024 |
| 5. (September/Okttober): | 18.11.2024 |
| 6. (November/Dezember): | 13.01.2025 |

3/2024

Seiten 31-44
19. Jahrgang

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

an der Grenze zum Erbrecht befinden sich die Regelungen der §§ 563 BGB zum Wechsel der Vertragsparteien. Der Gesetzgeber bezweckt mit diesen Gestaltungen, vorrangig die Personen zu schützen, die mit dem Mieter in einem Haushalt leben. Nur weil dieser stirbt, sollen die Haushaltsmitglieder nicht wohnungslos werden. Wenn sie wollen, treten in den fremden Mietvertrag ein (vgl. auch das Urteil des LG Berlin auf der nächsten Seite).

Gibt es keine Haushaltsmitglieder, können die Erben nach § 564 BGB in den Mietvertrag eintreten.

Der Eigentumsschutz des Mieters steht also gerichtlichen Entscheidungen entgegen, die Bedeutung und Tragweite von Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG für das Besitzrecht verkennen.

Auch insoweit unterscheidet der Eigentumsschutz des Mieters sich in seiner Struktur nicht von demjenigen des Vermieters, so beschied das Bundesverfassungsgericht die Stellung des Mieters im Beschluss vom 26.5.1993 (1 BvR 208/93). Heute ist die Erkenntnis so selbstverständlich, dass der Bundesgerichtshof den Grundgesetzartikel (Art. 14 GG) noch zitiert, nicht aber mehr das Bundesverfassungsgericht, das einst aufsehenerregend, diese Auslegung verkündete.

So ist es denn nicht verwunderlich, dass hierdurch lange gemeinsame Wege für die Vertragsparteien entstehen können. Die TIP-Berlin veröffentlichte in ihrer August-Ausgabe den angeblich ältesten noch wirksamen Mietvertrag in Berlin, abgeschlossen am 23.5.1935. Die dritte

Generation ist nun schon Mieter der 2-Zimmer-Wohnung, in dessen Mietvertrag – erfreulich für den Mieter – vereinbart ist: Nebenkosten werden nicht erhoben.

Die Stärkung der Mieterrechte ist seit Jahrzehnten Anliegen des Gesetzgebers gewesen. Es ist schwer die Balance zu finden, bei der kein Vertragspartner seine starke Position ausnutzen kann. Die mietrechtlichen Entscheidungen in dieser Ausgabe zeichnen ein Spektrum, das erkennen lässt, wie der BGH auch hier um gesundes Mittelmaß ringt.

Sie werden aber noch mehr interessante Informationen finden und so wünschen wir wie immer eine interessante Lektüre.

Es grüßt herzlich
Ihr

Heinz G. Schultze

Kurze Meldungen

Erwachsenheitssumme für Berufung

Ein Wohnungseigentümer focht einen Beschluss an, mit dem die Nachschüsse aus den einzelnen Jahres-einzelabrechnungen bzw. Anpassungen gegenüber dem Wirtschaftsplans festgesetzt wurden. Er hielt die Abrechnung für falsch und focht den Beschluss an. Seine Abrechnungsspitze belief sich auf knapp 60 €. Er unterlag vor dem AG Köln. Seine Berufung war nach Auffassung des LG Köln unzulässig, weil die erforderliche Beschwer von 600 € nicht erreicht war. Die hiergegen gerichtete Rechtsbeschwerde hatte Erfolg. Der BGH führte im Beschluss vom 9.11.2023 aus, dass nicht die Abrechnungsspitze der relevante Betrag für die Beschwer sei, sondern

der auf den Kläger entfallende Anteil an den Gesamtkosten von gut 2.200 €, [V ZB 67/22](#).

Umfang der Gewährleistungspflicht bei Altbausanierung

Nach einem Urteil des OLG Hamburg haftet ein Bauträger bei einer Altbausanierung unter bestimmten Voraussetzungen nicht nur für die ausgeführten Werkleistungen nach Werkvertragsrecht. Wenn die Werkleistungen den vertraglichen Regelungen einen Umfang hatten, der mit der Errichtung eines Neubaus vergleichbar sei, habe der Bauträger für die gesamte Immobilie Gewährleistung zu bieten.

Im Mangelprozess kann sich nach den Urteilsgründen zudem der professionell tätige Bauträger nicht auf fehlende eigene Sachkunde berufen

und das Vorliegen der behaupteten Mängel pauschal bestreiten. Ein Bestreiten ist rechtlich dann nur relevant, wenn es qualifiziert erfolgt. Habe der professionelle Bauträger keine eigene Sachkunde, müsse er sich diese zur substantiierten Gegendarstellung notfalls einkaufen, [Urteil vom 5.2.2024, 4 U44/22, NZM 2024, 557](#).

Kein Eintrittsrecht in den Mietvertrag bei Pflegeaufenthalt des verstorbenen Mieters

Nach § 563 BGB können bestimmte Personen (z.B. Kinder), die mit dem Mieter einen Hausstand leben, in den Mietvertrag eintreten, wenn der Mieter verstirbt. Die Möglichkeit ist nach einem Urteil des LG Berlin vom 4.7.2023 allerdings nicht er-

öffnet, wenn sich der Mieter seit geraumer Zeit (hier: 1,5 Jahre) in einer Pflegeeinrichtung befindet und eine Rückkehr in die Wohnung nicht absehbar ist. In dieser Konstellation fehle es an der gesetzlichen Tatbestandsvoraussetzung „gemeinsamer Haushalt“, 67 S 120/23, NZM 2024, 547.

Bilanzielle Aktivierung der Erhaltungsrücklage

Das FG Köln entschied mit Urteil vom 21.6.2023, dass ein bilanzierender Gewerbebetrieb seinen Anteil an der Erhaltungsrücklage in der Bilanz aktivieren müsse. Diese Rück-

stellungen vermittelten einen geldwerten Anspruch des Eigentümers auf Bezahlung von Aufwendungen. Außerdem würde ein Erwerber der Erhaltungsrücklage einen eigenständigen Wert beimessen, 2 K 150/20, ZWE 2024, 144.

Kein Zustimmungserfordernis nach § 12 WEG bei Einbringung in Familien-GbR

Das OLG Hamburg hatte über ein vermeintliches Eintragungshindernis im Grundbuch zu entscheiden, weil die nach § 12 WEG i.V.m. der Gemeinschaftsordnung für die Übertragung notwendige Zustimmung nicht vorlag. Nach Auffassung

des OLG musste eine Zustimmung in diesem Fall auch nicht eingeholt werden. Ein Eigentümer hatte seine Miteigentumsanteile in eine GbR eingebracht. Hierdurch trete kein neuer Eigentümer in die Gemeinschaft ein, vielmehr werde er erst gebildet. Dieser Fall sei von § 12 WEG nicht erfasst. Das Grundbuchamt habe daher zu Unrecht die Eintragung von einer Zustimmung des Verwalters abhängig gemacht, Beschluss vom 30.11.2023, 12 W 56/23, NZM 2024, 556.

