

- 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: Wurzeleinwuchs: Das schiefe Pflaster beim Nachbarn

BGH: BGH erneut zum kleinen Schadensersatz

BGH: Kleiner Schadensersatz bei ungewisser Mangelbeseitigung

### Mietrecht:

BGH: Zum ersatzfähigen Schaden bei unberechtigter Kündigung

BGH: Zur Verjährung des Auskunftsanspruchs des Mieters nach § 556g BGB

### Baurecht:

BGH: Kehrtwende des BGH: Verjährungshemmung im selbst. Beweisverfahren

### Versicherungsrecht:

BGH: Zum Regressverzicht des Versicherers bei einem Wohnungsbrandschaden

### Maklerrecht:

BGH: Der Tod der Reservierungsvereinbarung

Erscheinungsdaten 2023/2024:

- |                          |            |
|--------------------------|------------|
| 1. (Januar/Februar):     | 13.03.2023 |
| 2. (März/April):         | 08.05.2023 |
| 3. (Mai/Juni):           | 03.07.2023 |
| 4. (Juli/August):        | 11.09.2023 |
| 5. (September/Okttober): | 06.11.2023 |
| 6. (November/Dezember):  | 08.01.2024 |

# 3/2023

Seiten 41-53  
18. Jahrgang

Sehr geehrte Leserin,  
sehr geehrter Leser,

in diesem Spätsommer haben wir eine bunte Ausgabe, wie Sie dem Deckblatt schon entnommen haben.

Einzig das WEG-Recht haben Sie vermutlich auf dem Titel vermisst. Aber auch dieses Rechtsgebiet ist stark vertreten, nur eben in den kurzen Mitteilungen versteckt. Ganz überwiegend sind die Instanzgerichte zu Wort gekommen. Ob deren Sichtweisen immer der Überprüfung des Bundesgerichtshofs standhalten würden, mag bezweifelt werden. Dass gilt insbesondere bei der Entscheidung des LG Dessau-Roßlau, die sehr restriktiv ausfiel und damit schon gegen das Leitbild der WEG-Novelle verstößt.

Im Immobilienrecht dürfte die Entscheidung zum Wurzeleinwuchs für

den Immobilienverwalter großen praktischen Nutzen in der Umsetzung haben, zumal der zugrundeliegende tatsächliche Streitfall nicht selten ist.

Man sieht es ihr gar nicht auf den ersten Blick an. Aber die wohl wichtigste Entscheidung dieser Ausgabe ist die Kehrtwende des Bundesgerichtshofs zur Verjährungswirkung des selbständigen Beweisverfahrens. Freilich, das war immer eine Zitterpartie eher für den Anwalt, von der der Verwalter oder gar die Eigentümer praktisch nicht viel erfahren. Dennoch war die alte Rechtslage immer das maßgeblichste Argument gegen ein Beweisverfahren. Zu empfehlen ist es noch immer nicht, weil sich in den seltensten Fällen ein nachfolgendes

Klageverfahren entbehrlich macht. D.h. konkret: doppelte Verfahrensdauer und häufig auch höhere Kosten.

Dennoch hat das selbständige Beweisverfahren mehr denn je seine Existenzberechtigung, wenn man sich kurz vor dem Verjährungseintritt befindet und für eigene gutachterliche Voruntersuchungen zur Vorbereitung einer Klage nicht mehr genügend Zeit verbleibt.

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

Es grüßt herzlich  
Ihr

**Heinz G. Schultze**

## Kurze Meldungen

### **Hausnotrufsystem ist keine haushaltsnahe Dienstleistung**

Nach einem Urteil des Bundesfinanzhofs vom 15.2.2023 können die Kosten für eine 24-Stunden-Servicezentrale zur Gesundheitsabsicherung im Notfall nicht als haushaltsnahe Dienstleistungen steuerwirksam geltend gemacht werden. Die maßgebliche Dienstleistung werde nicht in der Wohnung der Steuerpflichtigen erbracht und damit nicht in deren Haushalt. Es sei daher keine haushaltsnahe Dienstleistung im Sinne von § 35a Abs. 2 EStG, [VI R 7/21](#), NZM 2023, 506.

### **Einsichtnahme in Verwaltungsunterlagen**

Der Kläger begehrte Einsicht in die Verwaltungsunterlagen von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die ihm verweigert wurde. Die

Gemeinschaft ließ u.a. einwenden, dass die Unterlagen nicht hinreichend genau bezeichnet seien. Das LG Frankfurt/M. sah die Konkretisierung im Urteil vom 16.2.2023 als genügend an. Es werde Einsicht in die „Buchhaltungsunterlagen“ für das Wirtschaftsjahr 2019 begehrt. Der Begriff sei in der Regelung von § 257 HGB mit Leben erfüllt. Das Einsichtnahmerecht sei in § 18 Abs. 4 WEG nun gesetzlich geregelt. In der Folge sei es nicht mehr Teil einer Rechenschaftspflicht, sondern eine Hauptpflicht der Gemeinschaft. Sollten Unterlagen nicht mehr auffindbar sein, halte § 883 Abs. 2 ZPO ein praktikables Instrument zur Verfügung (eidesstattliche Versicherung, dass die Unterlagen nicht mehr im Besitz des Schuldners sind). Die Vollstreckung erfolge im Übrigen nach

§ 888 ZPO (Zwangsgeld), weil Titelschuldner die WEG sei, der Anspruch aber durch das Handlungsorgan der Gemeinschaft (Verwalter) faktisch erfüllt werden müsse, [2-13-S 36/22 – ZWE 2023, 280](#).

### **Wohnungseigentümer hat weder Auskunfts- noch Rechenschaftsansprüche gegen Verwalter**

Das LG Frankfurt/M. befasste sich mit einer Klage im Rahmen der Berufung, mit der die Einsichtnahme in Kontoauszüge der Jahre 2018-2020 vom WEG-Verwalter klageweise gefordert wurde. Ohne Erfolg. Die Kammer wies die Berufung nach § 522 ZPO durch einstimmigen Beschluss zurück.

Schon nach der Rechtslage vor dem 1.12.2020 hätte die Klage keine Aussicht auf Erfolg gehabt, weil die

Wohnungseigentümer keine Vertragsbeziehung mit dem Verwalter eingegangen wären. Die Beurteilung des Vertrages als einen mit Schutzwirkung zugunsten Dritter begründete keine Leistungsverpflichtung gegenüber den Wohnungseigentümern. Im neuen WEG sei der Einsichtnahmeanspruch in § 18 Abs. 4 WEG geregelt und dieser richte sich nicht gegen den Verwalter, sondern gegen Verband, Beschluss vom 21.10.2022, [2-13 S 59/22](#), [ZWE 2023, 257](#).

