

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

ZIV

Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für die Immobilienwirtschaft

Termine:

- 08.10.2025 WEBINAR: Einsatz von KI in der Hausverwaltung
 16.10.2025 WEBINAR: Das 1x1 im Versicherungsrecht meistern – Haftungsfallen vermeiden
 21.10.2025 WEBINAR: WEG-Recht in der Praxis: Bauliche Veränderungen, Kostenverteilung & rechtssichere Beschlüsse nach § 28 WEG

Buchbar unter: www.verwalterakademie.de

Herausgegeben von:



Mit freundlicher Unterstützung von:



Impressum/ AGB/ Datenschutz
siehe ganz unten

Immobilienrecht:

BGH: Und wieder wird die „Hecke“ gemessen
 BGH: Rückkauf beim sogenannten Einheimischenmodell

Mietrecht:

BGH: K(l)eine Miete für den Vermieter

WEG-Recht:

BGH: Bauliche Veränderungen in der werdenden WEG
 BGH: Streit um das alte Balkonkraftwerk
 BGH: Juristische Personen als Beirat?
 BGH: Beauftragung von Anwalt und Gutachter

Baurecht:

BGH: Wer ist für die Sicherung der Werkarbeiten zuständig?

Erscheinungsdaten 2025/2026:

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

4/2025

Seiten 45-58
20. Jahrgang

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

und wieder wartet eine Ausgabe mit einer Reihe interessanter gerichtlicher Entscheidungen. So hat der V. Zivilsenat sich einmal mehr dem Themenkreis rund um die Errichtung von WEG-Wohnanlagen und Baumängeln im Gemeinschaftseigentum in Abgrenzung zu baulichen Änderungen gewidmet. Daneben gibt es eine weitere Entscheidung zu baulichen Veränderungen und sehr praxisrelevant: ein dickes Geländer für die Beauftragung von Gutachtern und Sachverständigen.

Die Einholung mehrerer Angebote ist bei beiden Berufsgruppen nach Ansicht der Karlsruher Bundesrichter nicht notwendig. Auch im konkreten Fall erschien dem Senat eine Sekretariatsstunde eines Anwalts mit einem Stundensatz von 150 € netto nicht unangemessen (der Anwalt kostete 300 € netto daneben)

zu sein. Woher die Erkenntnis des Senates kommt, bleibt allerdings im Verborgenen.

Noch beachtlicher sind die Ausführungen zum Gutachter, der ein Honorar von rund 50.000 € forderte. Er hatte ein Mangelgutachten erstellt und Baumängel mit einem Beseitigungsaufwand von rund 470.000 € ermittelt. Der BGH meint, 10% der voraussichtlichen Schadenssumme erscheine als Honorar nicht unangemessen.

Was, so darf man fragen, hat das eine mit dem anderen zu tun? Eine Schadenssumme von 470.000 € kann auf 500 aufwändig ermittelten Mängel beruhen oder auf einem einzigen, banal feststellbaren. Dementsprechend unterschiedlich ist i.d.R. der Aufwand für den Sachver-

ständigen. Fände der Gutachter einen Mangel mit einem Mangelbeseitigungsaufwand von 5.000 €, der aber viel Recherche erforderte, müsste er sich fragen, ob er bei 1.000 €, also dem Doppelten schon jenseits der Angemessenheit liegt.

Die Bewertung liegt auf der Hand. Der Mangelbeseitigungsaufwand ist nicht mit dem Aufwand für den Gutachter korreliert. Der eine Wert schafft keine Erkenntnis für den anderen. Der BGH wollte der Praxis ein einfaches Geländer bieten und bezahlt dies einmal mehr mit fehlender Überzeugungskraft.

Sie werden zufriedenstellendere Entscheidungen in dieser Ausgabe finden. Wir wünschen wie immer eine interessante Lektüre.

Es grüßt herzlich
Ihr

Heinz G. Schultze
Sven Tanneberger
Reik Westerhoff

Kurze Meldungen

Zur Gefahrerhöhung wegen Umzug in ein Altenpflegeheim

Die Versicherungsnehmerin bewohnte ein Haus, Baujahr 1955. Wegen ihres Alters bezog sie ein Altenpflegeheim. Dabei beließ sie einen Großteil ihres Hausrats im Haus. Ein Jahr später platzte an der Badewanne die Mischbatterie und verursachte einen erheblichen Schaden. Die Versicherung berief sich auf § 19 Abs. 1d VGB 2000 und kürzte die Leistung um 80%. Die Versicherungsnehmerin habe bei Leerstand dafür Sorge zu tragen, dass die Leitungen abgesperrt und entleert würden und eine regelmäßige Kontrolle stattfinde.

Das OLG Celle erachtete im Urteil vom 10.7.2025 die Kürzung als überzogen. Leerstand sei anzunehmen. Nur wenn der Nutzer immer wieder

zur Immobilie zurückkehre, wie bei einer Ferienwohnung, liege kein Leerstand vor. Die Immobilie sei regelmäßig von der Tochter kontrolliert worden. Fahrlässig sei aber die fehlende Absperrung / Entleerung der Leitungen und die unterlassene Anzeige bei der Versicherung gewesen. Der Senat erachtete eine Kürzung um 1/3 als angemessen, **11 U 179/24**.

Deckungspflicht auch für „fremde“ Wasserleitungen

Nach einem Urteil des OLG Brandenburg vom 20.11.2024 hat der Gebäudeversicherer auch dann Deckung für eine Wasserleitung zu gewähren, wenn diese nicht der Versorgung des versicherten Hauses dient. Im zugrundliegenden Fall verlief die Wasserleitung durch das

Haus des Versicherungsnehmers, um das Gebäude seines Nachbarn mit Frischwasser zu versorgen. Nach einem Wasserrohrbruch entstand der Wasserschaden, den die Versicherung nicht regulieren wollte. Der Brandenburger Senat erkannte eine Verantwortlichkeit des Versicherers. Die Versicherungsbedingungen (AWB 87) seien so zu verstehen, dass dem Versicherungsnehmer ein umfassender Schutz für alle Wasserleitungen im Haus gewährt würde, gleichviel, wen die Leitung im konkreten Fall mit Wasser versorge, **11 U 223/23**.