Mietrecht

„Eigenbedarfskündigung“ zum Betrieb einer Anwaltskanzlei?



Praktische Folgewirkungen wird sicherlich das BGH-Urteil vom 10.4.2024 für Mietvertragsparteien und Gerichte haben. Hierin hat sich der BGH zu den Anforderungen des generellen Kündigungstatbestandes (berechtigtes Interesse zur Beendigung) nach § 573 Abs. 1 BGB positioniert.

Die Mieter bewohnten seit 1977 eine 3-Zimmer-Wohnung in Berlin. Im Mietvertrag war eine Kündigungsfrist von 12 Monaten für den Fall vereinbart, dass das Mietverhältnis länger als 10 Jahre andauert.

Im Juli 2013 wurde das Haus, in dem sich die Wohnung befand, nach WEG aufgeteilt. Fünf Jahre später wurde die Wohnung verkauft. Der neue Vermieter erklärte mit Schreiben vom 24.1.2021 die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses zum 31.10.2021. Zur Begründung führte er aus, dass er die Wohnung künftig überwiegend für berufliche Zwecke als Rechtsanwalt und ggf. mit einem Berufskollegen zusammen nutzen wolle. Ferner wolle er auch seinen Wohnsitz dort begründen. Das Mietverhältnis über seine bisher genutzten Kanzlei- und Wohnräume würde zu diesem Zeitpunkt enden, so dass er einen Nutzungsbedarf für die vermietete Wohnung habe. Mit Schreiben vom 26.8.2021 teilte das Bezirksamt dem Vermieter mit, dass beabsichtigt sei, die gewerbliche Zweckentfremdung zu genehmigen, wenn es sich bei der (künftigen) Wohnung um die

Hauptwohnung handele. Der Vermieter erhob mit Klage vom 23.8.2021 Räumungsklage und kündigte in dieser vorsorglich noch einmal das Mietverhältnis ordentlich. In den Tatsacheninstanzen hatte die Klage keinen Erfolg.

Das Landgericht vertrat die Auffassung, dass der Vermieter keinen Anspruch auf Räumung und Herausgabe nach § 546 Abs. 1, § 985 BGB habe. Da die gewerbliche Nutzungsabsicht überwiege, liege nicht der Kündigungstatbestand der Eigenbedarfskündigung vor, § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB. Die Kündigung sei daher dem Kündigungstatbestand zuzuordnen, dem sie am nächsten komme. In Betracht käme die Eigenbedarfskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB und die Verwertungskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB. Der Sachverhalt liege näher bei der Eigenbedarfskündigung. Bei dieser

fände die in Berlin geltende zehnjährige Sperrfrist nach § 577a BGB Anwendung. Da der Vermieter im Jahre 2018 erworben habe, liefe die Frist erst 2028 ab.

Die hiergegen vom Vermieter eingereichte Revision zum BGH hatte Erfolg. Zutreffend, so der VIII. Zivilsenat im Urteil vom 10.4.2024, habe das LG erkannt, dass die Kündigung nicht den Tatbestand der Verwertungskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB erfülle. Es gehe bei der beabsichtigten Nutzung nicht um die Realisierung des den Mieträumen innewohnenden materiellen Wertes im Sinne der Ertragskraft, etwa durch Vermietung oder Veräußerung (vgl. BGH-Urteil vom 10.5.2017, VIII ZR 292/15 – [ZIV 2017, 19, 35](#)), sondern um die Nutzung als Sachmittel für die berufliche Tätigkeit des Vermieters.

Es liege auch kein Fall des Eigenbedarfs nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB vor, weil die geschäftliche Nutzung überwiege (vgl. BGH-Urteil vom 29.3.2017, VIII ZR 45/16 – [ZIV 2017, 18](#)).

Das Landgericht habe aber rechtfehlerhaft den generellen Kündigungstatbestand des § 573 Abs. 1 BGB nicht im Blick gehabt. Nach dieser Vorschrift habe das Gericht eine einzelfallbezogene Abwägung und Bewertung der

beiderseitigen Belange der betroffenen Mietvertragsparteien vorzunehmen (vgl. BGH-Urteil vom 10.5.2017, VIII ZR 292/15 – [ZIV 2017, 19, 35](#), BGH-Urteil vom 29.3.2017, VIII ZR 45/16 – [ZIV 2017, 18](#)). Sowohl die Rechtsposition des Vermieters als auch die des Mieters stünden im Schutz der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG. Der Schutzbereich der Eigentumsgarantie umfasse für den Vermieter nicht nur den Wunsch, die Wohnung zu privaten Zwecken zu nutzen, sondern auch dessen Absicht, sie für eine wirtschaftliche Betätigung zu verwenden (vgl. BVerfGE 79, 283).

Genügend sei für diese Kündigung, dass die weitere Vorenthaltung der Mietsache einen gewichtigen Nachteil für den Vermieter darstelle. Sei das der Fall, überwiege dessen Interesse regelmäßig dem Bestandsinteresse des Mieters. Auch wenn der Sachverhalt einer Eigenbedarfskündigung nahe komme, sei die Kündigungssperre nach § 577a BGB gleichwohl nicht (auch nicht analog) anwendbar. Die Vorschrift sei als Ausnahmegvorschrift (vgl. BGH-Urteil vom 14.12.2016, VIII ZR 232/15 – [ZIV 2016, 76](#)) zudem eng auszulegen.

Die Wirksamkeit der Kündigung scheitere zudem nicht an der Angabe eines unzutreffenden (zu

frühen) Beendigungszeitpunktes. Der Vermieter war von der gesetzlichen Höchstfrist von 9 Monaten ausgegangen und hatte vermutlich nicht die vertraglich vereinbarte Verlängerung auf 12 Monate im Blick gehabt. Nach § 568 BGB sei die Angabe von Kündigungsfristen oder Beendigungsterminen nicht Bestandteil von Form und Inhalt der Kündigung. Die Angabe werde auch nicht vom Begründungserfordernis nach § 573 Abs. 3 BGB erfasst.

Wolle der Vermieter erkennbar ordentlich kündigen, sei davon auszugehen, dass die Kündigung mit Ablauf der gesetzlichen oder vertraglich vereinbarten Kündigungsfrist wirksam werden solle. Das gelte nicht nur, wenn im Kündigungsschreiben kein Beendigungstermin angegeben sei, sondern auch, wenn ein falscher Beendigungstermin benannt sei. Es genüge, dass der unbedingte Wille erkennbar sei, das Mietverhältnis in jedem Fall zu beenden (vgl. BGH-Urteil vom 25.10.1995, XII ZR 245/94, NJW-RR 1996, 144).