#### **Pflicht zur Aufnahme von Tagesordnungspunkten**

Nach einem Beschluss des LG Hamburg vom 13.7.2022 besteht grundsätzlich die Pflicht, dem Wunsch eines Wohnungseigentümers zu entsprechen und einen von ihm formulierten Tagesordnungspunkt im Rahmen der Ladung zu einer Wohnungseigentümerversammlung zu berücksichtigen. Es gäbe kein Recht, den Antrag auf Notwendigkeit, Richtigkeit oder Sachlichkeit oder auf Grundsätze der ordnungsgemäßen Verwaltung zu prüfen. Nur wenn der Antrag unter allen in Betracht kommenden Möglichkeiten rechtswidrig oder sonst rechtsmissbräuchlich sei, könne die Aufnahme verweigert werden. Die Weigerung der Verwalterin sei nach diesen Maßstäben unberechtigt gewesen, Beschluss vom 13.7.2022, 318 T 16/22, [ZWE 2023, 265](#). Anmerkung: Dem Urteil ist nicht die ausgewählte Beklagte zu entnehmen. Nach h.M. ist die Klage gegen die Wohnungseigentümergeinschaft und nicht gegen den Verwalter zu richten (vgl. u.a. Hügel/Elzer, WEG, 3. A. 2021, § 23 Rn. 94).

#### **Absenkungsbeschlüsse sind nicht anfechtbar**

Das Landgericht Frankfurt/M. musste sich im Urteil vom 16.2.2023 mit der umstrittenen Rechtsfrage auseinandersetzen, ob Absenkungsbeschlüsse (§ 23 Abs. 3 Satz 2 WEG) anfechtbar sind oder nur die auf ih-

rer Grundlage gefassten Mehrheitsbeschlüsse. Das Landgericht entschied, dass Absenkungsbeschlüsse nicht anfechtbar sind, [2-13 S 79/22](#), [ZWE 2023, 272](#).

#### **Unwirksame Änderung des Verteilungsschlüssels**

Das Amtsgericht Hamburg kassierte mit Urteil vom 12.12.2022 einen Beschluss mit dem ein Verteilungsschlüssel geändert werden sollte. Die Gemeinschaftler hatten beschlossen: Der Verteilungsschlüssel soll künftig nach Wohneinheiten geändert werden“. Nach Auffassung des Gerichts gab es für diesen Beschluss keine Beschlusskompetenz der Versammlung. Eine Abänderungsbefugnis ließe sich nicht auf § 16 Abs. 2 WEG stützen. Die Regelung lasse zwar eine generelle Änderung von einzelnen Verteilungsschlüsseln zu; diese müssten aber im Einzelnen enumerativ im Beschluss aufgeführt sein, um dem Transparenzgebot zu genügen. Der Beschluss sei zudem unbestimmt. Es sei nicht klar, was mit „künftig“ gemeint sei. Nicht möglich sei es, den Verteilungsschlüssel für die künftige Abrechnung zu ändern, wenn der Wirtschaftsplan mit einem anderen Verteilungsschlüssel schon beschlossen sei. Zudem liege ein Verstoß gegen die HeizkV vor, die den Verteilungsschlüssel „Wohneinheiten“ nicht kenne, [11 C 106/22](#) [ZWE2023, 282](#).

#### **Delegation der Entscheidungskompetenz durch Beschluss?**

Nach § 27 Abs. 2 WEG können die Berechtigungen des Verwalters nach § 27 Abs. 1 WEG eingeschränkt oder erweitert werden. Nach Auffassung des Landgerichts Dessau-Roßlau kann über eine solche beschlussweise vorgenommene Ausweitung der Kompetenz ein Ingenieurbüro nicht mit der Planung, Ausschreibung und Angebotseinholung zur Schaffung von Ladeinfrastruktur mit einem Investitionsvolumen von max. 10.000 € beauftragt werden. Dies widerspräche den Grundsätzen

ordnungsmäßiger Verwaltung, da 10.000 € keine Maßnahme untergeordneter Bedeutung mehr sei, Urteil vom 8.12.2022, [5 S 91/22](#), [ZWE 2023, 270](#).

#### **Eigentumsumschreibung bei unvollständiger Kaufpreiszahlung**

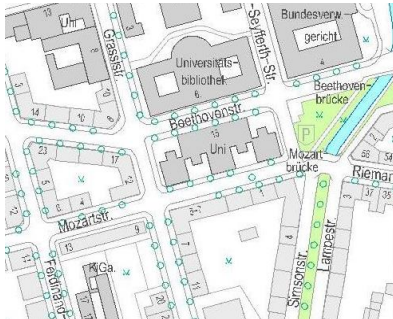
Ein Käufer einer Eigentumswohnung verklagte den Bauträger, von dem er eine Wohnung gekauft hatte. Es gab noch Mängel im Sonder- und im Gemeinschaftseigentum. Der Käufer hatte die letzten beiden Raten für die Fertigstellungssicherung (5%) und die Fertigstellungsrate (3,5%) wegen der Mängel nicht bezahlt und begehrte gleichwohl Eigentumsumschreibung. Der Bauträger verweigerte diese mit dem Hinweis, dass nach dem Bauträgervertrag eine Umschreibung nur verlangt werden könne, wenn ein geringfügiger Teil des Kaufpreises offen sei und der Bauträger mit der Beseitigung von Mängeln in Verzug sei. Der Bauträger meinte „geringfügig“ sei maximal ein Betrag von 2% des Kaufpreises. Das sah das Kammergericht Berlin im Urteil vom 18.10.2022 anders. Auch die 8,5 %, die der Käufer nicht bezahlt habe, falle noch unter die Begrifflichkeit „geringfügig“. Der Bauträger wurde daher verurteilt, die Eigentumsumschreibung zu veranlassen, [7 U 41/21](#), [NZM 2023, 503](#).

#### **Streitwert Beschlussanfechtung**

Der BGH entschied mit Beschluss vom 15.6.2022, dass sich das Gesamtinteresse bei einer Beschlussanfechtung eines Beschlusses für die Durchführung einer Erhaltungsmaßnahme nach den voraussichtlichen Gesamtkosten richte. Das gelte auch, wenn nur ein Grundlagenbeschluss gefasst worden sei. Der Streitwert bemesse sich nach dem Gesamtinteresse, begrenzt durch den 7,5 – fachen Wert des Wertes des Interesses des Klägers (die auf ihn entfallenden Kosten), [V ZR 222/22](#).

## Immobilienrecht

### Wurzeleinwuchs: Das schiefe Pflaster beim Nachbarn



Auf seinem Grundstück im Gerichtsbezirk des AG Cottbus hatte der Eigentümer eine Pappel angepflanzt. Die Wurzeln der Pappel wuchsen über die Grundstücksgrenze hinweg auf das Grundstück des Nachbarn. Hierdurch hatten sich die Pflastersteine seiner Einfahrt angehoben.