Deckungsausschluss Gefahrerhöhung wegen Leerstandes ist unwirksam

Nach einem Urteil des OLG Schleswig vom 21.7.2025 ist die Klausel in

einem Versicherungsvertrag unwirksam, die einen Deckungsauschluss wegen Gefahrerhöhung infolge eines Leerstandes von mehr als 6 Monaten vorsieht. Gemäß § 32 VVG dürfe von den §§ 19 bis 28 Abs. 4 und § 1 Abs. 1 Satz 2 VVG durch Vertrag nicht abgewichen werden. Über die AVB des Versicherers könnten nicht konstitutiv neue Gefahrerhöhungstatbestände mit einer geringeren Schwelle als in § 27 VVG normiert (unerhebliche Gefahrerhöhungen) geschaffen werden. Denn der Leerstand eines Gebäudes über 6 Monate hinweg schaffe keine relevante Gefahrerhöhung. Vielmehr

müssten weitere Umstände hinzutreten. Diese könnten etwa wie im vorliegenden Fall darin begründet sein, dass sich regelmäßig fremde Personen Zutritt verschafft hätten und offenbar auch länger in der Immobilie verweilten. Wegen der unterlassenen Anzeige der Gefahrerhöhung i.S.v. § 23 Abs. 3 VVG kürzte das Gericht die Leistungsverpflichtung nach § 26 Abs. 2 Satz 2, Abs. 1 Satz 2 VVG um 60%, **16 U 64/24**.

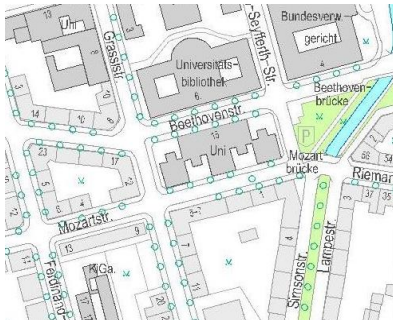
Rassistische Beleidigung rechtfertigt Wohnraumkündigung

Eine Mieterin im Gerichtsbezirk Hannover erhielt eine fristlose Kün-

digung ihres Wohnraummietvertrages, weil sie in einem Streitgespräch mit der Vermieterin an der Wohnungstüre ausfällig wurde. Sie betitelte die Vermieterin mit „Ihr Knackchen“, „Bald kommt die AfD. Euer Leben wird genauso enden wie bei den Juden!! Und „Scheiß Ausländer“. Diese kündigte darauf und erhob Räumungsklage, nachdem die Mieterin sich weigerte auszuziehen. Das AG Hannover entschied im Urteil vom 10.9.2025, dass die Kündigung nach § 543 Abs. 1 BGB gerechtfertigt sei. Es liege ein wichtiger Grund vor. Es sei der Vermieterin nicht zuzumuten, das Vertragsverhältnis fortzuführen, **465 C 781/25**.

Immobilienrecht

Und wieder wird die „Hecke“ gemessen



In der Ausgabe ZIV 2025, 16 lernten wir, dass auch Bambus eine Hecke sein kann und wie man die Höhe misst, wenn die Grundstücke unterschiedliche Geländeneiveaus aufweisen (BGH-Urteil vom 28.3.2025, V ZR 125/23). Im Urteil vom 27.6.2025 gab es einen ähnlich gelagerten Rechtsstreit, der den Weg nach Karlsruhe fand.

Im Gerichtsbezirk Freiburg i.Br. stritten zwei Nachbarn über die korrekte Höhe des Rückschnitts grenznaher Sträucher. Der eine Nachbar hatte sein Grundstück im Zuge der Errichtung seines

Hauses 1994 um einen Meter aufgeschüttet und verschiedene Gehölze angepflanzt. Sein tiefer gelegener Nachbar meinte, er müsse die Sträucher auf eine Höhe von 1,80 Meter einkürzen. In Streit war dabei, ob die Höhe vom tiefer gelegenen Grundstück aus zu messen sei, oder vom Austritt der Pflanze aus dem Boden des höher gelegenen Grundstücks. Das Amtsgericht urteilte, es sei vom Austritt aus dem Boden zu messen. Das Landgericht entschied demgegenüber, es sei vom tieferen Bodenniveau der Kläger aus zu messen. Dementsprechend unterschiedlich fielen die Urteile aus, ob und in welchem Ausmaß zu kürzen sei oder nicht.

Der Bundesgerichtshof führte im Urteil vom 27.6.2025 aus, dass nach § 16 des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) des Landes Baden-Württemberg bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern

und anderen Gehölzen bestimmte Grenzabstände einzuhalten seien. Bestimmte Gehölze dürften bei einem Grenzabstand von bis zu 2 Metern nur eine maximale Höhe von 1,80 Metern aufweisen. Werde diese Höhe überschritten, habe der Nachbar einen Anspruch auf Einkürzung auf das zulässige Maß.

Das Landgericht gehe fehl in der Annahme, die zulässige Höhe sei vom tiefer gelegenen, klägerischen Grundstück zu messen. Dies habe zur Folge, dass zu der tatsächlichen Wuchshöhe ein Meter Höhe des Geländehöhenunterschiedes hinzuzuaddieren sei, so dass die Pflanzenlänge sich faktisch auf 0,80 cm reduziere.

Im Urteil vom 28.3.2025 (s.o.) habe der Senat bereits entschieden, dass die zulässige Heckenhöhe grundsätzlich von der Stelle aus zu messen sei, an der die Pflanze aus dem Boden austrete.

Erfolge hingegen im zeitlichen Zusammenhang mit der Anpflanzung eine (künstliche) Erhöhung des Grundstücksniveaus im Bereich der Grundstücksgrenze, sei davon abweichend das ursprüngliche Grundstücksniveau maßgeblich. Für andere Gehölze, als Hecken gelte grundsätzlich nichts anderes.