Da die Vorinstanzen für die Bewertung der Kündigung nicht genügend tatsächliche Feststellungen getroffen hatten, verwies der BGH den Rechtsstreit zur abschließenden Entscheidung zurück an das Landgericht Berlin, [VIII ZR 286/22](#).

Widerspruch des Mieters nach § 574 BGB wegen Gesundheitsgefährdung

Der Mieter bewohnte mit seiner Lebensgefährtin eine Dachgeschosswohnung in Lemgo. Er war bereits seit 1988 Mieter. Der

Vermieter erklärte 2019 eine ordentliche Kündigung wegen Eigenbedarfs. Der Kündigung wurde fristgemäß widersprochen. Begründet wurde dies mit

einer besonderen Härte aufgrund der bestehenden gesundheitlichen und finanziellen Situation. Der Vermieter erhob Räumungsklage und setzte sich vor

dem AG Lemgo durch. Die Berufung zum LG Detmold änderte hieran nichts. Das Landgericht hatte ein psychiatrisches Gutachten eingeholt und den Gutachter im Termin angehört. Das Landgericht konstatierte in den Urteilsgründen, dass nach den gutachterlichen Feststellungen die behauptete Gefahr einer massiven Gesundheitsverschlechterung bis hin zu einer krankheitsbedingten Suizidabsicht nicht gegeben sei. Die vom Mieter für den Fall der Räumung bekundete Suizidabsicht bestehe unabhängig von einer möglichen Räumung und beruhe auf einem uneingeschränkt freien Willen. Die Kundgabe stelle nur eine Reaktionsstrategie zur Vermeidung des Verlustes der Wohnung dar. Auch sei die Suizidabsicht für sich genommen kein Härtegrund im Sinne von § 574 BGB. Der frei gebildete und jegliche Hilfe ablehnende Wille zur Selbsttötung sei Ausfluss des Allgemeinen Persönlichkeitsrechts aus Art. 2 Abs. 1 GG i.Vm. Art. 1 Abs. 1 GG. Dies umfasse als Ausdruck persönlicher Autonomie ein Recht auf selbstbestimmtes Sterben, das auch die Freiheit einschließe, sich das Leben zu nehmen.

Die hiergegen gerichtete Revision zum VIII. Zivilsenat beim BGH hatte Erfolg. Im Urteil vom 10.4.2024 führen die Mietrichter aus, dass der Mieter nach § 574 Abs. 1 BGB einer an sich gerechtfertigten ordentlichen Kündigung widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen könne, wenn die Beendigung für ihn, seine Familie

oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen sei. Als Härtegründe im Sinne dieser Vorschrift kämen nur solche Nachteile in Betracht, die sich von den mit einem Wohnungswechsel typischerweise verbundenen Unannehmlichkeiten deutlich unterschieden (vgl. BGH-Urteil vom 22.5.2019, VIII ZR 180/18 – [ZIV 2019, 34](#), BGH-Urteil vom 26.10.2022, VIII ZR 390/21 – [ZIV 2022, 86](#)).

Das Berufungsgericht habe rechtsfehlerhaft der Suizidabsicht im Rahmen der Prüfung des Vorliegens einer besonderen Härte im Sinne von § 574 Abs. 1 BGB allein deshalb keine Bedeutung beigemessen, weil der diesbezügliche Wille frei gebildet worden sei und als Reaktionsstrategie klassifiziert wurde. Eine solche Sichtweise werde dem in Art. 2 Abs. 2 GG enthaltenen Gebot zum Schutz des Lebens und der körperlichen Unversehrtheit nicht gerecht. Das Grundrecht gewähre nicht nur ein subjektives Abwehrrecht gegen staatliche Eingriffe, sondern stelle eine objektive Wertentscheidung der Verfassung dar, die staatliche Schutzpflichten begründe. Das Gerichtsverfahren sei daher so durchzuführen, dass der sich aus dem Recht auf Leben und körperliche Unversehrtheit ergebenden Schutzpflicht staatlicher Organe genüge getan werde (vgl. BVerfG NJW -RR 2014, 584). Die Möglichkeit, dass der Mieter die

Suizidabsicht in „appellativer Absicht instrumentell einsetze“ ändere nichts daran, dass das Gericht auch in diesem Fall eine Prüfung des Vorliegens einer Härte i.S.v. § 574 BGB vornehmen müsse.

Das Landgericht habe eine Abwägung der gegenläufigen Interessen von Vermieter und Mieter vorzunehmen und dabei eine Einzelfallentscheidung vorzunehmen. Der Rechtsstreit wurde daher an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Dabei gab der Bundesgerichtshof dem Landgericht noch Hinweise für die weitere Fallbearbeitung. Da maßgeblicher Zeitpunkt für die rechtliche Beurteilung der Schluss der mündlichen Verhandlung sei, müsse das Gericht den Parteien die Möglichkeit für einen ergänzenden Vortrag einräumen. Insbesondere der Mieter müsste die Möglichkeit bekommen, zur Inanspruchnahme psychiatrischer oder psychologischer Unterstützung und Behandlung vorzutragen. Sofern das Landgericht nach umfassender Abwägung zu der Überzeugung gelangt sein sollte, dass der Umzug für die Mieter eine Härte darstelle, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen sei, habe es zu entscheiden, unter welchen Bedingungen und für welche Zeitdauer das Mietverhältnis nach § 574a BGB fortzusetzen sei (vgl. BGH-Urteil vom 15.3.2017, VIII ZR 270/15 - [ZIV 2017, 19](#)), [VIII ZR 114/22](#).

WEG-Recht

Sondereigentumsfähigkeit von Parkpaletten und Doppelstockgaragen (Duplexparker)



Der Bundesgerichtshof hat sich im Beschluss vom 7.3.2024 zur bisherigen und zur neuen Rechtslage nach dem WEMoG hinsichtlich der Sondereigentumsfähigkeit von Tech-Stellplätzen positioniert.