Der Nachbar forderte den Pappel-Eigentümer auf, die Pappel zu fällen bzw. die eingedrungenen Wurzeln zu beseitigen und Vorsorge gegen künftige Beeinträchtigungen (Wurzelsperre) zu ergreifen. Der Pappel-Eigentümer lehnte das ab und unternahm nichts.

Der Nachbar klagte daraufhin auf Vorschusszahlung von 2.040,00 € nebst Zinsen um damit die Reparatur des Hopfpflasters und das Einbringen einer Wurzelsperre zu bezahlen. Das Amtsgericht gab der Klage statt, das Berufungsgericht wies sie ab.

Dann wurden die Akten nach Karlsruhe versandt, da der Nachbar Revision gegen das Berufungsurteil eingelegt hatte. Die Richter des V. Zivilsenates beim

BGH bestätigten das Berufungsurteil. Der Nachbar habe keinen Zahlungsanspruch gegen den Pappel-Eigentümer.

Für einen Anspruch aus Geschäftsführung ohne Auftrag (§§ 683, 670, 684, 818 BGB) fehle es jedenfalls an einer Vornahme der Arbeiten durch den Kläger. Der Grundstückseigentümer, der eine Beeinträchtigung seines Eigentums selbst beseitigt hat, kann von dem nach § 1004 Abs. 1 BGB hierzu eigentlich verpflichteten Störer Ersatz seiner Aufwendungen verlangen, weil er das Geschäft des Störers besorgt hat. Alternativ gäbe es auch einen Anspruch aus Bereicherungsrecht (§§ 812 Abs. 1, 818 BGB), weil der Störer von seiner Beseitigungspflicht frei geworden ist und deshalb ungerechtfertigt bereichert ist (vgl. BGH-Urteil vom 23.2.1973, BGHZ 60, 235, BGH-Urteil vom 4.2.2005, V ZR 142/04).

Der Anspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB sei nur auf Beseitigung einer Störung gerichtet, nicht aber auf Zahlung eines Kostenvorschusses (vgl. BGH-Urteil vom 21.4.1989, NJW 1989, 2541).

Ferner gäbe es keinen nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch nach § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB analog. Die Norm gewähre einen Anspruch auf angemessenen Ausgleich in Geld, wenn von einem Grundstück im Rahmen seiner privatwirtschaftlichen Benutzung Einwirkungen auf ein anderes Grundstück ausgehen,

die das zumutbare Maß einer entschädigungslos hinzunehmenden Beeinträchtigung übersteigen, sofern der davon betroffene Eigentümer aus besonderen Gründen daran gehindert war, diese Einwirkungen gemäß § 1004 Abs. 1 BGB rechtzeitig zu unterbinden. Vorliegend sei der Nachbar aber nicht an der Durchsetzung seines Abwehr- und Beseitigungsanspruchs gehindert gewesen. Der Abwehranspruch aus § 1004 BGB umfasse nicht nur die Entfernung des Wurzelwerks unter dem Pflaster, sondern auch die hierfür erforderlich Aufnahme der Pflastersteine und deren anschließende Wiederverlegung (vgl. BGH-Urteil vom 4.2.2005, VZR 142/04, BGH-Urteil vom 28.11.2003, V ZR 99/03, BGH-Urteil vom 18.4.1997, BGHZ 135, 235).

Auch habe der Nachbar keinen Schadensersatzanspruch nach § 823 Abs. 1 BGB. Ein schuldhaftes Verhalten der Pappel-Eigentümer in Bezug auf den Wurzelüberwuchs sei weder festgestellt noch ersichtlich.

Schließlich stehe dem Nachbarn kein Schadensersatzanspruch nach § 280 Abs. 1, 3 BGB i.V.m. § 281 BGB zu. Die Rechtsfrage sei umstritten und werde nun vom Bundesgerichtshof dahingehend beantwortet, dass die Vorschrift des § 281 BGB auf einen Anspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB auf Beseitigung der Beeinträchtigung des Eigentums keine Anwendung finde, [V ZR 67/22](#).

## Kleiner Schadensersatz bei ungewisser Mangelbeseitigung

Der Käufer erwarb 2017 eine Wohnung im Dachgeschoss nebst Spitzboden zu einem Kaufpreis von 469.000 €. Im Exposé, das Bestandteil des Kaufvertrages war, war die Wohnung als Maisonettewohnung mit einer Fläche von 103m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen beworben worden. Die von dem Bauträger beantragte Baugenehmigung für den Umbau und die Sanierung des Dachgeschosses wurde mit der Nebenbestimmung erteilt, das ein zweiter Rettungsweg herzustellen sei. Solange sei der Spitzboden nicht als Aufenthaltsraum geeignet.

Der Käufer verlangte erfolglos unter Fristsetzung Nacherfüllung durch den Bauträger. Danach forderte der Käufer – ebenfalls erfolglos – Schadensersatz. Er erhob daher vor dem Landgericht Klage auf Zahlung eines Schadensersatzes von 54.000 €. Das Landgericht gab der Klage statt. Auf die Berufung des Bauträgers änderte das Oberlandesgericht Celle das erstinstanzliche Urteil ab und reduzierte den Zahlbetrag auf 11.000 €. Das OLG vertrat die Auffassung, der Käufer könne nicht den Minderwert der Kaufsache fordern, sondern nur die fiktiven Mangelbeseitigungskosten von 11.000 €.

Die Entscheidung hielt den Angriffen der Revision vor dem V. Zivilsenat beim BGH nicht stand. Der kaufvertragliche Anspruch des Klägers auf Schadensersatz statt der Leistung (kleiner Schadensersatz) nach § 437 Nr. 3, § 280, § 281 Abs. 1 BGB könne nicht nur anhand der erforderlichen Mangelbeseitigungskosten, sondern auch an Hand des Minderwertes des Kaufsache bemessen werden.

Der Käufer habe bei Vorliegen eines Mangels einen Anspruch auf Nacherfüllung, welche nach seiner Wahl in Form der Beseitigung des Mangels oder der Lieferung einer mangelfreien Sache erfolgen könne. Unterbleibe die Nacherfüllung, könne der Käufer nach Ablauf einer erfolglos dem Verkäufer gesetzten Frist zur Nacherfüllung Schadensersatz verlangen. Die Primärleistung könne dann aufgrund der Ausübung des Wahlrechts nach § 281 Abs. 4 BGB nicht mehr beansprucht werden. Nunmehr sei Ersatz in Geld geschuldet (vgl. BGH, Beschluss vom 13.3.2020, V ZR 33/19 – ZIV 2020, 19). Nach dieser Rechtsprechung dürfe der Käufer vom Verkäufer entweder Ausgleich des mangelbedingten Minderwertes der Kaufsache oder Ersatz der voraussichtlich

erforderlichen Mangelbeseitigungskosten verlangen (vgl. auch BGH-Urteil vom 4.4.2014, V ZR 275/12).