Das Berufungsgericht habe nicht festgestellt, dass die Aufschüttung des nachbarlichen Grundstücks im zeitlichen Zusammenhang mit der Anpflanzung erfolgt sei. Es spräche auch nichts für die Annahme, dass die Nachbarn im Grenzbereich ihr Grundstück aufgeschüttet hätten, um hiermit nachbarrechtliche Vorgaben über die zulässige Wuchshöhe von Anpflanzungen zu umgehen. Vielmehr sei die Aufschüttung

bereits vor gut 30 Jahren bei der Bebauung des Grundstücks erfolgt. Die Wuchshöhe sei daher vom höher gelegenen Grundstück aus an der Stelle zu messen, an der die Pflanze aus dem Boden trete. Der BGH kassierte daher das landgerichtliche Urteil, soweit sich durch die unterschiedliche Messmethode im Sinne des NRG maßgebliche Unterschiede ergaben, [V ZR 180/24](#).

Rückkauf beim sogenannten Einheimischenmodell

Eine Gemeinde in Bayern ließ in ihrem Gemeindegebiet Wohnungen errichten und vertrieb diese nach dem sogenannten Einheimischenmodell. Einwohner der Gemeinde sollten die Wohnungen zu einem vergünstigten Kaufpreis erwerben können. Ein Käufer erwarb eine Wohnung im März 2006 zu einem Preis von 128.315 € von dem Bauträger, der von der Gemeinde mit der Errichtung der Wohnanlage beauftragt worden war.

Im Kaufvertrag war Bezug genommen auf die Richtlinien des Einheimischenmodells und im Wege eines echten Vertrages zugunsten Dritter wurde ein Wiederkaufsrecht der Gemeinde begründet. In den dem Kaufvertrag beigefügten Vergaberichtlinien hieß es u.a.:

„Zu Sicherstellung des mit diesem Einheimischenmodell verfolgten Zwecks ist der begünstigte Erwerber auf die Dauer von 15 Jahren ab notarieller Beurkundung des Kaufvertrages verpflichtet, das errichtete Wohngebäude (...) selbst als Hauptwohnung (Art. 16 Abs. 2 Meldege-

setz) zu nutzen, eine Mitbenutzung zu Wohnzwecken durch seinen Ehegatten / Lebenspartner, seine Abkömmlinge, Eltern oder Großeltern sowie Geschwister zusammen mit ihm kann durch vorherige Zustimmung der Gemeinde (...) gestattet werden (Nutzungspflicht). Dem (...) Erwerber ist ferner verboten, das errichtete Wohngebäude (...) ganz oder teilweise (...) anderen Personen als den (vorstehenden) (...) genannten begünstigten Personen zur Nutzung zu überlassen (...) es sei denn, die Gemeinde hat dieser Fremdnutzung vorher schriftlich zugestimmt.“

Für den Fall des Verstoßes war ein Wiederkaufsrecht der Gemeinde vorgesehen. Der Wiederkaufspreis berechnete sich dabei nach dem vormaligen Kaufpreis der Wohnung sowie eines Zusatzbetrages von 1/180 (15 Jahre x 12 Monate = 180) des Differenzbetrages zwischen dem vergünstigten Kaufpreis und dem Verkehrswert des Grundstücksteils je vollen Monat nach Kaufvertragsabschluss bis zur Verletzungshandlung.

Der Käufer wurde im Dezember 2008 im Grundbuch als Eigentümer eingetragen. Nach seiner Heirat zog er – ohne Zustimmung der Gemeinde – im Oktober 2016 aus der Wohnung aus und überließ sie seinem Schwager, wobei jeweils Leerstandszeiten auftraten. Nachdem die Gemeinde 2018 von dem Auszug erfahren hatte, beauftragte sie den Gutachterausschuss mit der Ermittlung des Wiederkaufpreises, den dieser mit 196.819 € ermittelte. Der Verkehrswert der Wohnung betrug zu dieser Zeit bereits 390.000 €. Die Gemeinde erklärte, sie übe das Wiederkaufsrecht aus. Die Gemeinde forderte die Auflassung der Wohnung Zug um Zug von Bezahlung des Kaufpreises von 196.819 € abzüglich der Gutachterkosten von 2.718 €.

Das Landgericht München wies die Klage ab. Das Oberlandesgericht München wies die Berufung zurück. Mit zugelassener Revision bemühte sich die Gemeinde vor dem Bundesgerichtshof weiter, ihren Kaufvertragsanspruch durchzusetzen, mit Erfolg.

Im Urteil vom 23.5.2025 führte der BGH aus, dass zugunsten der Gemeinde ein rechtswirksamer Vertrag zugunsten Dritter vereinbart wurde, § 328 BGB. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sei die Vereinbarung eines Wiederkaufsrechts in einem städtebaulichen Vertrag im sog. Einheimischenmodell grundsätzlich zulässig und verstoße nicht gegen das Gebot angemessener Vertragsgestaltung (vgl. BGH-Urteil vom 26.6.2015, V ZR 271/14 – [ZIV 2015, 43](#)).

Auch hinsichtlich der Formwirksamkeit der Ausübung des Wiederkaufsrechts gäbe es keine Bedenken. Das Gesetz ordne in § 456 Abs. 1 Satz 2 BGB ausdrücklich an, dass die Ausübung des Wiederkaufsrechts formlos möglich sei. Die notarielle Beurkundung nach § 311b Abs. 1 BGB sei daher nicht notwendig.

Richtig sei, dass die Gemeinde in der Ausübung des Wiederkaufsrechts nicht frei sei. Sie habe mit dem Vertrag eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen. Dabei unterliege sie ungeachtet des privatrechtlichen Charakters des Kaufvertrages öffentlich-rechtlichen Bindungen. Die Gemeinde sei verpflichtet, vor der Ausübung eines ihres aus der Erfül-

lung öffentlicher Aufgaben zustehenden Rechts im Wege einer Ermessenentscheidung zu prüfen, ob und inwieweit die Geltendmachung des Wiederkaufs im Interesse des verfolgten Zwecks geboten ist oder eine unvermeidbare Härte darstellt (BGH-Urteil vom 6.11.2009, V ZR 63/09, BGH-Urteil vom 21.7.2006, V ZR 252/05). Dabei müsse sie nicht nur die Grundrechte und hier insbesondere den Gleichheitssatz beachten, sondern auch das Übermaßverbot einhalten.