Ein paar Vorbemerkungen zu Tech-Stellplätzen: Duplexparker sind die Mehrfachparksysteme, bei denen zwei Stellplätze übereinander angeordnet sind. Diese kommen in der Praxis häufig als Vierfachparker vor. Die Grundbuchämter tragen an dem einzelnen Stellplatz kein Sondereigentum ein (WEG a.F.). Sollen verschiedene Sondereigentümer einen Stellplatz am selben Duplexparker erhalten, so werden sie gemeinschaftliche Miteigentümer im Sinne von §§ 1008 ff BGB des gesamten Systems und jeder Miteigentümer erhält ein exklusives Nutzungsrecht nach § 1010 BGB an einem der Stellplätze. Hiervon zu unterscheiden ist die Frage, welche Bauteile des Duplexparkers sondereigentumsfähig sind und welche zwingend im Gemeinschaftseigentum stehen. Hierzu hat der BGH im Urteil vom 21.10.2011 (V ZR 75/11 – ZIV 2011, 71) Auskunft gegeben. Palettenparker sind demgegenüber Stellplätze auf einer Parkpalette, die vertikal verschoben werden kann, um andernfalls blockierte

Nachbarstellplätze befahrbar zu machen. Auch zu diesen Parksyste- men nahm der BGH im Be- schluss vom 7.3.2024 Stellung.

Im Gerichtsbezirk des AG Berlin stritten Sondereigentümer um die Instandsetzung von Paletten- parkern. Ausweislich der Grund- bucheintragung wurde an ihnen Sondereigentum eingeräumt. Es entstand Streit, ob dies rechtlich überhaupt möglich sei. Man be- mühte sich daher darum, im Grundbuch eine Korrektur vorzu- nehmen und Sondernutzungs- rechte an den Palettenstellplät- zen zu begründen. Das Grund- buchamt lehnte den Eintra- gungsantrag ab. Hiergegen wandten sich die Antragsteller mit ihrer Rechtsbeschwerde zum Kammergericht Berlin, ohne Er- folg. Nun wurde der Bundesge- richtshof angerufen, der mit Be- schluss vom 7.3.2024 entschied.

Die aufgeworfene Rechtsfrage sei nach dem WEG zu beantwor- ten, das bis zum 30.11.2020 in Kraft war, weil es sich um einen abgeschlossenen Sachverhalt handele, so der V. Zivilsenat in der Begründung. Nach der Rege- lung in § 5 Abs. 2 WEG a.F. stün- den Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Ge- brauch der Wohnungseigentü- mer dienten, zwingend im ge- meinschaftlichen Eigentum. So habe der BGH 1991 entschieden, dass ein Verbindungsflur zu ge- meinschaftlichen Versorgun- geinrichtungen nicht im Sonderei- gentum stehen könne (vgl. BGH, Urteil vom 5.7.1991, V ZR

222/90, NJW 1991, 2909). Zu- gangsflächen, die den Zugang zu mehr als zu einer Einheit dien- ten, stünden daher zwingend im Gemeinschaftseigentum. Dem- zufolge sei die Begründung von Sondereigentum an Palettenpar- kern nicht möglich. Deren Fläche stellte nämlich gleichzeitig den Zugang zu den dahinter „gefan- genen“ Stellplätzen dar.

Der BGH entschied ferner grund- sätzlich, dass weder die Stell- plätze in Duplexparksystemen, noch in Palettenparksystemen sondereigentumsfähig seien. Dies läge schon daran, dass Son- dereigentum nur an Räumen be- gründet werden könnte. Soweit § 3 Abs. 2 WEG a.F. fingiert habe, dass Stellplätze als „abgeschlos- sene Räume“ gelten, wenn sie durch dauerhafte Markierungen abgegrenzt seien, würde hier- durch nicht die Raumeigen- schaft, sondern nur die Abge- schlossenheit fingiert. Damit käme es für die Sondereigen- tumsfähigkeit entscheidend da- rauf an, ob diese (ergänzend) als Räume angesehen werden könn- ten. Unter „Raum“ i.S.d. WEG sei der lichte Raum in einem Ge- bäude vom Boden bis zur Decke zu verstehen. Diese Vorausset- zung sei weder bei einem Dupl- exparker, noch bei einem Palet- tenparker erfüllt. Es fehle jeweils die notwendige räumliche Fest- legung, entweder vertikal oder horizontal.

Durch das WEMoG sei die Rechtslage erheblich umgestal- tet worden. Nach § 3 Abs. 1 S. 2

WEG würden Stellplätze nunmehr als Räume fingiert werden. Der Gesetzgeber habe in der Gesetzesbegründung klargestellt, dass künftig an den einzelnen Stellplätzen in Duplexparkern Sondereigentum begründet werden könne (BT-DrS 19/18791, S.

39). Damit seien diese Stellplätze jedenfalls dann sondereigentumsfähig, wenn – wie hier – ein bestimmter Palettenstellplatz zum alleinigen Gebrauch fest zugewiesen sei. Die Regelungen in §§ 3 Abs. 1 und 5 Abs. 1, 2 WEG erlaubten abweichend von

§§ 93, 94 BGB die Begründung von Sondereigentum an wesentlichen Gebäudebestandteilen, [V ZB 46/23](#).

Auslegung der Gemeinschaftsordnung (§ 12 WEG)

Im Urteil vom 22.3.2024 schloss der Bundesgerichtshof einen Fall ab, bei dem Wohnungseigentümer um die Auslegung der Gemeinschaftsordnung stritten. Die Gemeinschaftsordnung sah folgende Regelung vor:

„Ein Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grunde versagt werden. Der Zustimmung des Verwalters bedarf es nicht (...).“

Die Gemeinschaft bestand nur aus zwei Wohnungseigentümern. Der Verkäufer erhielt keine Zustimmung und verklagte daraufhin seine Miteigentümerin auf Zustimmung. Das Amtsgericht gab der Klage statt. Das Berufungsgericht kassierte das Urteil und wies die Klage ab. Die

Miteigentümerin sei nicht die richtige Beklagte. Der Verkäufer hätte die GdWE (den Verband) verklagen müssen. Hiergegen richtete sich die Revision zum Bundesgerichtshof.

Der V. Zivilsenat stützte das Berufungsurteil. Die Formulierung der Gemeinschaftsordnung spreche eher dafür, dass ein individuelles Zustimmungserfordernis jedes Wohnungseigentümers gegeben sei, die mit einer Zustimmungsberechtigung korrespondiere. Die Gemeinschaftsordnung sei objektiv-normativ im Lichte der Neufassung des Gesetzes auszulegen (§ 47 WEG). Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliege sowohl im Innen- als auch im Außenverhältnis ausschließlich dem Verband (vgl. BGH, Urteil vom 21.7.2023, V ZR 90/22 – [ZIV 2023, 61](#) – dort zum Verwalter

als falschen Beklagten für die Zustimmung zur Veräußerung). Die Regelung sei daher so zu verstehen, dass nicht die Wohnungseigentümer individuell die Zustimmung geben müssten, sondern die GdWE. Auch wenn § 47 WEG nicht unmittelbar Anwendung finde, weil der Wortlaut des § 12 WEG durch die WEG-Novelle unangetastet geblieben sei, komme in der Regelung der eindeutige Wille des Gesetzgebers zum Ausdruck, bei der Auslegung von Vereinbarungen im Zweifel dem neuen Recht Geltung zu verschaffen. Ermöglicht werde dies durch eine dynamische Auslegung anhand der neuen Rechtslage. Schließlich entspräche dies auch dem Interesse der Wohnungseigentümer, weil dieses Verfahren sehr viel einfacher sei, als eine individuelle Zustimmung durch jeden Wohnungseigentümer, [V ZR 141/23](#).

