

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

ZIV

Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für die Immobilienwirtschaft

Termine:

20.08.2025 WEBINAR - PV und Mieterstrom
 21.08.2025 Sommerfest der VerwalterAkademie
 25.09.2025 WEBINAR- Verkehrssicherungspflichten
 08.10.2025 WEBINAR- Einsatz von KI in der Hausverwaltung

buchbar unter: www.verwalterakademie.de

Herausgegeben von:



Mit freundlicher Unterstützung von:



Impressum/ AGB/ Datenschutz
 siehe ganz unten

Immobilienrecht:

BGH: Zur Realofferte bei Zufalls-WG

BGH: BGH erneut zur Haftung des Betreibers einer Waschanlage

Mietrecht:

BGH: Kündigung wegen verspäteter Mietsicherheit (Bürgschaft)?

BGH: Zur Einsparung von Endenergie

Gewerbemietrecht:

BGH: Schriftformverletzung durch Änderung der Bk-Vorauszahlung?

WEG-Recht:

BGH: Zur Genehmigung von Klimageräten

BGH: Bahnhof nach WEG aufgeteilt schafft seine eigenen Probleme

3/2025

Seiten 33-44
 20. Jahrgang

Sehr geehrte Leserin,
Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

zum 1.1.2025 hat sich die gesetzliche Anforderung zum Abschluss von langfristigen Verträgen geändert. Verträge mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr bedürfen nun nicht mehr der Schriftform, sondern nur der Textform, § 550 BGB (ggf. i.V.m. § 578 Abs. 2 BGB). Endlich. Der Gesetzgeber ist im Zeitalter der E-Mail angekommen. Wirklich endlich? Es stellt sich die Frage, ob die Modernisierung eine ist. Denn die allermeisten Trittfallen bleiben. Etwa die Frage, ob der Mietgegenstand, i.d.R. mit den Anlagen genügend, sprich eindeutig beschrieben ist. Es kommen neue Probleme hinzu. Ab wann ist denn der per E-Mail Verhandelte Vertrag abge-

schlossen? War die Erklärung eindeutig? Von wem stammt jetzt die E-Mail? Im Mietvertrag sind die beiden Geschäftsführer benannt. Die Korrespondenz wurde mit dem RE-Mitarbeiter geführt. Trat der jetzt auch für die Annahme als Vertreter auf? Genügt das, auch wenn er nicht im Rubrum steht, oder „tackert“ man gedanklich die E-Mail an das PDF-Dokument. Nimmt die E-Mail genügend eindeutig Bezug auf den Mietvertrag? War die Abstimmung letzte Woche per E-Mail die Vorbereitung zu einem Nachtrag oder war das der Nachtrag?

Die Probleme haben mutmaßlich eher nicht ab-, sondern zugenommen. Für die Verhandlung sollten

sich die beiden Verhandler einen Fahrplan ausdenken, woran sie erkennen, dass es genau jetzt verbindlich wird. Empfehlenswert scheint es zu sein, auf die Unterschriften (zumindest Faksimile) nicht zu verzichten und dies klar zu machen.

Einzig die Übermittlung der Dokumente (mit Faksimile) kann künftig per E-Mail durchgeführt werden. Jede weitere Vereinfachung scheint im aktuellen Kontext nur neue Probleme zu schaffen.

Bleiben Sie auf dem Laufenden! Wir wünschen daher wie immer eine interessante Lektüre.

Es grüßt herzlich
Ihr

Heinz G. Schultze
Sven Tanneberger
Reik Westerhoff

Kurze Meldungen

Darlegungslast bei Fortsetzungsverlangen nach Kündigung

Im Urteil vom 16.4.2025 befasste sich der BGH mit den Voraussetzungen des Fortsetzungsverlangens nach § 574 Abs. 1 BGB. Der Mieter hatte der Eigenbedarfskündigung des Vermieters widersprochen und verlangte die Fortsetzung des Mietvertrages. Im Rahmen des Räumungsrechtsstreits legte er ein Attest eines Psychoanalytikers vor. Danach litt der Mieter unter Depressionen und emotionaler Instabilität mit Suizidgedanken. Das genügte Amts- und Landgericht nicht. Sie verurteilten den Mieter auf Räumung. Es sei nicht dargelegt, dass die Räumung der Wohnung eine besondere, gesundheitliche Härte darstelle. Der BGH widersprach dem im

Urteil vom 16.4.25. Mit der Begründung könne der Klage nicht stattgegeben werden. Der BGH habe zwar in der bisherigen Rechtsprechung ausgeführt, dass der Mieter seiner substantiierten Darlegungslast genüge, wenn er ein fachärztliches Attest vorlegen würde. Das bedeute indessen nicht, dass dies zur Substantiierung stets erforderlich sei. Der VIII. Zivilsenat verwies den Rechtsstreit daher zurück an die Vorinstanz, damit diese den Sachverhalt einer neuen, ggf. ergänzenden Würdigung unterziehen kann, [VIII ZR 270/22](#).

Vorkaufsrecht auch bei Begründung von Teileigentum

Der Mieter einer Wohnung hat nach § 577 Abs. 1 BGB ein Vorkaufsrecht,

wenn an der Wohnung Wohneigentum begründet wurde oder werden soll und dies an einen Dritten verkauft wird. Damit will der Gesetzgeber die Vertreibung von Mietern verhindern, die in dieser Konstellation häufig alsbald mit einer Eigenbedarfskündigung rechnen müssen. In einem Fall, der seinen Anfang in Stuttgart nahm, lag eben jener Sachverhalt mit einer Ausnahme vor. Es sollte an der Wohnung Teileigentum begründet werden (auch hier entsteht u.U. das Recht zur Eigenbedarfskündigung, vgl. BGH-Urteil vom 26.9.2012, VIII ZR 330/11 – [ZIV 2012, 70](#)). Der BGH bejahte im Urteil vom 21.5.2025 eine analoge Anwendung. Die Gleichklangregelung in § 1 Abs. 5 WEG konnte hierfür nicht herangezogen werden, weil sie nur für das WEG, nicht aber für das BGB

gelte. Ferner stellte der BGH fest, dass die 2-Monatsfrist zur Ausübung des Vorkaufsrechts (§ 577 Abs. 1 BGB i.V.m. § 469 Abs. 2 BGB) von den Parteien nicht einvernehmlich verlängert werden kann, sondern eine verbindliche Ausschlussfrist für den Vorkauf darstellt, [VIII ZR 201/23](#).