Nach diesen Grundsätzen sei die Ausübung des Wiederkaufs nicht zu beanstanden. Unbeachtlich sei insbesondere, dass der Schwager des Beklagten seinerseits die Voraussetzungen für einen verbilligten Grundstückserwerb nach dem Einheimischenmodell in seiner Person erfülle. Die Gemeinde müsse dies selbst im Vorfeld prüfen können. Diese Möglichkeit sei ihr genommen worden, weil ihr der Nutzerwechsel verheimlicht worden sei. Auch habe die Wohnung in der Zwischenzeit länger leer gestanden. Dieser Leerstand müsse die Gemeinde ebenfalls nicht hinnehmen, nachdem sie mit dem Modell gerade den Zweck verfolge, der Knappheit an

Wohnraum im Gemeindegebiet zu begegnen.

Zu berücksichtigen sei zudem, dass dem Käufer bis zum Verstoß gegen die Vergaberichtlinien die Bodenwertsteigerung verbleibe. Diese höhere Bemessung des Wiederkaufspreises mildere die Folgen der Ausübung des Wiederkaufsrechts für den Käufer ab, was bei der Prüfung der Verhältnismäßigkeit zu berücksichtigen sei.

Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts sei die Gemeinde nicht darauf beschränkt, anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts vom Käufer eine Nachzahlung auf den seinerzeit vergünstigten Kaufpreis zu verlangen. Dies sei schon deshalb kein milderes Mittel, weil es nicht gleich geeignet sei, das Ziel der Einheimischenförderung damit zu erreichen. Der Anspruch auf Rückübertragung ermögliche es der Gemeinde die Wohnung erneut für das Einheimischenmodell zu verwenden. Die Nachforderung auf den Kaufpreis führe nur dazu, dass die Gemeinde für das Grundstück nachträglich einen marktgerechten Preis erziele. Ihre Förderzwecke gingen aber insoweit verloren, [V ZR 259/23](#).

Mietrecht

K(I)eine Miete für den Vermieter



Der Mieter mietete in Hanau im September 2016 eine Wohnung mit einer Nettokaltmiete von 1.090 € an. Das Kündigungsrecht war im Mietvertrag beidseits für die Dauer von 60 (!) Monaten ausgeschlossen. Ferner war eine Barkaution von 2.500 € vereinbart.

Acht Monate später kündigte der Mieter das Mietverhältnis ordentlich zum 31.8.2017. Die Wirksamkeit der Kündigung wurde in einem vorgelagerten Rechtsstreit gerichtlich geklärt. Es wurde rechtskräftig ausgeurteilt, dass die Kündigung wirksam das Mietverhältnis beendet hatte.

Der Mieter verblieb gleichwohl erst einmal in der Wohnung. Erst im Februar 2018 zog er aus, beließ aber seine Einbauküche und einige Möbelstücke in der Wohnung. Für die Zeit von Februar bis August 2018 leistete er (mit Ausnahme für Juni) – unter Vorbehalt - Zahlungen in Höhe der Miete. Im September folgte dann die fristlose Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzuges. Er forderte den Mieter zur Rückgabe der Mietsache zum Ende des Monats auf. Am

15.10.2018 gab der Mieter schließlich die Wohnung zurück.

Anschließend forderte der Mieter 11.770 € zurück. Der Betrag setzte sich zusammen aus den unter Vorbehalt geleisteten Mietzahlungen sowie der Kautions von 2.500 €. Das Amtsgericht gab der Klage in Höhe von 10.265 € statt. Die Berufung wurde zurückgewiesen.

Das Berufungsgericht führte im Urteil aus, dass dem Mieter der Anspruch auf Rückzahlung zustehe. Den Voraussetzungen zur Bezahlung einer Nutzungsentschädigung nach § 546a BGB lägen nicht vor. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs läge ein „Vorenthalten“ der Mietwohnung nicht vor, wenn der Vermieter von einem Fortbestand des Mietverhältnisses ausging. Demgemäß stünde dem Vermieter lediglich ein Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung zu. Für die Bemessung des Anspruchs käme es nicht auf den objektiven „Nutzwert“, sondern auf die tatsächlich gezogenen Nutzungen an. Das Amtsgericht habe diesbezüglich zutreffend geschätzt und für die verbliebenen Möbel einen Wert von 120 € pro Monat angesetzt (7 x 120 €). Nach der Aufrechnung mit bestehenden Gegenforderungen aus Betriebskostenabrechnungen sei zudem die Kautions in Höhe von restlichen 1.835 € zu bezahlen. Diese rechtliche Einschätzung teilte der VIII. Zivilsenat beim BGH in seinem Urteil vom 18.6.2025. Der Mieter könne die

unter Vorbehalt geleisteten Zahlungen unter Abzug eines Bereicherungsanteils von 120 € pro Monat zurückfordern. Ein Anspruch auf Nutzungsentschädigung nach § 546a BGB stünde dem Vermieter nicht zu. Nach der Rechtsprechung des BGH (vgl. BGH-Urteil vom 12.7.2017, VIII ZR 214/16 – [ZIV 2017, 49](#)) sei der Tatbestand nur erfüllt, wenn kumulativ der Mieter die Mietsache nicht zurückgebe und dies dem Willen des Vermieters widerspreche. Letzteres sei nicht der Fall, wenn der Vermieter auch in Ansehung einer - streitigen - Kündigung von einem Fortbestand des Mietverhältnisses ausgehe.

Bei einer streitigen Kündigung würde dem Vermieter nicht einseitig das Risiko des Ausgangs des Rechtsstreits auferlegt. Erweise sich die Mieterkündigung als unwirksam, müsse der Mieter auch dann Miete bezahlen (§ 535 Abs. 2 BGB), wenn er bereits ausbezogen sei. Erweise sich – wie vorliegend – die Kündigung als wirksam, habe der Vermieter weder aus § 535 Abs. 2 BGB einen Anspruch auf Mietzinseinzahlung, noch auf Nutzungsentschädigung nach § 546a BGB. Habe der Mieter in dieser Zeit Nutzungen gezogen, so seien diese nach Bereicherungsrecht auszugleichen.