Vergemeinschaftungsbeschlüsse bei weitgehend verselbständigten Untergemeinschaften

Eine Bauträgerin sanierte im Gerichtsbezirk Solingen zwei Häuser eines Grundstücks (Haus-Nr. 54 (8 WE) und Nr. 56 (5 WE)) und teilte nach dem WEG auf. Die Gemeinschaftsordnung sah vor, dass die beiden Häuser jeweils eine Untergemeinschaft bilden

sollten. Im Einzelnen war u.a. geregelt:

Bei den Regelungen dieser Gemeinschaftsordnung als auch der zugrundeliegenden Teilungserklärung ist immer davon auszu-

gehen, dass die auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäude (...) im Ergebnis so weit wie möglich getrennt und unabhängig voneinander behandelt werden, so dass die Einheiten 1-8 (Nr. 54) und die Einheiten 9-13 (Nr. 56) jeweils eine gesonderte

Wirtschaftseinheit und hinsichtlich ihres Gebäudes eine eigene, getrennte Eigentümergemeinschaft bilden.

(...)

Die Miteigentümer eines Hauses besitzen sämtliche Rechte und Pflichten an ihrem Gebäude so, wie wenn es sich um eine eigene Eigentümergemeinschaft handelt, mithin die beiden betreffenden Grundstücke real geteilt wären.

(...)

Jede Untergemeinschaft hält eine gesonderte Eigentümerversammlung ab, die über die Belange entscheidet, die nur diese Gemeinschaft betrifft. In dieser Versammlung haben nur die Eigentümer der in dem Haus gelegenen Einheiten Stimmrecht.

Nachdem sich am Gebäude mit der Haus-Nr. 54 Baumängel zeigten, fassten die Wohnungseigentümer bei einer Versammlung der Gesamtgemeinschaft einen Vergemeinschaftungsbeschluss. Danach sollten die Ansprüche der Käufer gegen die Bauträgerin wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum durch den Verband verfolgt werden. Auf dieser Grundlage klagte die WEG gegen die Bauträgerin auf Bezahlung eines Kostenvorschusses zur Beseitigung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum.

Im Oktober 2021 wurden von der Gesamteigentümerversammlung zwei weitere Beschlüsse gefasst. Die Wohnungseigentümer beschlossen, Verhandlungen mit der Bauträgerin zu führen, nachdem das Gerichtsgutachten vorliegt und es wurde eine Sonderumlage zur Finanzierung des Rechtsstreits gefasst. Die Bauträgerin, die noch Mitglied der

Wohnungseigentümergeinschaft war, focht beide Beschlüsse mit der Begründung an, der Gesamteigentümerversammlung fehle die Beschlusskompetenz. Der Rechtsstreit betraf allein die Untergemeinschaft mit der Haus-Nr. 54.

Das Amtsgericht Solingen gab der Anfechtungsklage statt. Die Berufung zum LG Düsseldorf war erfolgreich; das Berufungsgericht wies die Klage ab. Hiergegen wandte sich die Bauträgerin mit ihrer Revision.

Die Richter des V. Zivilsenates entschieden im Urteil vom 23.2.2024, dass die angefochtenen Beschlüsse an keinem Rechtsmangel litten. Der GdWE sei mit einem wirksamen und bestandskräftigen Beschluss vom 4.2.2020 die Rechtsverfolgung der Mängelansprüche übertragen worden. Die Wohnungseigentümerversammlung habe daher über die Folgeangelegenheiten der Prozessführung in den Beschlüssen vom Oktober 2021 entscheiden können. Die Beschlusskompetenz habe dabei der Gesamtgemeinschaft zugestanden und gerade nicht der Untergemeinschaft des Hauses mit der Haus-Nr. 54.

Nach § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG könnten Mehrhausanlagen mit ihrer Vereinbarung weitgehend verselbständigte Untergemeinschaften bilden (vgl. BGH-Urteil vom 16.7.2021, V ZR 163/20 – ZIV 2021, 60). Diese könnten eigenständig über die sie betreffenden Erhaltungsmaßnahmen entscheiden und die Kosten auf die Mitglieder der Untergemeinschaft verteilen (vgl. BGH-Urteil vom 10.11.2017, V ZR 184/16 – ZIV 2018, 13).

Daraus folge aber nicht, dass diese Untergemeinschaften über sämtliche „ihrer“ Angelegenheiten eigenständig entscheiden dürften. So dürften Untergemeinschaften keine eigene Jahresabrechnung erstellen. Vielmehr sei immer eine einheitliche Jahresabrechnung aufzustellen (vgl. BGH-Urteil vom 16.7.2021, V ZR 163/20 – ZIV 2021, 60) und die Untergemeinschaften könnten nicht – anders als die Gesamtgemeinschaft – (teil)rechtsfähig sein (vgl. BGH-Urteil vom 10.11.2017, V ZR 184/16, ZIV 2018, 13). Auch die Verfolgung der Mängelrechte durch die GdWE könne daher nur durch die Gesamtgemeinschaft erfolgen und von dieser beschlossen werden.

Im Ausgangspunkt stünden die Rechte wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum den Erwerbern aus den jeweiligen Kaufverträgen zu. Daher sei es grundsätzlich der Erwerber, der berechtigt sei, seine individuellen Rechte aus dem Vertrag mit dem Bauträger selbständig zu verfolgen; zumindest solange durch sein Vorgehen gemeinschaftsbezogene Interessen der Wohnungseigentümer oder schützenswerte Interessen des Bauträgers nicht beeinträchtigt würden. So könne der Erwerber selbst den großen Schadensersatz verfolgen oder vom Vertrag zurücktreten. Andere Rechte seien zwingend gemeinschaftsbezogen, so namentlich der Anspruch auf Minderung oder kleinen Schadensersatz. Die Verfolgung der Ansprüche der Erwerber auf ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums könne der Verband qua Beschluss an sich ziehen (vgl. BGH-Urteil vom 15.1.2010,

V ZR 80/09 – ZIV 2010, 11, VII ZR 236/05 – [ZIV 2007, 18](#)).