Rücktritt vernichtet nicht den Anspruch auf Vertragsstrafe

Nach einem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 22.5.2025, tangiert der Rücktritt vom Vertrag grundsätzlich nicht die vereinbarte Vertragsstrafe. Ein Bauträger hatte sich unter Androhung einer Vertragsstrafe verpflichtet, 27 Wohnungen zum einem Nettokaufpreis von 7.300.000 € zu errichten und das Grundstück zu übereignen. Als Fertigstellungstermin war der 17.10.2019 vereinbart. Zur Absicherung war eine Vertragsstrafe von 1.276 € pro Werktag, maximal aber 5% des Kaufpreises vorgesehen. Der Termin wurde um 286 Tage über-

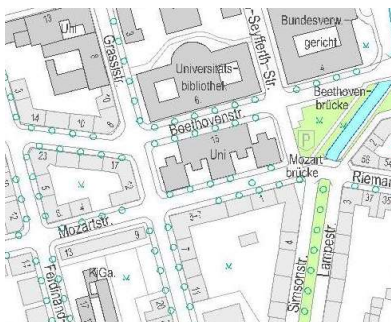
schritten. Die Käuferin trat vom Vertrag zurück und forderte die volle Vertragsstrafe von 365.000 €. Der BGH führte aus, dass die Vertragsstrafe nur einen pauschalierten Mindestschadensersatzanspruch darstelle. Nach § 325 BGB werde das Recht zum Schadenersatz von einem Rücktritt nicht tangiert. Die Klage war daher erfolgreich, [VII ZR 129/24](#).

Zulässiger Widerruf nach unkorrekter Belehrung

Eine weitere Entscheidung zum Verbraucherwiderruf erreichte den BGH. Ein Auto verursachte auf der Autobahn A5 eine Ölspur. Der Fahrzeughalter beauftragte noch am selben Tag das darauf spezialisierte Reinigungsunternehmen mit der Fahrbahnreinigung. Die Beauftragung erfolgte schriftlich. Dem Auftrag war eine Widerrufsbelehrung beigelegt. Diese war mit einer Ausnahme korrekt. Ihr war kein Musterwiderrufsformular beigelegt. Nachdem das Unternehmen für die Reinigung eine Rechnung von knapp

2.000 € übersandt hatte, widerrief der Halter den geschlossenen Vertrag auf Anraten seines Haftpflichtversicherers. Die Klage des Reinigungsunternehmens hatte vor dem BGH letztinstanzlich keinen Erfolg. Das Unternehmen habe keinen Anspruch auf Werklohn nach § 631 BGB, weil der Vertrag wirksam widerrufen worden sei. Der Widerruf sei nicht rechtsmissbräuchlich, auch wenn der Halter gegenüber dem Träger der Straßenbaulast nach § 823 Abs. 1 BGB und § 7 StVG haftbar sei. Das Unternehmen, dass üblicherweise von diesem Träger beauftragt werde, habe sich auf das Gebiet des Verbraucherschutzes mit dem Vertrag begeben und habe die gesetzlichen Vorgaben nicht eingehalten. Der Widerruf sei rechtmäßig und nicht treuwidrig. Ein Anspruch auf Wertersatz nach § 357 Abs. 8 BGB scheide mangels ordnungsmäßiger Belehrung aus. Andere Ansprüche bestünden nach Widerruf des Halters nicht, § 361 BGB, [VII ZR 133/24](#).

Immobilienrecht



Die Realofferte ist eine rechtliche Konstruktion, um einen konkludenten Vertragsschluss zu begründen, etwa indem man die Straßenbahn betritt, um mit ihr zu fahren oder indem man den Wasserhahn aufdreht, um Was-

Zur Realofferte bei Zufalls-WG

ser zu entnehmen. Doch nicht jeder, der einen Wasserhahn aufdreht, wird gleich Vertragspartner der Wasserwerke. Um den Vertragspartner zuverlässig zu ermitteln, gibt es bereits eine Reihe gerichtlicher Entscheidungen, auch des Bundesgerichtshofs. Mit einer weiteren Mehrpersonenkonstellation setzte sich der VIII Zivilsenat im Beschluss vom 20.5.2025 auseinander.

Das Versorgungsunternehmen in Kiel nahm eine Gesellschafterin einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts gerichtlich in Anspruch,

weil das Entgelt für die Belieferung mit Strom und Gas im Rahmen der Grundversorgung nicht bezahlt worden war. Die Gesellschafterin war Mitglied einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die Eigentümerin einer Wohnung war. Die Zimmer der Wohnung waren einzeln mit gesonderten Mietverträgen unterschiedlicher Laufzeit an verschiedene Mieter vermietet worden. Alle Mieter hatten das Recht zur gemeinschaftlichen Nutzung von Küche und Bad. Die Wohnung verfügte über einen gesonderten

Gas- und Stromzähler. Die Zimmer hatten keine Messeinrichtungen insoweit.

Die Gesellschafterin meinte, dass sich das Versorgungsunternehmen an die Mieter zu wenden habe und nicht an die Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder sie. Es entstand Streit darüber, ob die Versorgungsverträge konkludent mit der Gesellschaft oder den Mietern zustande gekommen seien. Die auf Bezahlung der Entgelte für die Zeit 2014 bis 2019 gerichtete Klage hatte vor dem Amtsgericht keinen Erfolg. Anders dagegen die Berufung. Das Versorgungsunternehmen konnte sich vor dem LG Kiel durchsetzen. Die Verträge über die Versorgung mit Strom und Gas seien mit der Gesellschaft als Eigentümerin der Wohnung zustande gekommen. Für die daraus entstandene Kaufpreisforderung aus § 433 Abs. 2 BGB hafte die Gesellschafterin nach § 128 HGB a.F. analog.

Die hiergegen gerichtete Revision zum BGH hatte keinen Erfolg. Der Senat führte im Beschluss vom 20.5.2025 aus, dass nach der einschlägigen Rechtsprechung das Versorgungsunternehmen eine Realofferte unterbreitet habe. Das Angebot werde von demjenigen angenommen, der aus dem Leitungsnetz des Versorgungsunternehmens Elektrizität, Gas, Wasser

oder Fernwärme entnehme (vgl. BGH-Urteil vom 2.7.2014, VIII ZR 316/13 – [ZIV 2014, 41](#), BGH-Urteil vom 22.7.2014, VIII ZR 313/13 – [ZIV 2014, 41](#), BGH-Urteil vom 27.11.2019, VIII ZR 165/18 – [ZIV 2020, 2](#)).