Der Vermieter sei konkret bis zu seiner eigenen außerordentlichen Kündigung Ende September 2018 von einem Fortbestand des Mietverhältnisses ausgegan-

gen. In dem Vorprozess zur Wirksamkeit der Kündigung des Mieters habe er über zwei Instanzen hinweg bis Oktober 2018 Klageabweisung gegen die Feststellungsklage des Mieters auf Feststellung der Wirksamkeit seiner Kündigung beantragt.

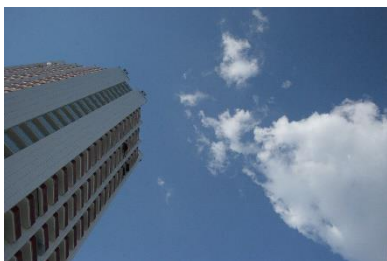
Richtigerweise sei daher das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass dem Vermieter nur ein Nutzungsersatz aus §§ 812 Abs.1, 818 BGB zustehe. Insofern käme es nur auf die tatsächlich gezogenen Nutzungen an. Richtig sei, dass nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs regelmäßig der objektive

Marktwert für die Bemessung heranzuziehen sei (vgl. BGH-Urteil vom 21.2.1973, WM 1973, 383, BGH-Urteil vom 21.12.1988, NJW 1989, 2133, BGH-Urteil vom 15.12.1999, NJW-RR 2000, 382, BGH-Urteil vom 6.8.2008, XII ZR 67/07), wenn der Mieter die Sache – ohne sie vorzuenthalten – wie zuvor weiter nutze. Dies führe zu keinen anderen Werten als bei der Anwendung von § 546a BGB. In dieser Konstellation sei es sach- und interessengerecht die tatsächlich gezogenen Nutzungen anhand des objektiven Marktwertes der Miete zu bemessen. Das gelte aber

dann nicht mehr, wenn die Wohnung wie vorliegend nur noch sehr eingeschränkt genutzt werde. Die Vorschriften des Bereicherungsrechts hätten die Aufgabe, die ungerechtfertigte Bereicherung abzuschöpfen. Diese bestehe vorliegend in einem fiktiven Marktwert entsprechender Lagerräumlichkeiten, deren Wert das Berufungsgericht in rechtlich nicht zu beanstandender Weise nach § 287 ZPO mit 120 € pro Monat geschätzt habe. Das Urteil sei daher zutreffend, [VIII ZR 291/23](#).

WEG-Recht

Bauliche Veränderungen in der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft



Eine Bauträgerin errichtete im Gerichtsbezirk vom AG Neuruppin eine Wohnanlage und verkaufte nach Aufteilung die Wohnungen an verschiedenen Erwerber. Sie behielt jedoch eine Teileigentumseinheit, die sie als Restaurant verpachtet hatte. Im Zuge der Errichtung der Anlage baute die Bauträgerin unter Nutzung des Gemeinschaftseigentums eine Lüftungsanlage, ein Kühlturmaggregat, einen Ventilator und einen Flüssiggastank ein. Zum Zeitpunkt dieser Einbauten waren zugunsten von zwei Eigen-

tümern Auflassungsvormerkungen eingetragen und beide hatten bereits Besitz an ihrer Wohnung erhalten. Die (werdenden) Eigentümer erhoben Klage vor dem AG Neuruppin und forderten die Beseitigung der technischen Einbauten für die Teileigentumseinheit. Das Amtsgericht wies die Klage ab. Die Berufung der Kläger war erfolgreich.

Das Landgericht Frankfurt (Oder) gab der Klage unter Aufhebung des Amtsgerichts statt. Nach Auffassung des Landgerichts könnten die Kläger die Beseitigung der Einbauten nach § 1004 Abs. 1 BGB i.V.m. § 22 Abs. 1 WEG a.F. verlangen, weil es sich um rechtswidrige bauliche Änderungen handele. Der Einbau sei nicht von der erstmaligen planmäßigen Herstellung des Gemeinschaftseigentums umfasst.

Auf den Änderungsvorbehalt in der Baubeschreibung könne sich die Bauträgerin nicht berufen, weil diese nach §§ 306 ff. BGB unwirksam sei. Die Gestaltungsbefugnis habe zum Zeitpunkt des Entstehens der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft (wWEG) nicht mehr allein bei der Bauträgerin gelegen, sondern bei der wWEG. Dieser Ansicht vermochte der BGH im Urteil vom 16.5.2025 nicht zu folgen.

Die Wohnungseigentümer hätten eine Prozessführungsbefugnis. Zwar könnten seit dem Inkrafttreten des WEMoG am 1.12.2020 Ansprüche auf Beseitigung nach § 1004 BGB nur noch von der GdWE geltend gemacht werden, § 9a Abs. 2 WEG. Der zuvor neben § 1004 BGB bestehende Anspruch aus § 15 Abs. 3

WEG sei mit der Novelle entfallen. Sei allerdings – wie in diesem Rechtsstreit – die Klage bereits vor dem 1.12.2020 erhoben worden, bleibe die Prozessführungsbefugnis mangels Vergemeinschaftungsbeschlusses zugunsten der Wohnungseigentümer für das restliche Gerichtsverfahren bestehen, wenn nicht eine schriftliche Äußerung des nach § 9b WEG vertretungsberechtigten Organs vorliege, dass die Gemeinschaft einen entgegenstehenden Willen habe (vgl. BGH-Urteil vom 7.5.2021, V ZR 299/19 – ZIV 2021, 44). Eine solche Äußerung liege nicht vor.