Es gäbe auch Ausnahmen. So seien regelmäßig die Forderung des Ersatzes der Mangelbeseitigungskosten unverhältnismäßig, wenn sie den Verkehrswert des Grundstücks in mangelfreiem Zustand oder 200% des mangelbedingten Minderwertes überstiegen. Diese Grenzen sorgten dafür, dass der Schaden nicht überkompensiert werde. Diese Rechtsprechung lasse sich auf den konkreten Fall nicht ohne Weiteres übertragen. Der Schadensersatz solle das Ausbleiben der Nacherfüllung kompensieren. Der Käufer, der wie vorliegend Ausgleich des mangelbedingten Minderwertes der Kaufsache einfordere, könne dann nicht auf die wesentlich geringeren Mangelbeseitigungskosten verweisen werden, wenn der Mangel wie in diesem Fall nicht ohne Zweifel behoben werden könne. Die Mangelbeseitigungskosten stellten keine volle Kompensation dar, denn sie bildeten nicht das erhebliche Risiko der tatsächlich möglichen Nutzung des Spitzbodens ab, Urteil vom 25.5.2023, [V ZR 134/22](#).

## Mietrecht

### Zum ersatzfähigen Schaden bei unberechtigter Kündigung



Der Mieter war mit seiner vierköpfigen Familie geflüchtet und hatte Unterkunft in Hamburg gefunden. Er erhielt von der ARGE eine Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem SGB II. Seine Vermieterin hatte die Mietwohnung ihrerseits angemietet. Die Bruttowarmmiete betrug monatlich 922 €. Die Miete wurde ebenfalls von der ARGE bezahlt und direkt an die Vermieterin geleistet.

Der Hauptvermieter kündigte der Vermieterin das Mietverhältnis über die Wohnung mit der Begründung, die Untervermietung sei unzulässigerweise erfolgt und es sei erneut zu Zahlungsrückständen gekommen. Im August 2018 schlossen der Hauptvermieter und die Vermieterin einen Räumungsvergleich. Die Vermieterin kündigte daraufhin dem Mieter ebenfalls das Untermietverhältnis und forderte ihn zum Auszug auf.

Der Mieter zog wunschgemäß aus und bezog mit seiner Familie eine Notunterkunft der „f&w fördern und Wohnen AÖR“, einem Unternehmen der Hansestadt Hamburg. Die ARGE übernahm auch hierfür die Unterbringungs-

kosten, die bei einer Nutzungsdauer von 23 Monaten mit knapp 54.000 € allerdings rund 33.000 € höher ausfielen, als die Miete der vormaligen Wohnung.

Die ARGE verklagte nachfolgend die Vermieterin wegen dieser Mehrkosten auf Schadensersatz. Das Amtsgericht Hamburg gab der Klage überwiegend statt. Die Berufung hatte Erfolg. Das Landgericht Hamburg verneinte den Schadensersatzanspruch der ARGE.

Die ARGE legte mit Erfolg Revision ein. Der Bundesgerichtshof führte im Urteil vom 21.6.2023 aus, dass ein Anspruch mit der vom Berufungsgericht gewählten Begründung nicht verneint werden könne. Der Untermieter habe möglicherweise einen Anspruch auf Schadensersatz aus § 536a Abs. 1, § 536 Abs. 3 BGB gegen die Vermieterin wegen der erhöhten Unterbringungskosten, die nach § 33 Abs. 1 SGB auf die ARGE als Klägerin übergegangen sei.

Ein Mangel der Mietsache könne auch darin begründet sein, dass dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache ganz oder teilweise entzogen werde. Das sei vorliegen durch die Kündigung der Hauptmietverhältnis bzw. der nachfolgenden Räumungsvereinbarung erfolgt. Die Kündigung der Vermieterin gegenüber dem Untermieter sei dagegen unwirksam gewesen. Jedenfalls habe der Hauptvermieter einen Herausgabeanspruch gegen den Untermieter

nach § 546 Abs. 2, § 985 BGB erworben. Dieser Herausgabeanspruch sei ein Recht eines Dritten im Sinne von § 536 Abs. 3 BGB. Das bloße Bestehen dieses Rechts genüge allerdings nicht; es müsse auch geltend gemacht werden, so dass dem Mieter der Gebrauch der Mietsache ganz oder teilweise entzogen werde. Genau das sei allerdings erfolgt, so dass der Untermieter deswegen mit seiner Familie habe umziehen müssen.

Unzutreffenderweise habe das Berufungsgericht angenommen, dass dem Untermieter kein ersatzfähiger Schaden entstanden sei, weil nicht er – sondern die ARGE die Unterkunftskosten nach § 22 Abs. 1 SGB II übernommen habe und direkt an die Notunterkunft von f&w fördern und Wohnen AÖR überwiesen habe. Denn auch die Belastung mit einer Verbindlichkeit – hier der Pflicht zur Tragung der Unterbringungskosten – sei ein zu ersetzender Schaden. Dies gelte auch dann, wenn der geschädigte Untermieter weder Vermögen noch Einkommen habe und daher nicht leistungsfähig sei. Nach dem in § 843 Abs. 4 BGB zum Ausdruck kommenden Rechtsgedanken werde der Schadensersatzanspruch des Geschädigten nicht davon berührt, dass er nach einer deliktischen Schädigung eine Geldrente benötige und diese nicht vom Schädiger, sondern von einem Dritten (z.B. Rentenkasse) erhalte.

Dieser Schadensersatzanspruch des ehemaligen Untermieters sei nach § 33 Abs. 1 SGB II auf die

ARGE übergegangen. Nach dieser Vorschrift gehe in Höhe der erbrachten Leistungen der Anspruch über, wenn diese bei rechtzeitiger Leistung des Schädigers nicht hätten erbracht werden müssen. Die Höhe des Schadens habe das Berufungsgericht nicht ermittelt. Der Rechtsstreit wurde daher zur weiteren Sachverhaltsaufklärung zurückverwiesen. Der VIII. Zivilsenat gab dem Berufungsgericht für die

Schadensermittlung noch Hinweise mit auf dem Weg. Der Schaden sei nach § 287 ZPO zu schätzen. Hierfür seien die Mehrkosten zu ermitteln, die gegenüber der Unterbringung in der Wohnung angefallen wären. Allerdings sei der Anspruch in zeitlicher Hinsicht beschränkt. Die Schadensersatzverpflichtung des Vermieters für die Mehrkosten einer neuen Unterkunft sei auf die Zeit beschränkt, in der der Vermieter auch gegen seinen

Willen am Mietvertrag hätte festgehalten werden können. Die Ersatzansprüche seien daher auf den Zeitraum bis zum Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer oder bis zur Wirksamkeit der ersten möglichen Kündigung durch den Vermieter beschränkt (vgl. BGH-Urteil vom 15.6.1964, WM 1964, 831, BGH-Urteil vom 29.10.1986, BGHZ 99, 54, BGH-Urteil vom 2.11.2016, XII ZR 153/15 – ZIV 2016, 80), [VIII ZR 303/21](#).