Kämen mehrere Adressaten des schlüssig erklärten Vertragsangebots eines Versorgungsunternehmens in Betracht, sei durch Auslegung eines verständigen Dritten in der Position des möglichen Erklärungsempfängers zu ermitteln, an wen sich die Realofferte richte. Typischerweise wäre dies derjenige, der die tatsächliche Verfügungsgewalt über den Versorgungsanschluss am Übergabepunkt ausübe. Dies sei grundsätzlich der Eigentümer, wobei es dabei nicht auf die Eigentümerstellung selbst ankomme, sondern auf die hierdurch vermittelte Verfügungsgewalt über den Versorgungsanschluss ankomme. Inhaber der Verfügungsgewalt könnte daher auch eine andere Person sein, etwa ein Mieter. Irrelevant sei, ob dem Versorgungsunternehmen die Identität des Inhabers bekannt sei oder nicht. Wer einen Mietvertrag abschließen habe mit der Einräumung der Nutzungsbefugnis typischerweise auch die tatsächliche Sachherrschaft über die gemieteten Räume und die darin vorhandenen Versorgungsanschlüsse. Die Realofferte des Unternehmens richte sich daher in diesem Fall

regelmäßig an sämtliche Mitmieter. Maßgeblich sei hierfür, dass diese Personen aufgrund ihrer Verfügungsgewalt in der Lage seien, die angebotenen Medien für sich durch Entnahme zu nutzen und hier durch konkludent das Vertragsangebot anzunehmen. Dabei komme auch dem Umstand Bedeutung zu, dass der Verbrauch des Mieters durch separate, der Wohnung zugeordnete Zähler erfasst werden könne.

Sei dagegen ein entsprechender, separater Zähler nicht vorhanden, sei die Rechtslage anders zu bewerten. Dann sei der Vertragspartner des Versorgungsunternehmens der Eigentümer. Ihm sei es möglich, durch Anbringung getrennter Messeinrichtungen hinter der Übergabestelle zu sorgen. Umgekehrt hätten die einzelnen Mieter in einer solchen Situation kein Interesse daran, auch für die Verbräuche der anderen Mieter einzustehen. Insofern wäre es dem Eigentümer verwehrt, auch über eine mietvertraglich abweichende Gestaltung ein anderes Ergebnis zu erzielen, etwa indem den Mietern die Pflicht auferlegt würde, eigenverantwortlich Kontakt mit dem Versorgungsunternehmen aufzunehmen. Einzelversorgungsverträge setzten insoweit ein separate Verbrauchserfassung voraus, [VIII ZR 280/23](#).

BGH erneut zur Haftung des Betreibers einer Waschanlage

In der [ZIV 2024, 72](#) berichteten wir bereits zu einem ähnlich gelagerten Fall, bei dem der BGH im Urteil vom 21.11.2024 eine Haftung des Betreibers der Autowaschanlage erkannte (VII ZR

39/24). In einem neuerlichen Fall (Urteil vom 22.5.2025) kam er zu einem konträren Ergebnis. Der Betreiber hatte an der Einfahrt zur Waschanlage ein Hinweis-

schild angebracht: „Einfahrtbedingungen & Hausrecht“ Darauf stand u.a.:

„Es gelten die folgenden Benutzungshinweise: Tank- und Wartungsklappen müssen sicher verriegelt sein, Nummernschilder müssen vorschriftsmäßig und sicher befestigt sein“.

Ein Kunde benutzte die Waschanlage für seinen BMW X3, der serienmäßig über keine Tankklappenverriegelung verfügt. Die Tankklappe wurde beim Waschvorgang abgerissen und beschädigt den Lack, so dass ein Sachschaden von rund 1.500 € entstand. Die Reparaturkosten forderte der Kunde vom Betreiber und klagte schließlich vor dem AG Bonn erfolgreich. Auf die Berufung des Betreibers wurde das Urteil geändert und die Klage abgewiesen. Die Revision zum BGH hatte keinen Erfolg.

Im Urteil vom 22.5.2025 führten die Richter des VII. Zivilsenates aus, dass die Verkehrssicherungspflichten innerhalb eines Vertragsverhältnisses auch inhaltsgleiche Vertragspflichten seien. Der Betreiber einer

Waschanlage hafte daher im Grundsatz nur, wenn der Schaden aufgrund einer von ihm zu vertretenden Pflichtverletzung entstanden sei. Die rechtlich gebotene Verkehrssicherung umfasse nur diejenigen Maßnahmen, die ein umsichtiger und verständiger, in vernünftigen Grenzen vorsichtiger Anlagenbetreiber für notwendig und ausreichend erachte, um andere vor Schäden zu bewahren. Dabei sei zu berücksichtigen, dass nicht jeder abstrakten Gefahr vorbeugend begegnet werden könne. Die im Verkehr erforderliche Sorgfalt (§ 276 Abs. 2 BGB) sei erfüllt, wenn im Ergebnis ein Sicherheitsgrad erreicht sei, den die betreffenden Verkehrskreise ganz überwiegend für erforderlich erachteten. Die Zumutbarkeit von Sicherheitsvorkehrungen bestimme sich dabei unter Abwägung der Wahrscheinlichkeit der Gefahrverwirklichung, der Gewichtigkeit möglicher Schadensfolgen und der Höhe des Kostenaufwandes, der mit

durch die Sicherheitsvorkehrungen entstehe.

Der Schädiger habe in einem Rechtsstreit darzulegen und zu beweisen, dass der Betreiber die vorbezeichneten Pflichten verletzt habe. Nur wenn die für den Schaden in Betracht kommenden Ursachen allein im Obhuts- und Gefahrenbereich des Betreibers lägen, müsse der Betreiber beweisen, dass ihn keine Pflichtverletzung trafe. Im konkreten Fall habe der Geschädigte nicht hinreichend dargelegt, dass dem Betreiber der Waschanlage eine Pflichtverletzung zur Last gelegt werden könne. Der Hinweis, dass Tankklappen sicher verriegelt sein müssen, sei insoweit eindeutig. Für den Kunden sei erkennbar gewesen, dass die Tankklappe seine BMW X3 verschlossen, aber nicht „sicher verriegelt“ sei. Entweder der Kunde stelle dies vor der Benutzung sicher oder müsse im Zweifel von einer Benutzung der Waschanlage absehen, [VII ZR 157/24](#).

Mietrecht

Kündigung wegen verspäteter Mietsicherheit (Bürgschaft) nach § 569 Abs. 2a BGB?



Nach § 551 Abs. 2 BGB darf der Mieter die vereinbarte Kautionssumme als Mietsicherheit in drei gleichen monatlichen Teilzahlungen erbringen. Die erste wird zu Beginn des Mietverhältnisses und die übrigen zusammen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen fällig. Korrespondierend hierzu bestimmt § 569 Abs. 2a BGB, dass der Vermieter das Mietverhältnis nach § 543 Abs. 1 BGB fristlos kündigen darf, wenn

der Mieter mit der Bezahlung in Verzug gerät und der Rückstand wenigstens zwei Nettokaltmieten entspricht. Wie muss man nun diese Regelung verstehen, wenn die Mietvertragsparteien keine Barkautionsvereinbarung haben, sondern eine Bankbürgschaft? Mit dieser Frage sahen sich die Richter des VIII. Zivilsenates im Verfahren mit dem Aktenzeichen VIII ZR 256/23 konfrontiert. Beantwortet wurde sie

im Urteil vom 14.5.2025, das wegen seiner grundlegenden Bedeutung auch Eingang in die amtliche Entscheidungssammlung für Zivilsachen des BGH (BGHZ) finden wird.