Entscheidend für die alleinige Beschlusskompetenz der Gesamtgemeinschaft sei die Rechtsfolge der Vergemeinschaftung, die anschließend ein selbständiges Vorgehen der einzelnen Erwerber verbiete, § 18 Abs. 1 WEG. Den einzelnen Wohnungseigentümern werde durch den Beschluss die materielle Ausübungsbefugnis kraft Gesetzes entzogen (vgl. BGH-Urteil vom 11.11.2022, V ZR 213/21 –

[ZIV 2022, 89](#)). In der Folge fehle ihnen auch die Prozessführungsbefugnis. Dieser gravierende Eingriff in die Privatautonomie der Erwerber erfordere es, dass alle Wohnungseigentümer einen gemeinschaftlichen Willen über das weitere Vorgehen bildeten. Auch sei damit sichergestellt, dass der Bauträger vor verschiedenenartigen Forderungen wegen desselben Mangels ausgesetzt sei. Die alleinige Kompetenz der Gesamteigentümerversammlung gelte auch, wenn nur ein Haus Mängel aufweise und nur

eine Untergemeinschaft „betroffen“ sei. Vielfach lasse es sich nicht mit der notwendigen Sicherheit abschätzen, ob wirklich nur ein Gebäude von dem Mangel betroffen sei. Es könne sein, dass die Mangelsymptomatik sich erst bei einem Haus zeige und erst später sich auf beide Häuser ausdehne. Die Unklarheit hierüber könne Streit darüber auslösen, ob nur die Untergemeinschaft eine Beschlusskompetenz habe oder die Gesamtgemeinschaft entscheiden müsse, [V ZR 132/23](#).

Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche nach WEMoG in WEG ohne Verwalter

Die Wohnungseigentümergemeinschaft im Gerichtsbezirk des AG Pforzheim bestand nur aus zwei Mitgliedern und besaß zudem keinen Verwalter. Die Teilungserklärung bezeichnete die Räumlichkeiten der Sondereigentumseinheit 1 als „Wohn- und Gewerberäume“, bestehend aus Küche, Laden, Büro, Wurstküche u.a.m.. Die Räumlichkeiten, die vormals als Metzgerei und Schlachthaus genutzt wurden, standen seit einigen Jahren leer. Die Eigentümer dieser Einheit wollten die Einheit einer reinen Wohnnutzung zuführen. Die Miteigentümer wandten sich hiergegen und klagten schließlich vor dem AG Pforzheim auf Unterlassung. Die Klage wurde abgewiesen. Auch die Berufung hatte keinen Erfolg. Mit zugelassener Revision versuchten die Miteigentümer ihre Klageziel auf Unterlassung in Karlsruhe zum Erfolg zu führen. Die fünf Bundesrichter entschieden indessen im Urteil vom 9.2.2024 im Ergebnis wie ihre Richterkollegen in

den Vorinstanzen. Zur Begründung führten sie aus:

Die Kläger könnten den Anspruch nach § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG und § 1004 BGB auf Unterlassung nicht geltend machen. Seit der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes zum 1.12.2020 sei die GdWE zuständig, um Unterlassungsansprüche einer gesetzeswidrigen Nutzung geltend zu machen. Soweit eine zweckwidrige Nutzung das Eigentum aller Eigentümer mittelbar beeinträchtige, könnte der Wohnungseigentümer zwar nach § 1004 Abs. 1 BGB einen Unterlassungsanspruch haben. Aber auch insoweit sei die Prozessführungsbefugnis exklusiv dem Verband nach § 9a Abs. 2 WEG zugewiesen (vgl. BGH-Urteil vom 28.1.2022, [ZIV 2022, 29](#)). Auch in einer Zweipersonengemeinschaft ohne Verwalter sei die Geltendmachung über die Konstruktion der actio pro socio nicht möglich (für die Klage zur Durchsetzung von Hausgeldansprüchen ließ der Senat die

Rechtsfrage ausdrücklich offen). Die Durchsetzung der Ansprüche werde dadurch auch nicht ungebührlich erschwert. In einer verwalterlosen Zweiergemeinschaft werde die GdWE vom jeweils anderen Wohnungseigentümer vertreten. Die verwalterlose GdWE werde gemäß § 9b Abs. 1 Satz 2 WEG von den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich vertreten. Unterliege ein Wohnungseigentümer einem Vertretungsverbot, sei er von der gemeinschaftlichen Vertretung ausgeschlossen. Verbleibe nur ein Wohnungseigentümer, der keinem Vertretungsverbot unterliege, vertrete dieser die GdWE allein (BGH-Urteil vom 8.7.2022, V ZR 202/21 – [ZIV 2022, 75](#)).

Einer Vorbefassung der Eigentümerversammlung vor Klageerhebung sei zudem nicht erforderlich. Das habe der BGH für die gerichtliche Einforderung von Hausgeld (Sonderumlage) durch eine verwalterlose GdWE bereits entschieden. Denn der künftige

Beklagte wäre bei einer Beschlussfassung nicht stimmberechtigt, § 25 Abs. 4 WEG. Eine förmliche Beschlussfassung zu fordern, deren Ergebnis bereits zweifelsfrei feststehe, sei reine

Förmelei. Diese Grundsätze könnten auf den vorliegenden Fall übertragen werden.

Sollte in einer größeren Gemeinschaft ein positiver Beschluss nicht zustande kommen, um

eine rechtswidrige Nutzung zu unterbinden, komme die Beschlussersetzungsklage nach § 44 Abs. 1 WEG in Betracht, [VZR 6/23](#).

Nachbarschutz i.S. öffentlich-rechtlicher Normen in der WEG

Der Streit um eine bauliche Änderung entbrannte in einer Wochenendhaussiedlung im Gerichtsbezirk des AG Lübeck. Die Stadt hatte eine Wochenendhaussiedlung nach WEG aufgeteilt und das an den Häusern gebildete Sondereigentum veräußert. Das Sondereigentum war wiederum mit Sondernutzungsrechten an den jeweils zugehörigen Gärten verbunden. In der Gemeinschaftsordnung war u.a. geregelt:

Jeder Hauseigentümer ist berechtigt, die seinem Sondereigentum und Sondernutzungsrecht unterliegenden Gebäude- und Grundstücksteile unter Ausschluss der anderen Hauseigentümer so zu nutzen, wie wenn er Alleineigentümer wäre, soweit nicht in dieser Urkunde Nutzungsbeschränkungen vereinbart sind. Die baurechtlichen Vorschriften sind zu beachten. (...) Im Rahmen des nach öffentlichem Recht Zulässigen kann jeder Hauseigentümer (...) Teile des gemeinschaftlichen Eigentums auch verändern und die nicht bebauten Grundstücksteile auch bebauen.