### **Zur Verjährung des Auskunftsanspruchs des Mieters nach § 556g BGB**

Die Vermieterin vermietete eine Wohnung in Berlin zum 1.1.2016 in einem Gebiet, das nach der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt liegt. Bei Vertragsbeginn betrug die Nettokaltmiete 955 €.

Der Mieter rügte schon Mitte Januar 2016 einen Verstoß gegen die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe (§ 556 d ff BGB) und führte aus, die Wohnung läge mehr als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete (572,85€). Ferner habe er erfahren, dass der Vormieter nur 657 € Miete zu bezahlen hatte. Er verlangte zudem umfassend Auskunft über die Mietentwicklung. Dann ruhte der Vorgang bis 2019.

Der Mieter trat seine Ansprüche an ein sog. Legal Tech-Unternehmen ab (vgl. hierzu BGH-Urteil vom 8.4.2020, VIII ZR 130/19 – ZIV 2019, 35 (wentermiete.de) und BGH-Urteil vom 27.11.2019, VIII ZR 285/18 – ZIV 2019, 83 (lex fox)). Das Unternehmen forderte

unter Fristsetzung den Vermieter u.a. auf mitzuteilen, wie hoch die Höhe die Vormiete war und ob es Modernisierungsmaßnahmen vor der Anmietung gab.

Im November 2020 klagte das Legal-Tech-Unternehmen auf Auskunft und auf Rückzahlung überzahlter Miete von insgesamt gut 3.000 €. Die Vermieterin berief sich u.a. auf die Verjährung des Auskunftsanspruchs. Das Amtsgericht verurteilte die Vermieterin zur Erteilung der Auskünfte – allerdings ohne zur Höhe der Vormiete – sowie zur Bezahlung von gut 2.000 €. Die Berufung der Vermieterin wurde vom Landgericht zurückgewiesen. Das Gericht vertrat die Auffassung, dass der Auskunftsanspruch nicht vor dem Anspruch verjähren könne, zu dessen Durchsetzung die Erteilung der Auskunft diene.

Im Urteil vom 22.7.2023 vertrat der Bundesgerichtshof eine etwas andere Auffassung. Die Verjährung des Auskunftsanspruchs nach § 556g Abs. 3 BGB verlaufe

nicht in Abhängigkeit zum Hauptsacheanspruch (Rückzahlung überzahlter Miete nach Bereicherungsrecht). Der Auskunftsanspruch nach § 556g Abs. 3 BGB verjähre in der regelmäßigen Verjährungsfrist von § 195 BGB binnen 3 Jahren. Abweichend von § 199 BGB beginne die Verjährung aber nicht mit der Entstehung des Anspruchs, sondern mit dem Auskunftsverlangen des Mieters.

Kennzeichnend für sogenannte Verhaltene Ansprüche (z.B. Leihe und Verwahrung) sei, dass der Gläubiger jederzeit die Leistung verlangen könne, der Schuldner jedoch auch nicht vorher leisten dürfe. Ähnlich verhalte es sich hinsichtlich des Auskunftsanspruchs. Die Fälligkeit und die Durchsetzbarkeit des Auskunftsanspruchs beginne erst mit dem Auskunftsverlangen. Das Auskunftsverlangen sei erstmals 2016 gestellt worden, so dass der Anspruch 2019 verjähre. Die Klageerhebung konnte den Eintritt der Verjährung nicht mehr hemmen, so dass die Klage abzuweisen sei, [VIII ZR 125/22](#).

## Baurecht

### Kehrtwende des BGH: Verjährungshemmung im selbständigen Beweisverfahren



Die Auftraggeberin (AG) beauftragte im Rahmen eines VOB/B-Werkvertrages die Auftragnehmerin (AN) mit der Herstellung einer Betonfertigteilfeassade. Für die Gewährleistung wurde eine Verjährungsfrist von 4 Jahren vereinbart. Die Leistungen wurden am 14.12.2006 (Attikaelement) und am 11.12.2007 (Betonlamellen) abgenommen. Nach einer fruchtlosen Mangelbeseitigungsaufforderung mit Fristsetzung beantragte die AG die Durchführung eines selbständigen Beweisverfahrens beim Landgericht Stuttgart. Gegenstand des Verfahrens waren im Wesentlichen zwei Mängelbereiche: (1.) Risse im Beton der Attika und (2.) Durchbiegungen der Betonlamellen an den Fenstern. Es wurden Gutachten erstellt und an die Verfahrensbeteiligten mit der Möglichkeit der Stellungnahme versandt. Im Nachgang kam es zu Ergänzungsbegutachtungen. In der Stellungnahmefrist hierzu nahm die AG nur zu den Durchbiegungen der Betonlamellen (2.) Stellung. Zu den Rissen (1.) im Attikabereich erfolgten keine Ausführungen. Das Verfahren wurde sodann nur noch wegen der Durchbiegungen (2.) fortgesetzt. Auch nur insoweit erfolgt eine weiteres Ergänzungsgutachten, für das eine Stellungnahmefrist bis zum

**23.3.2015** vom Gericht gesetzt war. Eine Stellungnahme der Parteien erfolgte nicht.

Am 26.6.2015 reichte die AG Kostenvorschussklage zum Landgericht Stuttgart hinsichtlich der Mängel an der Attika (1.) und den Fensterlamellen (2.) ein. Erstinstanzlich wurde der Klage bzgl. der Fensterlamellen (2.) stattgegeben und im Übrigen die Klage wegen Verjährung der Gewährleistungsansprüche abgewiesen. Beide Parteien legten Berufung ein. Nun wurde die AN auch hinsichtlich der Mängel an der Attika (1.) verurteilt; das Oberlandesgericht Stuttgart sah die Ansprüche der AN insgesamt als unverjährt an.