Der Mieter hatte zum 1.1.2020 eine Wohnung nebst Tiefgaragenstellplatz in Frankfurt/Main angemietet. Die monatliche Miete betrug 1.950 € zzgl. einer Betriebskostenpauschale von 250 € pro Monat. Im Mietvertrag war zur Mietsicherheit vereinbart:

„§ 4 Kautio

Der Mieter leistet bei Abschluss des Mietvertrages eine Kautio in Höhe von 4.400 €. Diese ist spätestens zur Übergabe der Wohnung in Form einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bankbürgschaft zu erbringen.“ Die Vermieterin überlies dem Mieter die Wohnung, ohne dass dieser die vereinbarte Bürgschaft übergab. Als diese auch in der Folge nicht erbracht wurde, kündigte die Vermieterin den Mietvertrag mit Schreiben vom 11.5.2020 außerordentlich und hilfsweise ordentlich wegen der unterbliebenen Leistung der Mietsicherheit. Als der Mieter nicht auszog, klagte die Vermieterin auf Räumung und Herausgabe der Wohnung.

Das Amtsgericht Frankfurt verurteilte den Mieter mit Urteil zur Räumung und Herausgabe der Wohnung und des Stellplatzes. Die Berufung wies das Landgericht Frankfurt/M. zurück und lies die Revision zum BGH zu. Das Landgericht vertrat die Auffassung, dass die Kündigung das Mietverhältnis beendet habe und der Mieter zur Räumung und Herausgabe verpflichtet sei. Der

Kündigungstatbestand des § 569 Abs. 2a BGB sei auch auf eine Kautionsabrede in Form der Stellung einer Bankbürgschaft anwendbar. Voraussetzung für eine außerordentliche, fristlose Kündigung nach § 543 Abs. 1, § 569 Abs. 2a BGB sei ein Verzug bei der Leistung der vereinbarten Mietsicherheit nach § 551 BGB, die einer zweifachen Monatsmiete entspreche. Diese Voraussetzung läge vor.

Der BGH widersprach dieser Rechtsansicht im Urteil vom 14.5.2025. Die Regelung in § 569 Abs. 2a BGB sei nicht auf den Fall anwendbar, dass der Mieter mietvertraglich eine Bankbürgschaft zu erbringen habe. Nach dieser Vorschrift liege ein wichtiger Grund für eine fristlose Kündigung vor, wenn der Mieter mit einer *Sicherheitsleistung* nach § 551 BGB in Verzug sei, der der zweifachen Monatsmiete entspreche. Der Anwendungsbereich dieses Kündigungstatbestandes sei umstritten. Nach einer Auffassung, der auch das Landgericht folge, sei der Kündigungstatbestand des § 569 Abs. 2a BGB auf alle Sicherheitsleistungen im Sinne von § 551 BGB anwendbar (vgl. etwa Ermann/Lützenkirchen/Selk BGB, 17.A., § 569 Rn. 15b; Sommer, IMR 2014, 139). Nach einer anderen Auffassung berechtige die Norm nur zu einer Kündigung, wenn die Leistung einer Barkautio oder einer Geldsumme (Kautionskonto) vereinbart sei (vgl. etwa Grüneberg/Weidenkaff, BGB 84. A. § 569 Rn. 14a, Futterer/Streyll, Mietrecht, 16. A., § 569 Rn. 61). Der letztgenannten Auffassung folgte auch VIII. Zivilsenat beim BGH. Käme der Mieter mit einer als Mietsicherheit vereinbarten Bankbürg-

schaft in Verzug, könne der Vermieter das Mietverhältnis nicht nach § 569 Abs. 2a BGB fristlos kündigen.

Unter den Kündigungstatbestand des § 569 Abs. 2a BGB fielen nur solche Sicherheiten, die der Mieter in Teilleistungen erbringen könne, was bei der Bankbürgschaft nicht der Fall sei, § 266 BGB, § 551 Abs. 2 BGB. Der Vermieter sei dennoch genügend geschützt. Bei der rätierlichen Leistung einer Geldsumme als Sicherheit habe der Vermieter hinsichtlich der Übergabe der Mietsache ein Zurückbehaltungsrecht nach § 273 BGB nur wegen der ersten Rate (vgl. BGH, Beschluss vom 8.7.1998, XII ZR 32/97, NJW-RR 1998, 1464). Der Vermieter, der die Leistung einer Kautionsbürgschaft vereinbart habe, sei demgegenüber Inhaber eines Zurückbehaltungsrechts nach § 273 BGB wegen der gesamten Mietsicherheit. Würde man dem Vermieter mit Bürgschaftsabrede daneben noch das Kündigungsrecht nach § 269 Abs. 2a BGB zugestehen, käme es zu widersprüchlichen und damit treuwidrigen Konstellationen, die mit dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) nicht in Einklang zu bringen wären. Der Vermieter könne dem nichtleistenden Mieter trotz fehlender Mietbürgschaft die Wohnung überlassen und sofort eine fristlose Kündigung aussprechen. Denn die Bürgschaft sei zur Übergabe der Wohnung fällig, so dass er mit der Übergabe auch in Verzug geriete. Der Vermieter sei dennoch nicht schutzlos gestellt. Ihm verbliebe der Kündigungstatbestand nach § 543 Abs. 1 BGB und die Möglichkeit zur ordentlichen Kündigung nach § 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB, die allerdings

weitergehende Voraussetzungen aufstellte.

Da die Kündigung nicht auf § 569 Abs. 2a BGB gestützt werden

konnte, wurde der Rechtsstreit zurück an die Vorinstanz verwiesen, die nun zu klären hat, ob andere Kündigungstatbestände al-

ternativ erfüllt sind und die Kündigung insoweit eine Stütze findet, [VIII ZR 256/23](#).

Zur Einsparung von Endenergie

Die energetische Sanierung im Immobilienbereich wird ein immer zentraleres Thema, so dass es nicht verwunderlich ist, dass sich auch die Gerichte mit den gesetzgeberischen Maßnahmen vermehrt auseinandersetzen müssen. Der Bundesgerichtshof erhielt aus Bremen eine Streitakte nachdem der Erfolg der Modernisierung der Heizungsanlage zwischen Mieter und Vermieter streitig geworden war.

Die Vermieterin hatte entsprechend ihrer Ankündigung des Austausches des vorhandenen Niedertemperaturkessels gegen einen modulierend geregelten Gas-Brennwertkessel und eines hydraulischen Abgleichs modernisiert. Mit Schreiben vom 19.7.2016 kündigte sie eine Erhöhung der monatlichen Grundmiete ab dem 1.10.2016 von 319,40 € um 20 € auf 339,40 € an. Der Mieter bezahlte den Erhöhungsbetrag zunächst für einhalb Jahre. Dann forderte er die gezahlten Modernisierungsbeträge zurück. Als die Vermieterin sich sperrte, klagte der Mieter vor dem AG Bremen auf Feststellung, dass die Mieterhöhung unwirksam sei und forderte zudem die Rückzahlung von überzahlten 380,00 €. Damit hatte er auch in den ersten beiden Instanzen Erfolg.