Für das Grundstück gab es einen Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Sondergebietes als Wochenendhausgebiet. Darin war geregelt, dass die Grundfläche eines Wochenendhauses

35m² nicht überschreiten darf und je Parzelle Freisitze oder verglaste Anbauten bis zu 10 m² zulässig sind. Zwei Miteigentümer bauten ihr Wochenendhaus um, wobei ein ehemaliger Freisitz vollständig in das Haus integriert wurde. Die GdWE forderte von den Miteigentümern den Rückbau der Änderungen insoweit, dass die Vorgaben des Bebauungsplanes hinsichtlich der Flächen 35m²/10m² wieder eingehalten sind.

Als dies fruchtlos blieb, klagte die GdWE vor dem Amtsgericht. Ihrer Klage blieb ebenso der Erfolg versagt, wie der Berufung. Das Landgericht sah keinen nachbarrechtlichen Anspruch nach § 906 ff BGB, weil die Vorgaben im Bebauungsplan keinen nachbarschützenden Charakter hätten. Was verbliebe, seien nur öffentlich-rechtliche Vorgaben, die für ein behördliches Einschreiten eine Eingriffsermächtigung böten.

Die hiergegen gerichtete Revision hatte Erfolg. Der BGH entschied im Urteil vom 8.3.2024, dass die GdWE nach § 9a Abs. 2 WEG befugt sei, die Ansprüche der Wohnungseigentümer wegen Beeinträchtigungen des Gemeinschaftseigentums aus § 1004 Abs. 1 BGB geltend zu machen. Sie werde vom Verwal-

ter nach § 9b Abs. 1 WEG vertreten. Unerheblich sei insoweit, ob die Klageerhebung von einem Beschluss der Wohnungseigentümer gedeckt sei. Erhebe der Verwalter Klage im Namen der GdWE gegen einzelne Wohnungseigentümer, seien Beschränkungen der Vertretungsmacht im Innenverhältnis jedenfalls im Grundsatz nicht zu überprüfen. Ob die bauliche Maßnahme zu dulden sei, bestimme sich in diesem Fall nicht nach § 22 Abs. 1 WEG a.F.. Wenn nämlich die bauliche Veränderung schon nach der Gemeinschaftsordnung nicht gestattet sei, liege hierin schon eine Verletzung des Gemeinschaftseigentums.

Nach ständiger Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte schließe das Sondereigentum nach dem WEG öffentlich-rechtliche Nachbaransprüche innerhalb der Gemeinschaft zwar aus. Eine Nachbarklage sei daher von vornherein nicht möglich. Ob und welche Abwehrrechte infolge der Verletzung von baurechtlichen Vorgaben bestünden, sei daher auf dem ordentlichen Rechtsweg vor den Zivilgerichten zu klären (vgl. BVerwG NVwZ 1998, 994).

Nach der Gemeinschaftsordnung seien die Wohnungseigentümer verpflichtet, die öffentlich-recht-

lichen Bauvorschriften einzuhalten. Eine Verletzung einer dieser Normen genüge aber grundsätzlich nicht um einen Beseitigungsanspruch nach § 1004 BGB zu begründen. Vielmehr müsse der verletzte Norm auch Drittschutz zukommen.

Die Festsetzung in einem Bebauungsplan über die Grundfläche von Wochenendwohnhäusern habe drittschützenden Charakter. Eine solche Festsetzung unterscheide sich von sonstigen Festsetzungen zur Grundfläche gem. § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die nur das Maß der baulichen

Nutzung beträfen. Ob die tatsächlichen Voraussetzungen eines Rechtsverstoßes insoweit vorlägen, habe das Berufungsgericht nicht geprüft. Der Rechtsstreit wurde daher zurück an das Landgericht Lübeck verwiesen, [V ZR 119/23](#).

Geschäftsraummietrecht

Gekoppelter-Miet- und Cateringvertrag und Covid



Die rechtlichen Besonderheiten der Corona-Pandemie erreichen in letzter Zeit immer wieder auch den Bundesgerichtshof. Im Urteil vom 18.1.2024 hatte der VII. Zivilsenat über einen Bewirtungsvertrag zu entscheiden, der im Zusammenhang mit einem Mietvertrag abgeschlossen wurde.

Eine Eventagentur mietete in Berlin für den 13.5.2020 Räumlichkeiten für eine Veranstaltung zum Preis von 35.700 € an. Dem Vertrag waren die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Vermieterin angefügt. Darin hieß es u.a.:

§ 18 Höhere Gewalt

Kann die Veranstaltung aufgrund höherer Gewalt nicht stattfinden, so trägt jeder Vertragspartner seine bis dahin entstandenen Kosten selbst. Ist die (Name) Vermieterin für den Kun-

den mit Kosten in Vorleistung getreten, die vertraglichen zu erstatten wären, so ist der Kunde in jedem Fall zur Erstattung dieser Kosten verpflichtet. Der Ausfall einzelner Künstler oder das nicht rechtzeitige Eintreffen eines oder mehrerer Teilnehmer sowie schlechtes Wetter einschließlich Eis, Schnee und Sturm fällt in keinem Fall unter den Begriff „höhere Gewalt“.

Für die 850 Gäste zählende Veranstaltung beauftragte die Eventagentur ein Cateringunternehmen für gastronomische Leistungen zum Preis von 83.300 €. Dieser Vertrag enthielt keine Regelung für den Fall, dass höhere Gewalt auf den Vertrag einwirkt.

Die Vermieterin und das Cateringunternehmen waren miteinander verbunden und boten ihre Leistungen gemeinschaftlich an; beide Unternehmen wurden vom selben Geschäftsführer vertreten. Vereinbarungsgemäß bezahlte die Eventagentur im Februar 2020 die volle Miete und 50% des Cateringpreises.

Am 18.3.2020 trat die SARS-CoV-2-Eindämmungsmaßnahmenverordnung des Senates von Berlin in Kraft, die am 23.3. durch eine weitere Verordnung mit derselben Bezeichnung ersetzt wurde. In § 1 dieser Verordnung wurden öffentliche und nichtöffentliche Veranstaltungen, Versammlungen und Zusammenkünfte weitgehend verboten. Das Eventunternehmen fragte an, ob man den Veranstaltungstermin auf den September verschieben könne. Das wurde bestätigt, allerdings mit der Maßgabe, dass rund 44.000 € netto höhere Kosten anfielen. Daraufhin erklärte das Eventunternehmen gegenüber beiden Vertragspartnern den Rücktritt.

Das Eventunternehmen verklagte beide Vertragspartner auf Rückzahlung der geleisteten Anzahlungen. Die Klage gegen die Vermieterin hatte Erfolg. Die hiergegen gerichtete Berufung blieb erfolglos.