Materiell-rechtlich stünde den Eigentümern allerdings kein Beseitigungsanspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB i.V.m. § 22 Abs. 1 WEG a.F. zu. Noch zutreffend habe das Berufungsgericht erkannt, dass sich die zugrundeliegende rechtliche Frage nach dem WEG a.F. beurteile, weil der beurteilende Sachverhalt vor Inkrafttreten des WEMog bereits abgeschlossen war (vgl. BGH-Urteil vom 10.12.2021, V ZR 32/21 – ZIV 2022, 27; BGH-Urteil vom 17.3.2023, V ZR 140/22 – ZIV 2023, 33). Auch scheitere der Beseitigungsanspruch nicht daran, dass zum Zeitpunkt des Einbaus die Eigentümer mangels Eintragung im Grundbuch noch kein Eigentum erworben hatten. Denn auch der sogenannte werdende Wohnungseigentümer könne im Innenverhältnis einen Anspruch auf Beseitigung baulicher Veränderungen entsprechend § 1004 Abs. 1 BGB i.V.m. § 22 Abs. 1 WEG a.F. zustehen. Im Innenverhältnis könne zwischen dem Bauträger und den Ersterwerbern eine vorverlagerte Anwendung des Wohnungseigentumsgesetzes geboten sein (vgl. BGH-Urteil

vom 14.2.2020, V ZR 159/19 – ZIV 2020, 39). Voraussetzung hierfür sei eine verfestigter Erwerbsposition, die entstünde, wenn ein wirksamer Kaufvertrag geschlossen sei, der Übertragungsanspruch durch eine Vormerkung gesichert sei und der Besitz der Wohnung übergegangen sei. Der werdende Wohnungseigentümer dürfe dann einerseits die Mitwirkungsrechte ausüben, müsse aber andererseits die Kosten und Lasten tragen (vgl. BGH-Urteil vom 11.5.2012, V ZR 196. /11 – ZIV 2012, 45). Diese Position hätten zwei der Eigentümer zurzeit der baulichen Veränderung bereits eingenommen. Das habe zur Folge, dass die bauliche Änderung nach § 22 Abs. 1 WEG a.F. einer Genehmigung durch die (werdenden) Wohnungseigentümer bedurft hätte, weil es sich um eine wesentliche Änderung handele.

Im Ergebnis ergäbe sich nichts Anderes unter der Geltung des am 1.12.2020 in Kraft getretenen WEMog. Nach § 20 Abs. 1 WEG n.F. bedürfen bauliche Veränderungen grundsätzlich einer Gestattung durch Beschluss. Dieses Recht stünde den Käufern, für die eine Vormerkung eingetragen sei und die Besitz an der Sondereigentumseinheit erlangt hätten (vgl. 8 Abs. 3 WEG n.F.), zu. Nach neuem Recht könne ein Anspruch auf Beseitigung rechtswidriger baulicher Veränderungen aus § 1004 Abs. 1 BGB i.V.m. § 20 Abs. 1 WEG n.F. bestehen.

Dennoch habe das Berufungsgericht rechtfertigbar einen Anspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB i.V.m. § 22 Abs. 1 WEG a.F. angenommen. Der teilende Bauträger sei bei Baumaßnahmen, die er

nach Entstehung einer werdenden WEG im Zuge der Errichtung der Anlage vornähme nicht dem Regime des § 22 WEG a.F. (§ 20 WEG n.F.) unterworfen. Denn der teilende Bauträger handele bei der Errichtung der Anlage auch nach Entstehung der (werdenden) GdWE nicht in seiner Eigenschaft als Wohnungseigentümer, sondern in Erfüllung seiner im Verhältnis zu den Erwerbern bestehenden vertraglichen Verpflichtungen. Errichte der Bauträger nicht plangerecht, stünden den Erwerbern nur vertragliche Ansprüche gegen ihn zu, nicht aber gesetzliche Ansprüche wegen einer rechtswidrigen Beeinträchtigung des (werdenden) Wohnungseigentums i.S.v. § 1004 Abs. 1 BGB. Das gelte auch dann, wenn der Bauträger weiterhin auch eingetragener Miteigentümer einer oder mehrerer Einheiten sei.

Die erstmalige Errichtung der Anlage durch den Bauträger sei abzugrenzen von einer baulichen Änderung (zum Verhältnis von beidem nach altem Recht, vgl. BGH-Urteil vom 20.11.2015, V ZR 284/14 – ZIV 2015, 14, BGHZ 208,29, zum neuen Recht, vgl. BGH-Urteil vom 20.12.2024, V ZR 243/23 – ZIV 2025, 7). Nur eine Abweichung von der ursprünglichen Planung stelle eine bauliche Änderung dar. Der Bauträger schaffe damit aber keine rechtswidrige Beeinträchtigung des werdenden Wohnungseigentums nach § 1004 Abs. 1 BGB. Im Grundsatz liege es nicht anders als bei jeder mangelhaften Bauleistung. Insoweit entspräche es gefestigter Rechtsprechung, dass die Verschaffung eines mit Mängeln behafteten Bauwerks zu Eigentum keine Eigentums-

verletzung i.S.v. § 823 BGB darstelle (vgl. BGH-Urteil vom 30.5.1963, VII ZR 236/61, BGHZ 39, 366). Auch die abredewidrige Errichtung von Wohneigentum stelle daher keine Eigentumsverletzung dar.

Es sei unvermeidlich, dass bei der Anwendung dieser Grundsätze Abgrenzungsschwierigkeiten aufträten. Diesbezüglich seien noch zahlreiche Rechtsfragen ungeklärt. So habe der BGH im Urteil vom 20.7.2018 (V ZR 56/17 – [ZIV 2018, 65](#)) offengelassen, ob die in den schuldrechtlichen Erwerbsverträgen enthaltenen Ausstattungsmerkmale überhaupt zu der erstmaligen Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes gehörten. Erst recht sei daher ungeklärt, ob sich aus den Baubeschreibungen umgekehrt ergäbe, dass solche Ausstattungsmerkmale nicht erlaubt seien, die nicht in den Baubeschreibungen erwähnt seien und ob es eine rechtliche Rolle spiele, ob die Baubeschreibungen im Grundbuch eingetragen worden seien oder nicht.

Schwierigkeiten bestünden auch bei der Beurteilung, ob der teilende Bauträger (noch) in Erfül-

lung werkvertragliche Verpflichtungen oder (schon) als Wohnungseigentümer handele. Diesbezüglich werde man nicht auf die Abnahme des Gemeinschaftseigentums abstellen können. Da das Gemeinschaftseigentum von allen Eigentümern abgenommen werden müsse, könne sich dieses Ereignis sehr weit hinauszögern. Auch nach der Abnahme könnten sich Bauarbeiten ergeben, die im Zuge der Beseitigung von Sachmängeln notwendig würden.