Mit zugelassener Revision wendete sich die AN gegen ihre Verurteilung in zweiter Instanz, allerdings ohne Erfolg. Der VII. Zivilsenat beim Bundesgerichtshof bestätigte die Ansicht des Oberlandesgerichts, wonach die Ansprüche der AG nicht verjährt seien. Die Verjährung der Gewährleistungsansprüche der AN seien durch die rechtzeitige Einleitung des selbständigen Beweisverfahrens nach § 204 Abs. 1 Nr. 7 BGB gehemmt worden. Dabei umfasse die Hemmung nicht alle Mängelansprüche aus dem Werkvertrag, sondern nur die Mängel, die zum Gegenstand des Beweisverfahrens gemacht wurden. Diese Hemmung habe nach § 204 Abs. 2 BGB bis zum Ablauf des 23.9.2015 (Verfahrensende Beweisverfahren plus 6 Monate) angedauert. Der vorherige Eingang der Kostenvorschussklage

am 26.6.2015 habe die Verjährung der Ansprüche wiederum nach § 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB gehemmt. Das Selbständige Beweisverfahren habe einheitliche für alle Mängel erst am **23.3.2015** geendet. Ein Beweisverfahren ende grundsätzlich mit der sachlichen Erledigung der beantragten Beweissicherung. Entscheidend für die Beurteilung der sachlichen Erledigung sei dabei das Ende der gesamten Beweisaufnahme, gleich ob mehrere Mängel, ggf. auch durch unterschiedliche Sachverständige gleichzeitig oder nacheinander erfolge. Der Senat habe diese Frage im Urteil vom 3.12.1992 (VII ZR 86/92, BGHZ 120, 329) noch dahingehend entschieden, dass die Verjährung für jeden Mangel desselben Bauvorhabens getrennt verlaufe, auch wenn sie alle Gegenstand desselben Beweisverfahrens waren. Diese Auffassung, der zahlreiche Oberlandesgerichte gefolgt waren (Brandenburg, Oldenburg, Koblenz, Hamm, Dresden, München, a.a.O., Rz. 23), gab der BGH nunmehr im Urteil vom 22.6.2023 ausdrücklich auf.

Bereits der Wortlaut von § 204 Abs. 2 BGB spreche für diese Auslegung der Norm. Die Auslegung müsse sich grundsätzlich eng an den Wortlaut Norm anlehnen. Dies gebiete die Rechtsicherheit (vgl. BGH-Urteil vom 20.2.2002, VIII ZR 228/00, BGH-Urteil vom 6.11.1969, VII ZR 159/67, BGHZ 53, 43): nach § 204 Abs. 2 BGB ende die Hemmung (nach § 204 Abs. 1 BGB) 6 Monate nach der rechtskräftigen

Entscheidung oder - wie bei einem Selbständigen Beweisverfahren - nach der „*anderweitigen Beendigung des eingeleiteten Verfahrens*“. Danach müsse das Verfahren insgesamt beendet sein und nicht nur im Hinblick auf einzelne Mängel oder Beweiserhebungen. Ein anderes, früheres Ende habe das in Gang gesetzte Verfahren nicht teilweise beendet, es sei denn der Antrag würde (teilweise) zurückgenommen.

Auch prozessökonomische Erwägungen sprächen für dieses Ergebnis. Es wäre unnötig umständlich und zeitaufwändig, wenn der Antragsteller gezwungen wäre, Ansprüche aus einzelnen im Selbständigen Beweisverfahren abschließend begutachteten Mängel klageweise geltend zu machen, nur um ein Ende der Verjährungshemmung zu verhindern, während sich andere Mängel noch in der Begutachtungs-

phase des Beweisverfahrens befänden. Umgekehrt müssten die nachfolgend begutachteten Mängel sukzessive in das Klageverfahren eingeführt werden. Dies laufe dem gesetzgeberischen Ziel zuwider, einen Rechtsstreit möglichst kompakt und zügig zu entscheiden, vgl. § 272 Abs. 1 ZPO. Das klagestattgebende Urteil des Oberlandesgerichts Stuttgart sei daher rechtsfehlerfrei, [VII ZR 881/21](#).

## Versicherungsrecht

### Zum Regressverzicht des Versicherers bei einem Wohnungsbrandschaden



Der IV. Zivilsenat hatte einmal mehr eine versicherungsrechtliche Frage zu einem Wohnungsbrand zu beantworten. Am 28.5.2018 kam es in einer Asylbewerberunterkunft zu einem Brandschaden, durch den das Gebäude erheblich beschädigt wurde. Der Brand brach im Kinderzimmer einer Wohnung aus, in dem zwei 6-jährige Kinder der Unterkunft mit einem Feuerzeug gespielt hatten. Wer von den beiden Jungen das Feuer entzündete, blieb ungeklärt.

Die Kommune hatte das Gebäude zur Unterbringung von Geflüchteten angemietet. Der Gebäudeversicherer regulierte

den Schaden und begehrte gegen die Mieterin Auskunft über deren Versicherungsschutz, weil er prüfen wolle, dort hälftigen Rückgriff zu nehmen. Die Kommune war Mitglied des sog. Kommunalen Schadensausgleichs (KSA), einem nicht rechtsfähigen Verein kommunaler Gebietskörperschaften zum solidarischen Ausgleich von Aufwendungen seiner Mitglieder für Schadensfälle.

Der Gebäudeversicherer forderte konkret von der Kommune Auskunft über die Ausgestaltung der Versicherungsbeziehung zum KSA. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ergäbe eine ergänzende Vertragsauslegung des Vertrages des Gebäudeversicherers einen Regressverzicht gegenüber dem schadenverursachenden Mieter. Voraussetzung hierfür sei, dass sich der Mieter über die mietvertragliche Betriebskostenumlage an den Versicherungsprämien

beteilige und er den Schaden nicht grob fahrlässig oder vorsätzlich verursacht habe (vgl. BGH-Urteil vom 8.11.2000, IV ZR 298/99). Ein Rückgriff auf den schadenverursachenden Mieter sei in diesen Fällen auch ausgeschlossen, wenn dieser eine Haftpflichtversicherung unterhalte, die Schäden an der Mietsache decke. Nicht ausgeschlossen sei demgegenüber ein Ausgleichsanspruch des einen Versicherers gegen den anderen Versicherer. Dies erfolge analog dem Innenausgleich von Versicherungen bei einer Mehrfachversicherung (vgl. BGH-Urteil vom 26.10.2016, IV ZR 52/14, BGH-Urteil vom 13.9.2006, IV ZR 273/05).

Die verklagte Kommune meinte demgegenüber, dass sie nicht zur Auskunft verpflichtet sei, weil der KSA keine Versicherung sei. Das Amtsgericht wies die Klage ab. Die Berufung des Gebäudeversicherers hatte Erfolg.

Die Kommune legte gegen das Berufungsurteil Revision zum BGH ein.

Im Urteil vom 7.6.2023 stützte der BGH die Berufungsentscheidung. Die Vertragsbeziehung zwischen der KSA und ihren Mitgliedern sei eine versicherungsrechtliche. Die Vertragsbeziehung unterläge den Regelungen des VVG. Unbeachtlich sei, dass die Mitglieder keine feste Prämien bezahlten, sondern die

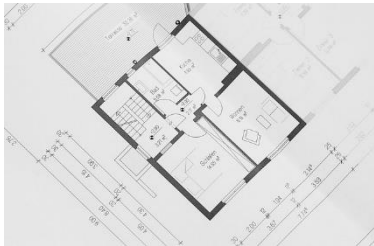
Ausgaben der jeweiligen Versicherungsperiode nachträglich nach einem festgelegten Schlüssel auf die Versicherungsnehmer verteilt werde. Im Ergebnis habe daher das Berufungsgericht zutreffend ausgesprochen, dass dem Gebäudeversicherer ein Auskunftsanspruch zustehe. Ob sich dieser aus einer entsprechenden Anwendung aus §§ 31, 77 VVG ergäbe oder aus den

Grundsätzen von Treu und Glauben (§ 242 BGB) könne dahin stehen.