Das Landgericht Berlin vertrat die Auffassung, dass der Mieter einen Anspruch auf Rückzahlung der zu viel gezahlten Miete nach § 812 Abs. 1 Satz 1 BGB habe.

Eine energetische Modernisierung nach § 555b Nr. 1 BGB setze voraus, dass die Vermieterin bauliche Veränderungen vorgenommen habe, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wurde. Diese Voraussetzung sei nicht erfüllt. Die Beweisaufnahme habe ergeben, dass eine Einsparung von Endenergie in den Jahren 2013 bis 2016 (vor der Modernisierung) im Verhältnis zu den Jahren nach der Modernisierung (2017 bis 2022) nicht zu konstatieren sei. Dies ergäbe sich schlüssig aus den jährlichen Verbrauchswerten, die der Sachverständige ermittelt habe. Aufgrund der mehrjährigen Datenerfassung könne man nicht davon ausgehen, dass das Ergebnis durch Zufälligkeiten beeinflusst worden sei.

Die Revision zum Bundesgerichtshof hatte Erfolg. Die fünf Bundesrichter führten in den Gründen des Urteils vom 26.3.2025 aus, dass das Berufungsgericht einen falschen rechtlichen Maßstab für die Beurteilung der Modernisierungsmaßnahme angewendet habe. Richtig sei zwar, dass es für eine nachhaltige Einsparung von Endenergie nach § 555b Nr. 1 BGB darauf ankomme, dass überhaupt eine messbare Einsparung erzielt werde, ohne dass es auf deren Größenordnung ankomme. Indessen könne der Vermieter eine Mieterhöhung nach § 559 Abs. 1 BGB a.F. i.V.m. § 555b Nr. 1 BGB bereits dann

verlangen, wenn nach dem Abschluss der Arbeiten zum ex ante-Zeitpunkt eine messbare und dauerhafte Einsparung von Endenergie ZU ERWARTEN sei.

Der Begriff Endenergie werde in § 555b BGB nicht definiert. Nach der Gesetzesbegründung sei hierunter die Menge an Energie zu verstehen, die der Anlagentechnik eines Gebäudes (Heizungsanlage, Lüftungsanlage, Warmwasseraufbereitungsanlage) zur Verfügung stehen müsse, um die für den Nutzer erforderliche Nutzenergie und die Verluste der Anlagentechnik (z.B. durch Leitungsverluste oder Hilfsenergie für Pumpen u.ä.) zu decken (vgl. BT-DrS 17/10485, S. 19).

Die Endenergie werde definitionsgemäß an der Schnittstelle der Gebäudehülle gemessen. Für die Darlegung der Einsparung der Endenergie habe der Gesetzgeber für den Vermieter Erleichterungen vorgesehen. Nach §§ 555c Abs. 3 und § 559b Abs. 1 Satz 3 BGB dürfe der Vermieter sowohl bei der Ankündigung als auch bei der Mieterhöhungserklärung auf anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen (vgl. BT-DrS 17/10485, S. 14, 17, 20, 25). Diese Vereinfachung würde laufen, wenn der Vermieter gezwungen wäre, am Ende den Erfolg der Maßnahme an Hand konkreter Zahlen nachzuweisen.

Der mit dem Gesetz bezweckte Anreiz, Modernisierungen

durchzuführen und die Kosten anschließend auf die Mieterschaft umzulegen, würde verloren gehen. Dem Vermieter würden neben den technischen Risiken auch die Risiken verschiedener Zufälligkeiten zugewiesen,

die etwa durch Nutzungsschwankungen (Wetter, Anzahl der Gebäudenutzer, persönliche Vorlieben der Nutzer) entstünden. Erst nach der Investition könnte der Vermieter überhaupt prüfen, ob eine Mieterhöhung möglich wäre. Daher sei die ex-

ante-Bewertung eine zulässige und genügende Betrachtung. Da die Vorinstanzen die Modernisierung unter diesem Gesichtspunkt nicht untersucht hatten, verwies der VIII. Zivilsenat den Rechtsstreit zurück nach Bremen, [VIII ZR 280/23](#).

Gewerbemietrecht

Schriftformverletzung durch Änderung der Bk-Vorauszahlung?



Der Bundesgerichtshof wies die Beschwerde gegen Nichtzulassung der Revision mit Beschluss vom 14.5.2025 zurück. Zuvor unterlag der Mieter vor dem OLG Koblenz im Streit um die Wirksamkeit der vermietetseitig ausgesprochenen ordentlichen Kündigung. Der Rechtsnachfolger

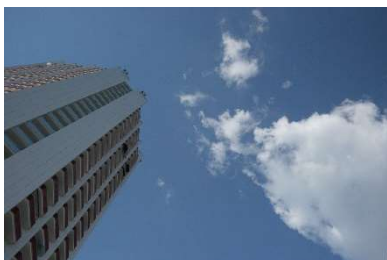
des Vermieters hatte gekündigt und sich dabei auf die mangelnde Schriftform nach § 550 BGB berufen. Der vormalige Vermieter hatte mit dem Mieter eine Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart, nachdem die Abrechnungen regelmäßig mit einer Nachzahlung endeten.

Der BGH habe bereits im Urteil vom 25.11.2015 (XII ZR 114/14 – [ZIV 2015, 72](#)) entschieden, dass auch geringe Änderungen des Mietzinses eine wesentliche und damit dem gesetzlichen Schriftformerfordernis nach § 550 BGB

unterliegende Vertragsänderung darstelle. Für die Änderung der Nebenkostenvorauszahlungen gelte nach allgemeiner und zutreffender Ansicht nichts anderes (vgl. OLG Dresden NJW 2023, 303, OLG Brandenburg, ZMR 2021, 381). Denn die Nebenkostenvorauszahlungen seien Bestandteil der Miete im Sinne von § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB und die Miethöhe daher von besonderem Interesse für den potentiellen Rechtsnachfolger des Vermieters, [XII ZR 88/23](#).

WEG-Recht

Zur Genehmigung von Klimageräten



Ein Wohnungseigentümer beantragte die Zustimmung zur Errichtung einer Split-Klima-Anlage für seine im 8. Obergeschoss gelegene Penthouse-Wohnung auf eigene Kosten. Der Antrag wurde angenommen. Dabei wurde festgelegt, dass das Außengerät auf Dämpfsockeln zur Körperschallentkopplung zu

montieren sei und wo es an der Fassade anzubringen sei.