Indessen habe die Bauträgerin durch Vorlage des Abnahmeprotokolls (11.8.2017) zum Ausdruck gebracht, dass sie die Errichtungsphase insoweit für beendet erachtet und die Vertragspflichten im Wesentlichen erfüllt habe. Erst ab diesem Zeitpunkt hätte sie – zumindest soweit sie nicht im Zuge der Beseitigung von Sachmängeln agiere – die Vorgaben von § 22 Abs. 1 WEG a.F. (§ 20 Abs. 1 WEG n.F.) einzuhalten gehabt. Die hier streitigen Veränderungen seien indessen zuvor ausgeführt worden. Der BGH stellte daher das auf Klageabweisung lautende Urteil des Amtsgerichts wieder her, [V ZR 270/23](#).

Anmerkung: Im Ergebnis ist daher festzuhalten, dass die planwidrige Errichtung keine bauliche Veränderung im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG a.F. (§ 20 Abs. 1 WEG n.F.) ist. Sie begründet nie einen Abwehranspruch nach § 1004 Abs. 1 BGB. Es ist vielmehr der Streit um die Reichweite und die Ausgestaltung der Erfüllungsansprüche aus den Erwerbsverträgen. An dieser rechtlichen Beurteilung ändert sich nichts durch das Entstehen der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft. Diese Ansprüche sind nicht vor dem WEG-Gericht (Amtsgericht), sondern (je nach Streitwert) i.d.R. vor dem Landgericht zu verfolgen.

Erklärt die teilende Bauträgerin mit Vorlage des Abnahmeprotokolls für das Gemeinschaftseigentums die Errichtungsphase für beendet, stellen Abweichungen vom Bauplan (mit den o.g. Unklarheiten hinsichtlich des Bauplans) bauliche Veränderungen dar. Dann hat sie sich an die vereinbarten Vorgaben zu halten und unterliegt den Restriktionen von § 22 WEG a.F. (§ 20 WEG n.F.).

Streit um das alte Balkonkraftwerk

Ein Wohnungseigentümer in Berlin Wedding zeigte sich fortschrittlich und installierte bereits 2004 ein Balkonkraftwerk an der Brüstung seines Balkons. Er wurde durch Beschluss (Verfahren vor dem 1.7.2007) vom Amtsgericht zur Entfernung verpflichtet. Die Zwangsvollstreckung scheiterte aus nicht be-

kannten Gründen und der Vorgang geriet allmählich in Vergessenheit.

Zwischen 2018 und 2022 wurde das Balkonkraftwerk aber wieder Streitpunkt nachdem die WEG Bäume und Sträucher in dieser Zeit entfernen und kürzen ließ und infolgedessen die Solaran-

lage wieder stärker in das Blickfeld der übrigen Wohnungseigentümer geriet.

Im Jahre 2022 klagte schließlich die WEG auf Rückbau der Sonnenkollektoren. Das Amtsgericht gab der Klage statt. Die Berufung hatte Erfolg. Das Landgericht änderte die Entscheidung des Amtsgerichts auf Klageabwei-

sung. Das Landgericht Berlin vertrat die Auffassung, dass der Wohnungseigentümer rechtswidrig eine bauliche Änderung vorgenommen habe, § 20 Abs. 1 WEG, weil der erforderliche Gestattungsbeschluss fehle. Er könne aber dem Beseitigungsverlangen einen Anspruch auf Gestattung nach § 20 Abs. 3 WEG einredeweise entgegenhalten.

Die WEG legte Revision zum BGH ein. Im Urteil vom 18.7.2025 führten die Bundesrichter aus Karlsruhe aus, dass die Rechtskraft der amtsgerichtlichen Entscheidung der erneuten gerichtlichen Befassung nicht entgegenstünde. Allerdings sei nicht bekannt, ob die nunmehr streitgegenständliche Solaranlage überhaupt identisch sei mit der aus dem Jahre 2004. Sollte es sich um eine neue Anlage handeln, stelle sich das Problem der Rechtskraft überhaupt nicht, da dann ein anderer, neuer Streitgegenstand gegeben sei. Da die Gerichtsakten nicht mehr vollständig seien, könne dies auch nachträglich nicht mehr festgestellt werden, so dass eine erneute Befassung auch dann zulässig wäre, wenn es sich um dieselbe Anlage handeln würde.

Die Entscheidung des Landgerichts sei allerdings von Rechtsfehlern beeinflusst. Die Anwendung des WEMoG sei nicht sicher. Werde ein Wohnungseigentümer auf Beseitigung einer baulichen Änderung nach § 1004 Abs. 1 BGB in Anspruch genommen, finde das bis zum 30.11.2020 geltende WEG Anwendung, wenn die bauliche Maßnahme zu diesem Zeitpunkt bereits abgeschlossen war (vgl. BGH-Urteil vom 21.3.2025, V ZR 1/24 – [ZIV 2025, 26](#)). Das sei unbekannt. Gehe man mit dem Berufungsgericht davon aus, die Steckersolaranlage unterfalle dem WEMoG, dann hätte die bauliche Änderung eines Beschlusses bedurft, § 20 Abs. 1 WEG. Der BGH habe im Urteil vom 21.3.2025 (s.o.) entschieden, dass dem fehlenden Beschluss ein etwaiger Anspruch nach § 20 Abs. 3 WEG nicht entgegengehalten werden könne. In der Folge bestünde ein Beseitigungsanspruch nach § 1004 Abs. 1 BGB.

Unterfalle die Anlage dem WEG aF, hätte jeder Wohnungseigentümer, dessen Rechte über das in § 14 Nr. 1 WEG a.F. normierte Maß hinaus tangiert werde,

seine Zustimmung zur baulichen Veränderung nach § 22 WEG a.F. erteilen müssen. Das sei nicht der Fall. Im alten Recht sei allerdings anerkannt gewesen, dass der Störer dem Beseitigungsverlangen nach § 242 BGB einen Gestattungsanspruch hätte entgegenhalten können (vgl. BGH, Urteil vom 20.7.2018, V ZR 56/18 – [ZIV 2018, 65](#)). Insoweit käme es für diese Beurteilung auf die letzte mündliche Verhandlung der letzten Tatsacheninstanz (Landgericht) an. Dabei wäre nicht zu berücksichtigen, dass der Gesetzgeber sog. Steckersolaranlagen auf Balkonen als privilegierte Maßnahme ausgestaltet habe (§ 20 Abs. 2 Nr. 5 WEG n.F.). Die Privilegierung sei insoweit untrennbar mit dem Beschlusszwang und der Versagung einer auf die Privilegierung beruhenden Einrede verbunden. Es bestünde daher auch in dieser Konstellation ein Anspruch auf Beseitigung nach § 1004 Abs. 1 BGB, [V ZR 29/24](#). *Anmerkung: Der Wohnungseigentümer wird daher die Anlage entfernen müssen, um dann einen Antrag nach § 20 Abs. 1 i.V.m. § 20 Abs. 2 Nr. 5 WEG zu stellen.*

Juristische Personen als Beirat?