Die Aussage der Kommune, die Regelungen des KSA sähen eine haftungsrechtliche Subsidiaritätsklausel vor, genüge nicht, um den Auskunftsverlangen zu genügen. Der Gebäudeversicherer sei auf die begehrten Auskünfte angewiesen, um Reichweite und Wirksamkeit der behaupteten Subsidiaritätsabrede überprüfen zu können, [IV ZR 252/22](#).

## Maklerrecht

### Der Tod der Reservierungsvereinbarung



Die Maklerin schloss Anfang August 2019 mit zwei Kunden einen Maklervertrag. Die Maklerprovision sollte 6,96 % des Kaufpreises betragen. Anfang September wurde dann ein sog. „Reservierungsvertrag“ geschlossen, mit dem die Parteien eine Reservierung der Immobilie zu einem Kaufpreis von 420.000 € bis zum 2.10.2020 vereinbarten. Im Vertrag hieß es:

*„In beidseitigem Einvernehmen kann der Reservierungsvertrag verlängert werden. (...) Es wird eine Reservierungsgebühr von 4.200 € vereinbart. Im Falle des Entstehens des Provisionsanspruchs, also bei Abschluss eines Kaufvertrages, wird die Reservierungsgebühr auf die Provision des Maklers angerechnet. Der*

*Reservierungsvertrag ist erst mit Eingang der Reservierungsgebühr rechtskräftig. (...) Sollte bis zum Ende der Reservierungszeit der Kaufvertrag nicht zustande kommen, so ist die Reservierungsgebühr nicht zurück zu erstatten. Mit der Reservierungsgebühr honoriert der Kaufinteressent die Verpflichtung des Maklers, während der Reservierungszeit die Immobilie exklusiv für den Kaufinteressenten anzubieten und / oder zu verkaufen. (...).“*

Die Kunden überwiesen dem Makler die Reservierungsgebühr. Sie bemühten sich in der Folgezeit um eine Finanzierung des Grundstückskaufs und erhielten dabei auch die Empfehlung einer Bank vom Makler. Später bot der Makler seinen Kunden noch eine Verlängerung der Reservierungsgebühr zu einem weiteren Entgelt von 2.500 € an. Die Kunden lehnten ab und nahmen vom Grundstückskauf Abstand. Danach forderten sie

den Makler erfolglos auf, die Reservierungsgebühr zu erstatten.

Die Klage gegen den Makler auf Rückzahlung wurde vom Amtsgericht Dresden abgewiesen. Die hiergegen gerichtete Berufung hatte keinen Erfolg. Das Blatt wendete sich für die Kunden erst beim Bundesgerichtshof.

Im Urteil vom 20.4.2023 erläuterten die Bundesrichter des I. Zivilsenats beim BGH, dass der „Reservierungsvertrag“ nach § 307 Abs. 1 BGB unwirksam sei. Entgegen den Ausführungen des Berufungsgerichts sei die Vereinbarung nach § 307 BGB kontrollfähig. Der Reservierungsvertrag stelle keine kontrollfreie Hauptleistungspflicht eines eigenständigen Vertrages dar. Vielmehr sei der Reservierungsvertrag Bestandteil des Maklervertrages. Die Maklerleistung stelle die eigentliche Hauptleistung des Maklers dar. Die Reservierungsvereinbarung sei demgegenüber eine bloße Nebenabrede (vgl. BGH-Urteil vom 23.9.2010, III ZR

21/10 – unwirksame Reservierungsvereinbarung I). Das ergäbe sich aus der Zusammenschau der beiden Vertragsdokumente. So sei im Reservierungsvertrag festgehalten, dass die Kunden mit der Reservierungsgebühr eine bestimmte Verpflichtung des Maklers honorierten. Die Vereinbarung einer solchen Verpflichtung erschiene ohne den ebenfalls abgeschlossenen Maklervertrag sinnentleert. Ferner sei geregelt, dass die Reservierungsgebühr auf die Provision angerechnet werden solle. Dieser Bewertung stünde nicht entgegen, dass hierfür jeweils eigenständige Vertragsdokumente angefertigt worden seien und der Abschluss mit einer zeitlichen Abfolge von 13 Monaten zum Abschluss kam.

Bei der Reservierungsvereinbarung handele es sich um eine Allgemeine Geschäftsbedingung (AGB). Im Unterschied zu individuellen Vertragsbestimmungen seien AGB objektiv ohne Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles und des Willens der konkreten Parteien auszulegen. Besondere Bedeutung komme daher dem Wortlaut einer Klausel und seinem Verständnis durch die typischerweise beteiligten redlichen Verkehrskreise unter Berücksichtigung von deren Interessen zu (st. Rechtsprechung vgl. zuletzt BGH-Urteil vom 4.7.2013, I ZR 156/12). Der Reservierungsvertrag halte einer Inhaltskontrolle nicht stand, weil er die Maklerkunden im Sinne von § 307 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unangemessen benachteilige. Voraussetzung sei zunächst eine

Benachteiligung des Vertragspartners von einigem Gewicht (vgl. BGH-Urteil vom 6.11.2013, KZR 58/11, BGHZ 199, 1). Eine solche Benachteiligung sei im Sinne von § 307 BGB unangemessen, wenn der Verwender durch eine einseitige Vertragsgestaltung missbräuchlich eigene Interessen auf Kosten seines Vertragspartners durchzusetzen versuche, ohne von vornherein auch dessen Belange hinreichend zu berücksichtigen und ihm einen angemessenen Ausgleich zuzugestehen. Es gehört im Vertragsrecht allgemein zu den wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, dass bei der Abwicklung gegenseitiger Verträge auf das Verhältnis von Leistung und Gegenleistung angemessen Rücksicht genommen werde (vgl. BGH-Urteil vom 2.10.1981, I ZR 201/79, NJW 1982, 181). Dieser Grundsatz werde durch den streitgegenständlichen Reservierungsvertrag nicht ausreichend beachtet.

Der Makler erbringe durch die zugesagte Reservierung keine relevante Gegenleistung im Sinne eines Verzichts. Hiervon könne allenfalls ausgegangen werden, wenn die Zeitdauer der Reservierung so lang sei, dass die Gefahr die Immobilien zu den gleichen Konditionen anderweitig zu verkaufen, nennenswert erhöht wäre.

Daneben könne nach der vertraglichen Regelung die Reservierungsgebühr auch dann nicht zurück gefordert werden, wenn zwischen Inkrafttreten der Reservierung und Aufgabe der

Kaufabsicht ein so kurzer Zeitraum liege, dass man in dieser Zeit mit einem anderweitigen Verkauf nicht rechnen könne. Auch das stelle eine unangemessene Benachteiligung des Kunden dar.