Die Klage gegen das Cateringunternehmen hatte ebenfalls Erfolg. Allerdings kassierte das Berufungsgericht das Urteil und

wies die Klage ab. Das Kammergericht Berlin vertrat die Auffassung, dass dem Eventunternehmen ein Rücktritt vom Vertrag versagt war, weil es einen Ausweichtermin im September hätte wählen können. Hiergegen wandte sich die Eventagentur mit ihrer Revision zum Bundesgerichtshof, mit Erfolg.

Der Bundesgerichtshof führte im Urteil vom 18.1.2024 aus, dass es sich bei dem Cateringvertrag um einen Werkvertrag nach § 631 BGB handele. Eine freie Kündigung nach § 648 BGB habe die Eventagentur nicht ausgesprochen. Vielmehr sei sie vom Vertrag zurückgetreten, so dass sie die geleistete Anzahlung zurück verlangen könne.

Der Vertrag mit dem Cateringunternehmen weise eine Regelungslücke auf. Eine Regelungslücke sei gegeben, wenn ein Vertrag eine planwidrige Unvollständigkeit aufweise. Der Vertrag lasse dann eine Bestimmung vermissen, die erforderlich sei, um den dem Vertrag zugrundeliegenden Regulationsplan der Parteien zu verwirklichen (vgl. BGH-Urteil vom 17.5.2018, VII ZR 157/17 – [ZIV 2018, 39](#)).

Eine Regelungslücke sei vorliegend gegeben, weil die Parteien im Bewirtungsvertrag keine Regelung für den Fall getroffen hätten, dass die Eventagentur den Mietvertrag nicht antreten könne, wenn gesetzliche Regelungen anlässlich der Pandemie eine Versammlung verböten.

Vom Mietvertrag sei die Eventagentur nach § 313 Abs. 1, 3 BGB wirksam zurückgetreten. Beide Verträgen seien inhaltlich verbunden und sollten miteinander stehen und fallen. Die Regelungslücke sei durch Auslegung nach §§ 133, 157 BGB zu schließen. Eine isolierte Anpassung nur des Cateringvertrages durch Vereinbarung eines neuen Termins käme nicht in Betracht. Redliche Parteien hätten für den Fall der zwingenden Nichtdurchführung des Mietvertrages am vereinbarten Termin ein Rücktrittsrecht vom Bewirtungsvertrag vereinbart. Auf der Grundlage dieser ergänzenden Vertragsauslegung habe dem Cateringunternehmen ein Rücktrittsrecht zugestanden, das sie auch ausgeübt habe, [VII ZR 142/22](#).

Hotelzimmer und Covid

Ein Reisebusunternehmen buchte für den Zeitraum 19.-22.3.2020 und für den 26.-29.3.2020 Hotelzimmer zu einem Gesamtmietpreis von 10.356 €. Es leistete hierauf vereinbarungsgemäß eine Anzahlung in Höhe von rund 8.426 €. Aufgrund von § 28 Abs. 1 IfSG ordnete die Regierung des Landes Niedersachsen im Wege der Fachaufsicht an, dass die Landkreise Allgemeinverfügungen mit dem Inhalt erlassen sollten, dass es den Betreibern von Hotels ab sofort untersagt sei, Personen zu touristischen Zwecken zu beherbergen. Der Landkreis, in dem sich das maßgebliche Hotel befand, erlies eine solche Allgemeinverfügung am 18.3.2020. Der Hotelbetreiber teilte mit E-Mail vom 18.3.2020 unter dem Betreff „Storno“ mit: „*Die Gruppenreise haben wir erstmals bei*

uns storniert. Die Anzahlung haben wir auf ein Gutscheinkonto umgebucht und halten dieses bis zum Umbuchungstermin offen.“

Der Busunternehmer forderte mit E-mails vom 22.5.2020 und 30.7.2020 das Hotel auf, die Anzahlung zu erstatten. Das Hotel teilte mit, dass man den Vorgang an die Buchhaltung zur Rückzahlung weitergeleitet habe. Eine Rückzahlung erfolgte gleichwohl nicht.

Der Busunternehmer klagte vor dem Landgericht Bonn und obsiegte. Die Berufung des Hotels blieb erfolglos. Mit der Revision bemühte sich das Hotel weiterhin um eine Abweisung der Klage.

Der XII. Zivilsenat beim Bundesgerichtshof verkündete am

24.1.2024, dass der Busunternehmer nach §§ 275 Abs. 1, 326 Abs. 1, 4, 346 Abs. 1 BGB einen Anspruch auf Rückzahlung der geleisteten Anzahlung habe. Aufgrund der Allgemeinverfügung vom 18.3.2020 sei die Nutzung der Hotelzimmer rechtlich unmöglich geworden. Nach § 275 Abs. 1 BGB sei der Anspruch auf Leistung (Überlassung der Hotelzimmer) ausgeschlossen, wenn eine (rechtliche) Unmöglichkeit der Leistungserbringung für den Schuldner oder jedermann gegeben sei. Gemäß § 326 Abs. 1 BGB entfalle der Anspruch auf die Gegenleistung (Geld)), falls der Schuldner die Leistung nach § 275 Abs. 1 BGB nicht erbringen müsse. Der Busunternehmer habe daher Anspruch auf Rückzahlung der geleisteten Anzahlung, Urteil vom 24.1.2024, [XII ZR 123/22](#).

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, berechnet 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			
Februar	96,7	98,1	100,1	101,6	106	115,2	118,1			
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	119,5			
Juli	98,7	100,3	99,7	103,4	110,3	117,1				
August	98,8	100,2	99,7	103,5	110,7	117,5				
September	99	100,2	99,7	103,8	112,7	117,8				
Oktober	99,1	100,2	99,9	104,3	113,5	117,8				
November	98,5	99,5	99,7	104,5	113,7	117,3				
Dezember	98,5	100	99,8	104,7	113,2	117,4				

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 gegen-

über 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 (nötigenfalls 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 Verzugszinssatz 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 Prozentpunkte, um welche die Bezugsgröße seit der letzten Veränderung des Basiszinssatzes gestiegen oder gefallen ist. Bezugsgröße ist der Zinssatz für die jüngste Hauptrefinanzierungsoperation der Europäischen Zentralbank vor dem ersten Kalendertag des betreffenden Halbjahres (§ 247 Abs. 1 S. 2, 3 BGB).

Zahlungsverzug: Höhe der Verzugszinsen

Zeitraum	Basiszinssatz %	Verzugszinssatz %	Entgelt ohne Verbraucherbeteiligung %	Zeitraum	Basiszinssatz %	Verzugszinssatz %	Entgelt ohne Verbraucherbeteiligung %
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				

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 Buttkus

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, kanzleiansässig: 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](#)