Eine Eigentümerin focht den Beschluss an. Die Anfechtungsklage blieb beim Amtsgericht und Landgericht ohne Erfolg. Beim Bundesgerichtshof verfolgte die Eigentümerin ihre Klage weiter, allerdings auch hier ohne Erfolg.

Der V. Zivilsenat begründete im Urteil vom 28.3.2025 seine Revisionszurückweisung mit der Regelung in § 20 Abs. 1 WEG. Danach hätten die Wohnungseigentümer die Kompetenz, einem Miteigentümer eine bauliche Veränderung (hier: den mit einer Kernbohrung durch die Außenwand verbundene Anbau eines Klimagerätes) durch Beschluss zu gestatten, vgl. BGH-Urteil vom 9.2.2024, V ZR 244/22 – [ZIV 2024, 4](#). Ein entsprechender Beschluss könne auf Anfechtung hin nur für ungültig erklärt werden, wenn die beschlossene Maßnahme die Wohnanlage grundlegend umgestalte (§ 20 Abs. 4 Alt. 1 WEG) oder einen Miteigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteilige (§ 20 Abs. 4 Alt. 2 WEG) oder der Beschluss an einem sonstigen, allgemeinen Beschlussmangel leide.

Eine unbillige Benachteiligung läge vor, wenn die Maßnahme in Abwägung mit den Vorteilen einem Wohnungseigentümer in zumutbarer Weise nicht abverlangt werden könne. Es genüge nicht, dass sich ein verständiger Durchschnittseigentümer nachvollziehbar durch die bauliche Veränderung beeinträchtigt fühle dürfe (vgl. BGH-Urteil vom 11.10.2024, V ZR 22/24, [ZIV 2024, 74](#)). Letztlich müsse es zu einer treuwidrigen Ungleichbehandlung des betroffenen Wohnungseigentümers kommen. Die herrschende Auffassung in Lehre und Rechtsprechung gehe davon aus, dass bei der Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit auch die mit dem späteren Betrieb der geschaffenen Anlage (hier: Klima-

gerät) verbundenen Immissionen wertend zu berücksichtigen seien. Das sei unzutreffend. Bei der Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit der baulichen Veränderung dürften nur die unmittelbar mit der baulichen Veränderung einhergehenden Nachteile (hier etwa die Kernbohrung durch die Fassade) neben der Art und dem Ort der Anbringung berücksichtigt werden. Die befürchteten späteren Immissionen seien demgegenüber im Rahmen des Betriebs des Gerätes zu prüfen und ggf. zu reglementieren oder abzuwehren. Selbstverständlich sei dabei aber, dass die Anlage den einschlägigen (gesetzlichen) Vorgaben, insbesondere zum Immissionsschutz entsprechen müsse.

Die Bestandskraft des Genehmigungsbeschlusses zur baulichen Veränderung implizierte gerade nicht auch eine Genehmigung der späteren Benutzung. Die Beeinträchtigungen seien daher im Rahmen der Benutzung später zu klären. Die nachteilig betroffenen Miteigentümer könnten Abwehransprüche nach § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG bzw. § 1004 Abs. 1 i.V.m. § 906 BGB zustehen und geltend machen. Diesbezüglich bedürfe es auch keines (vorherigen) Tätigwerdens der GdWE. Vielmehr könne der nachteilig in seinem Sondereigentum betroffene Wohnungseigentümer seine Abwehrrecht unmittelbar gegen seinen Miteigentümer geltend machen (vgl. BGH-Urteil vom 28.1.2022, V ZR 106/21 – [ZIV 2022, 30](#), BGH-Urteil vom 11.6.2021, V ZR 41/19 – [ZIV 2021, 63](#)).

Das würde in aller Regel nicht dazu führen, dass die Nutzung vollständig einzustellen sei. So sei der Betrieb einer den üblichen Anforderungen entsprechenden Klimaanlage hinzunehmen. Eine Störungsabwehrklage werde daher i.d.R. nur dazu führen, dass der Betrieb zeitliche Einschränkungen erfahre (vgl. BGH-Urteil vom 26.10.2018, V ZR 143/17 – [ZIV 2018, 90](#) (Musizieren), BGH-Urteil vom 15.1.2015, V ZR 110/14 – [ZIV 2015, 5](#) (Tabakrauch)). Es bedürfe daher im Rahmen des Gestattungsbeschlusses auch keiner flänierenden Nutzungsregelung, um den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung gerecht zu werden.

Einzig, wenn bei der Beschlussfassung zur baulichen Veränderung bereits evident sei, dass die spätere Nutzung zwangsläufig mit einer unbilligen Beeinträchtigung einzelner Wohnungseigentümer einhergehen werde, stünde dies einer rechtmäßigen Gestattung nach § 20 Abs. 4 Alt. 2 WEG entgegen. Dies sei bei der Gestattung des Einbaus von Klimageräten eher fernliegend, wenn die Geräte für den heimischen Markt eine Zulassung besäßen.

Selbst bei einer gesundheitlichen Vorbelastung einzelner Eigentümer sei eine Berücksichtigung im Rahmen des Gestattungsbeschlusses nicht notwendig. Auch in diesem Fall genüge es, die Benachteiligung im Rahmen des späteren Gebrauchs zu prüfen und die widerstreitenden Interessen im Rahmen einer vor allem zeitlichen Nutzungseinschränkung zum Ausgleich zu bringen, [V ZR 105/24](#).

Bahnhof nach WEG aufgeteilt schafft seine eigenen Probleme

Das Wohnungseigentumsgesetz diente ursprünglich einmal dazu, Wohnungen in Mehrfamilienhäusern verkehrsfähig zu machen und so mehr Bürgern zu gestatten, Immobilieneigentümer zu werden. Vor allem Käufer-schichten, deren Finanzkraft es nicht erlaubt hätte, ein eigenes Haus zu erwerben, wurde so eine Perspektive eröffnet. Das Wohnungseigentumsgesetz gilt aber nicht nur bei der Aufteilung von Immobilien, um Wohnraum zu schaffen, es gilt auch für Flächen, die nicht dem Wohnen dienen sollen (Teileigentum). Die Regelungen des Gesetzes gelten für diese Einheiten entsprechend, vgl. § 1 Abs. 6 WEG. Das eröffnet für viele denkbare gewerbliche und öffentliche Zwecke vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Es können private Investoren für Hotels oder Studentenappartements gefunden werden, große Freiflächen können gemeinschaftlich verwaltet und separat betrieben werden (es bedarf ja nur eines sehr sehr kleinen Gebäudes, das aufgeteilt wird) und öffentliche Vorhabenträger, et-was Land und Kommune können auf der Grundlage des WEG dauerhafte Joint-Ventures begründen.