Ferner komme hinzu, dass die Reservierungsgebühr auch dann nicht vom Makler zurückgezahlt werden müsse, wenn der Maklerkunde Kaufabsicht habe und kaufen könne, der Hauptvertrag aber nicht zustande komme, wobei die Ursache nicht vom Käufer, sondern von dritter Seite oder dem Verkäufer zu vertreten sei.

Schließlich widerspreche die Vereinbarung der gesetzlichen Anforderung in § 307 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB, weil sie dem Leitbild der gesetzlichen Regelung nicht entspräche. Die Reservierungsvereinbarung komme einer erfolgsunabhängigen (Teil-)Provision gleich (vgl. BGHZ 103, 235), die in AGB zugunsten von Maklern nach allgemeiner Ansicht unwirksam sei (vgl. BGH-Urteil vom 18.12.1974, NJW 1975, 647, BGH-Urteil vom 26.11.2020 I ZR 169/19).

Aufgrund der Unwirksamkeit nach § 307 BGB könne offenbleiben, ob der Reservierungsvertrag darüber hinaus auch nach § 311b Abs. 1 BGB formunwirksam und damit nichtig sei, § 125 BGB. Aufgrund der Unwirksamkeit des Vertrages hätten die Kunden einen Anspruch auf Rückzahlung der ohne Rechtsgrund geleisteten Reservierungsgebühr aus § 812 Abs. 1 BGB, [I ZR 113/22](#).

## Verbraucherpreisindex (VPI) – Neu: 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 |      |      |      |      |
| Februar   | 96,7 | 98,1  | 100,1 | 101,6 | 106   | 115,2 |      |      |      |      |
| März      | 97,2 | 98,5  | 100,3 | 102,1 | 108,1 | 116,1 |      |      |      |      |
| April     | 97,5 | 99,4  | 100,4 | 102,4 | 108,8 | 116,6 |      |      |      |      |
| Mai       | 98,2 | 99,6  | 100,4 | 102,6 | 109,8 | 116,5 |      |      |      |      |
| Juni      | 98,3 | 99,9  | 100,5 | 102,9 | 109,8 | 116,8 |      |      |      |      |
| 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 |       |      |      |      |      |
| Oktober   | 99,1 | 100,2 | 99,9  | 104,3 | 113,5 |       |      |      |      |      |
| November  | 98,5 | 99,5  | 99,7  | 104,5 | 113,7 |       |      |      |      |      |
| Dezember  | 98,5 | 100   | 99,8  | 104,7 | 113,2 |       |      |      |      |      |

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                                 | 1.7. bis 31.12.2013   | -0,38           | 4,62              | 7,62                                  |
| 1.7. bis 31.12.2002 | 2,47            | 7,47              | 10,47                                 | 1.1. bis 30.6.2014    | -0,63           | 4,37              | 7,37                                  |
| 1.1. bis 30.6.2003  | 1,97            | 6,97              | 9,97                                  | 1.7. bis 28.07.2014   | -0,73           | 4,27              | 7,37                                  |
| 1.7. bis 31.12.2003 | 1,22            | 6,22              | 9,22                                  | 29.7. bis 31.12.2014* | -0,73           | 4,27              | 8,27                                  |
| 1.1. bis 30.6.2004  | 1,14            | 6,14              | 9,14                                  | 1.1. bis 30.6.2015    | -0,83           | 4,17              | 8,17                                  |
| 1.7. bis 31.12.2004 | 1,13            | 6,13              | 9,13                                  | 1.7. bis 31.12.2015   | -0,83           | 4,17              | 8,17                                  |
| 1.1. bis 30.6.2005  | 1,21            | 6,21              | 9,21                                  | 1.1. bis 30.6.2016    | -0,83           | 4,17              | 8,17                                  |
| 1.7. bis 31.12.2005 | 1,17            | 6,17              | 9,17                                  | 1.7. bis 31.12.2016   | -0,88           | 4,12              | 8,12                                  |
| 1.1. bis 30.6.2006  | 1,37            | 6,37              | 9,37                                  | 1.1. bis 30.6.2017    | -0,88           | 4,12              | 8,12                                  |
| 1.7. bis 31.12.2006 | 1,95            | 6,95              | 9,95                                  | 1.7. bis 31.12.2017   | -0,88           | 4,12              | 8,12                                  |
| 1.1. bis 30.6.2007  | 2,7             | 7,7               | 10,7                                  | 1.1. bis 30.6.2018    | -0,88           | 4,12              | 8,12                                  |
| 1.7. bis 31.12.2007 | 3,19            | 8,19              | 11,19                                 | 1.7. bis 31.12.2018   | -0,88           | 4,12              | 8,12                                  |
| 1.1. bis 30.6.2008  | 3,32            | 8,32              | 11,32                                 | 1.1. bis 30.6.2019    | -0,88           | 4,12              | 8,12                                  |
| 1.7. bis 31.12.2008 | 3,19            | 8,19              | 11,19                                 | 1.7. bis 31.12.2019   | -0,88           | 4,12              | 8,12                                  |
| 1.1. bis 30.6.2009  | 1,62            | 6,62              | 9,62                                  | 1.1. bis 30.6.2020    | -0,88           | 4,12              | 8,12                                  |
| 1.7. bis 31.12.2009 | 0,12            | 5,12              | 8,12                                  | 1.7. bis 31.12.2020   | -0,88           | 4,12              | 8,12                                  |
| 1.1. bis 30.6.2010  | 0,12            | 5,12              | 8,12                                  | 1.1. bis 30.6.2021    | -0,88           | 4,12              | 8,12                                  |

|                     |       |      |      |                     |       |      |       |
|---------------------|-------|------|------|---------------------|-------|------|-------|
| 1.7. bis 31.12.2010 | 0,12  | 5,12 | 8,12 | 1.7. bis 31.12.2021 | -0,88 | 4,12 | 8,12  |
| 1.1. bis 30.6.2011  | 0,12  | 5,12 | 8,12 | 1.1. bis 30.6.2022  | -0,88 | 4,12 | 8,12  |
| 1.7. bis 31.12.2011 | 0,37  | 5,37 | 8,37 | 1.7. bis 31.12.2022 | -0,88 | 4,12 | 8,12  |
| 1.1. bis 30.6.2012  | 0,12  | 5,12 | 8,12 | 1.1. bis 30.6.2023  | 1,62  | 6,62 | 10,62 |
| 1.7. bis 31.12.2012 | 0,12  | 5,12 | 8,12 | 1.7. bis 31.12.2023 | 3,12  | 8,12 | 12,12 |
| 1.1. bis 30.6.2013  | -0,13 | 4,87 | 7,87 |                     |       |      |       |

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, 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](mailto: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](mailto: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](mailto:ZIV@kanzlei-schultze.de) oder [verwalter@verwalterakademie.de](mailto: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](#)