Das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 23.5.2025 zeigt indes-sen anschaulich, dass die Ver-wendung des WEG in einem rechtlich komplexen Umfeld nicht immer zu den erwünschten Lösungen führt. Ausgangspunkt des Streits waren bautechnische

Inspektionen am Fernbahnhof Flughafen-Frankfurt/M.. Die Im-mobilie wurde auf einem Grund-stück im Wege des Erbbaurechts errichtet. Nach § 30 WEG kann man das Erbbaurecht nach WEG aufteilen, so dass die Regelungen des WEG auch insoweit Anwen-dung finden. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) heißt dann Gemein-schaft der Erbbauberechtigten (GdEB) u.s.w.. Der Bahnhof ist mit einem 600 Meter langen, 65 Meter breiten und bis zu 45 Me-ter hohen Gebäude überbaut. Die Platte, auf der das Gebäude errichtet wurde, fußt auf einem Stahltragwerk. Das Objekt (Erb-baurecht) war nach WEG aufge-teilt. Es gab zwei Eigentümer. Die Rechtsbeziehungen der beiden wurden in der Teilungserklärung aus dem Jahre 2014 niederge-legt. Die als „Mitberechtigungs-ordnung“ bezeichnete Gemein-schaftsordnung sah Regelungen zur Kostenverteilung von Unter-haltung und Erhaltung des Ge-meinschaftseigentums vor. Darin war geregelt, dass einzelne kon-struktive Bereiche kostenmäßig teilweise einer der Miteigentü-merinnen, hier der Bahnhofsbet-reiberin und andere der GdEB zugewiesen sind.

Die Bahnhofsbetreiberin war ge-genüber dem Eisenbahnbundes-amt verpflichtet, das Stahltrag-werk regelmäßig auf Standsi-cherheit zu überprüfen. Sie er-stellte hierfür ein Inspektions-konzept, bei dem ein Teil der Stützen alle 3 Jahre untersucht

würden, was jeweils Kosten von rund 2 Mio. Euro verursachen würde. Bis 2081 sollten so alle Stützen geprüft werden. Der In-spektionsplan wurde vom Eisen-bahnbundesamt genehmigt. Die Bahnhofsbetreiberin machte die in Aussicht stehenden Inspektio-nen zum Gegenstand der Tages-ordnungen mehrerer Eigentü-merversammlungen, ohne dass ein Beschluss hierzu gefasst wurde. Die Bahnhofsbetreiberin veranlasste in den Jahren 2018 bis 2022 eigene Inspektionen des Tragwerks. Bei der Versammlung vom 5.5.2022 beantragte sie die Kosten für die Inspektionen der Vergangenheit und der Zukunft aus der Erhaltungsrücklage zu fi-nanzieren. Alternativ beantragte sie die Aufbringung der Kosten ohne Inanspruchnahme der Er-haltungsrücklage. Alle Anträge wurden abgelehnt. Hiergegen wandte sich die Bahnhofsbetrei-berin mit ihrer Beschlusser-setzungsklage zum AG Frankfurt a.M. Die Klage hatte Erfolg. Die GdEB legte Berufung ein und hatte damit ihrerseits Erfolg. Hiergegen wandte sich die Bahn-hofsbetreiberin mit ihrer Revi-sion zum Bundesgerichtshof.

Der V. Zivilsenat führte im Urteil vom 23.5.2025 aus, dass die Be-schlussersetzungsklage nach § 44 Abs. 1 WEG Erfolg habe, wenn die Bahnhofsbetreiberin einen Anspruch auf eine entspre-chende Beschlussfassung habe, weil nur diese ordnungsmäßiger Verwaltung entspräche (vgl. BGH-Urteil vom 9.2.2024, V ZR

244/22 – ZIV 2024, 4). Unbeachtlich sei, ob den Eigentümern insoweit ein Gestaltungsspielraum zustünde. Die Klage sei nicht nur begründet, wenn das Ermessen auf Null reduziert sei. Verbleibe ein Ermessensspielraum, werde dieser vom Gericht in der Entscheidung ausgefüllt, vgl. BGH-Urteil vom 16.9.2022, V ZR 69/21 – ZIV 2022, 77.

Die von der Beschlussfassung erfassten Gebäudebestandteile stünden im Gemeinschaftseigentum, weil es sich um konstruktive Bauteile handle, § 5 Abs. 2 WEG. Die Erhaltung und damit die Inspektion dieser Bauteile falle daher grundsätzlich in den Zuständigkeitsbereich der GdEB. In der Folge kämen grundsätzlich auch die Kostenverteilungsregelungen der Gemeinschaftsordnung zum Tragen. Allerdings müsse vorliegend dem Umstand Beachtung geschenkt werden, dass die Bahnhofsbetreiberin ihrerseits im Rahmen der Inspektion der Bauteile eine öffentlich-rechtlich übertragene Pflicht erfülle. Das WEG gestatte nicht, die einem Miteigentümer öffentlich-rechtlich übertragenen Prüfmaßnahmen, über die Erhaltungsrücklage zu finanzieren. Die Teileigentümer treffe jeweils die Pflicht, die Kosten der GEMEINSCHAFT und nicht die eines einzelnen Miteigentümers zu finanzieren.

Richtig sei in diesem Zusammenhang, dass das Gebäude oberhalb des Fernbahnhofs nicht

dem Bahnverkehr, sondern dem Allgemeinverkehr zugeordnet sei. Die Kompetenz zum Einschreiten hätte daher insoweit nur das Bauordnungsamt, das für die nichteisenbahnbetriebsbezogene Nutzung zuständig sei. Das Bauordnungsamt habe indessen die Prüfmaßnahmen nicht angeordnet. Die Bahnhofsbetreiberin habe daher nicht eigenmächtig Aufgaben der GdEB ausgeführt, sondern eigene.

Unbeachtlich sei ferner der Vortrag der Bahnhofsbetreiberin, dass die Überprüfung des Tragwerks unabhängig von den Vorgaben des Eisenbahnbundesamtes technisch zwingend geboten sei. Dies folge schon aus der DIN 1076, die für Ingenieurbauwerke wie Brücken und Stützbauwerke entsprechende Prüfungen vorschreibe. Richtig sei insoweit, dass auch die Erfüllung von auf das gemeinschaftliche Eigentum bezogene Verkehrssicherungspflichten ordnungsmäßiger Verwaltung entspreche (vgl. BGH-Urteil vom 13.12.2019, V ZR 43/19 – ZIV 2020, 23, BGH-Urteil vom 9.3.2012, V ZR 161/11 – ZIV 2012, 32). Umfasst seien ferner Maßnahmen zu, die die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften sicherstellten (vgl. BGH-Urteil vom 23.6.2017, V ZR 102/16 – ZIV 2017, 52). Gleiches träfe zu auf Maßnahmen, die Gefahren von Miteigentümern, Dritten oder das Gemeinschaftseigentum oder eine Haftung der GdWE fernhalten sollten, vgl. BGH-Urteil vom 15.10.2021, V ZR

225/20 – ZIV 2021, 76. Stünden die Sandsicherheit oder der Brandschutz des Gesamtgebäudes in Frage, wirke sich dies auf die zweckentsprechende Nutzung des Gesamtgebäudes aus. Dafür käme es nicht darauf an, welcher Bereich des Gemeinschaftseigentums betroffen sei oder welche Behörde zum Einschreiten befugt sei. Dies, so der V. Zivilsenat weiter, betreffe aber nur die Maßnahme selbst; daraus folge keine alleinige Kostentragungspflicht der GdEB. Es sei nicht ersichtlich, dass die Inspektionspflichten, die die Bahnhofsbetreiberin gegenüber dem Eisenbahnbundesamt zu erfüllen habe, dieselbe Pflicht sei, die der GdEB im Rahmen der Gebäudesicherung obliege. Auch wenn man entsprechende Sicherheitsprüfungen des Tragwerks gesondert durch die GdEB erfüllte, bliebe die Bahnhofsbetreiberin gegenüber dem Eisenbahnbundesamt zur Durchführung der Tragwerksprüfung verpflichtet. Das Wohnungseigentumsgesetz kenne keine schlichte Zahlungspflicht ohne eine Einflussnahme auf die zugrundeliegende, kostenauslösende Maßnahme. Auch die damit mittelbar für die GdEB erzielten (wirtschaftlichen) Vorteile im Rahmen der vorsorglichen Prüfung des Tragwerks ließen sich im gesetzlichen System des Wohnungseigentumsrechts nicht begründen. Der Revision blieb daher der Erfolg versagt, [V ZR 39/24](#).

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 Verbrauchpreisindizes 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	120,3		
Februar	96,7	98,1	100,1	101,6	106	115,2	118,1	120,8		
März	97,2	98,5	100,3	102,1	108,1	116,1	118,6	121,2		
April	97,5	99,4	100,4	102,4	108,8	116,6	119,2	121,7		
Mai	98,2	99,6	100,4	102,6	109,8	116,5	119,3	121,8		
Juni	98,3	99,9	100,5	102,9	109,8	116,8	119,4	121,8		
Juli	98,7	100,3	99,7	103,4	110,3	117,1	119,8			
August	98,8	100,2	99,7	103,5	110,7	117,5	119,7			
September	99	100,2	99,7	103,8	112,7	117,8	119,7			
Oktober	99,1	100,2	99,9	104,3	113,5	117,8	120,2			
November	98,5	99,5	99,7	104,5	113,7	117,3	119,9			
Dezember	98,5	100	99,8	104,7	113,2	117,4	120,5			

Alle Angaben ohne Gewähr

Verzugszinssätze

Der Gläubiger kann nach dem Eintritt der Fälligkeit seines Anspruchs den Schuldner durch eine Mahnung in Verzug setzen

(§ 286 Abs. 1 S. 1 BGB). Der Mahnung gleichgestellt sind die Klageerhebung sowie der Mahnbescheid (§ 286 Abs. 1 S. 2 BGB). Einer Mahnung bedarf es nicht,

wenn für die Leistung eine Zeit nach dem Kalender bestimmt ist, die Leistung an ein vorausgehendes Ereignis anknüpft, der

Schuldner die Leistung verweigert oder besondere Gründe den sofortigen Eintritt des Verzugs rechtfertigen (§ 286 Abs. 2 BGB). Bei Entgeltforderungen tritt Verzug spätestens 30 Tage nach Fälligkeit und Zugang einer Rechnung ein; dies gilt gegenüber einem Schuldner, der Verbraucher ist, allerdings nur, wenn hierauf in der Rechnung besonders hingewiesen wurde, (§ 286 Abs. 3 S. 1 BGB). Im Streitfall muss allerdings der Gläubiger den Zugang der Rechnung (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 Kalendarstag 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 28.07.2014	-0,73	4,27	7,37
1.7. bis 31.12.2002	2,47	7,47	10,47	29.7. bis 31.12.2014*	-0,73	4,27	8,27
1.1. bis 30.6.2003	1,97	6,97	9,97	1.1. bis 30.6.2015	-0,83	4,17	8,17
1.7. bis 31.12.2003	1,22	6,22	9,22	1.7. bis 31.12.2015	-0,83	4,17	8,17
1.1. bis 30.6.2004	1,14	6,14	9,14	1.1. bis 30.6.2016	-0,83	4,17	8,17
1.7. bis 31.12.2004	1,13	6,13	9,13	1.7. bis 31.12.2016	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2005	1,21	6,21	9,21	1.1. bis 30.6.2017	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2005	1,17	6,17	9,17	1.7. bis 31.12.2017	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2006	1,37	6,37	9,37	1.1. bis 30.6.2018	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2006	1,95	6,95	9,95	1.7. bis 31.12.2018	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2007	2,7	7,7	10,7	1.1. bis 30.6.2019	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2007	3,19	8,19	11,19	1.7. bis 31.12.2019	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2008	3,32	8,32	11,32	1.1. bis 30.6.2020	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2008	3,19	8,19	11,19	1.7. bis 31.12.2020	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2009	1,62	6,62	9,62	1.1. bis 30.6.2021	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2009	0,12	5,12	8,12	1.7. bis 31.12.2021	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2010	0,12	5,12	8,12	1.1. bis 30.6.2022	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2010	0,12	5,12	8,12	1.7. bis 31.12.2022	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2011	0,12	5,12	8,12	1.1. bis 30.6.2023	1,62	6,62	10,62
1.7. bis 31.12.2011	0,37	5,37	8,37	1.7. bis 31.12.2023	3,12	8,12	12,12
1.1. bis 30.6.2012	0,12	5,12	8,12	1.1. bis 30.6.2024	3,62	8,62	12,62
1.7. bis 31.12.2012	0,12	5,12	8,12	1.7. bis 31.12.2024	3,37	8,37	12,37
1.1. bis 30.6.2013	-0,13	4,87	7,87	1.1. bis 30.6.2025	2,27	7,27	11,27

1.7. bis 31.12.2013	-0,38	4,62	7,62	1.7. bis 31.12.2025	1,27	6,57	10,27
1.1. bis 30.6.2014	-0,63	4,37	7,37				

Alle Angaben ohne Gewähr

*** Zur Änderung siehe Text oben.**

Impressum:

Verantwortlich für den Inhalt: Die Verwalterakademie GmbH
Karl Heine Straße 99 in 04229 Leipzig
Telefon: 0341/ 94 03 8004
[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 Sven Tanneberger, kanzeleinsässig: Dufourstr. 23, 04107 Leipzig; bzw. Firma Die Verwalterakademie GmbH, ebenda, vertreten durch den Geschäftsführer Sven Tanneberger, Dufourstr. 23, 04107 Leipzig;

E-Mail: verwalter@verwalterakademie.de

Telefon: 0341/964430

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](#)