Diese Frage wurde dem Bundesgerichtshof vorgelegt und er beantwortete sie mit Urteil vom 4.7.2025.

Bei der Versammlung vom 27.9.2022 sollte unter TOP 7 ein neuer Verwaltungsbeirat bestellt werden. Miteigentümerin in der Gemeinschaft war die Kommune. Deren Mitarbeiterin, die

selbst nicht Miteigentümerin war, stellte sich zur Wahl. Die Wohnungseigentümer fassten daraufhin den Beschluss: Frau S.R. wird in den Verwaltungsbeirat gewählt.

Eine Eigentümerin focht den Beschluss an. Sie unterlag vor dem Amtsgericht und Landgericht in

München. Hiergegen wandte sie sich mit ihrer Revision zum BGH.

Der Bundesgerichtshof führte in den Urteilsgründen aus, dass der Beschluss auszulegen sei. Es komme darauf an, wie der Beschluss nach seinem Wortlaut und Sinn für einen unbefangenen Betrachter nächstliegend zu verstehen sei. Danach müsse

man ihn so verstehen, dass nicht Frau S.R. selbst in den Verwaltungsbeirat gewählt worden sei, sondern ihre Arbeitgeberin, die Gemeinde. Mit der Namensnennung sei nur intendiert gewesen, den aktuell für diese Aufgabe zuständigen Mitarbeiter bekannt zu geben.

Unbeachtlich sei zudem, dass eine juristische Person, hier in

Gestalt der Gemeinde zum Verwaltungsbeirat gewählt worden sei. Dies sei zwar umstritten; der Wortlaut von § 29 WEG lasse aber nicht erkennen, dass der Gesetzgeber eine Einschränkung nur auf natürliche Personen vornehmen wollte. Dies ergäbe sich auch aus der Tatsache, dass sowohl natürliche als auch juristische Personen Wohnungseigentümer werden könnten. Juristische Personen könnten zudem

auch WEG-Verwalter werden. Auch die Tatsache, dass der Vertreter der juristischen Person wechseln könne, gäbe keine Veranlassung, das Amt auf natürliche Personen zu beschränken. Hierdurch könnten keine gravierenden Probleme entstehen, weil die Wohnungseigentümergemeinschaft jederzeit den Beirat abberufen könne. Die Revision wurde daher zurückgewiesen, [V ZR 225/24](#).

Beauftragung von Anwalt und Gutachter

Nach einem aktuellen Urteil des Bundesgerichtshofs ist es für die Beauftragung eines Anwalts oder eines Gutachters nicht erforderlich, vorab Vergleichsangebote einzuholen. Der Verwalter einer Münchener WEG hatte einen Gutachter mit der Untersuchung der Wohnanlage beauftragt, um die gerichtliche Anspruchsverfolgung gegen den Bauträger wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum vorzubereiten.

Der Sachverständige stellte erhebliche Baumängel fest und bezifferte den Kostenaufwand für die Beseitigung mit rund 470.000 €. Seine Kostenrechnung für das Gutachten belief sich auf knapp 50.000 €. Vorgerichtlich begleitet wurde dies alles von einer Anwaltskanzlei.

Bei einer Eigentümerversammlung im Juli 2021 wurden die Beauftragung von Anwalt und Gutachter genehmigt und es wurde beschlossen, dieselbe Anwaltskanzlei mit der Rechtsverfolgung außergerichtlich und gerichtlich zu mandatieren. Dabei wurde

eine Stundensatz von 300 € netto je Anwaltsstunde und von 150 € je Sekretariatsstunde genehmigt. Hiergegen wurde Beschlussanfechtungsklage erhoben.

Im Urteil vom 18.7.2025 entschied der V. Zivilsenat, dass keine Vergleichsangebote für eine Beschlussfassung notwendig seien. Es sei höchstrichterlich noch nicht geklärt, ob für die Vergabe von Aufträgen überhaupt Vergleichsangebote einzuholen seien. Dies werde von der herrschenden Auffassung in Rechtsprechung und Literatur bejaht. Die Frage beantwortete der V. Zivilsenat auch jetzt nicht. Aber für die Beauftragung von Anwälten sei dies jedenfalls nicht notwendig. Entweder würden Anwälte nach den gesetzlichen Gebühren nach RVG abrechnen. Dann gäbe es keine Preisunterschiede. Oder es werde nach Stundensätzen abgerechnet. Dann sei aber ein Vergleich der Stundensätze nicht zielführend. Denn die Kosten hingen letztlich maßgeblich von der Anzahl der

geleisteten Stunden ab und die könnten nicht antizipiert werden. Schließlich sei die Höhe des Anwaltsstundensatzes nicht der einzige und auch nicht der wichtigste Aspekt für die Auswahl des Anwalts. Konkret läge auch der Satz von 300 € je Stunde netto im Rahmen des Ermessensspielraums der Wohnungseigentümer. Auch gegen den Stundensatz für die Sekretariatsstunde fand der V. Zivilsenat keine Einwände und beschränkte sich auf den Hinweis, dass diese Stunden in den Anwaltsstunden einkalkuliert werden könnten oder wie hier konkret ausgewiesen werden könnten.

Für die Beauftragung des Gutachters verhalte es sich nicht viel anders. Auch hier hätte es der Einholung von Alternativangeboten nicht bedurft. Das Honorar sei nicht unangemessen hoch. Gutachterkosten von rund 10% der voraussichtlichen Schadenssumme seien nicht ersichtlich unangemessen hoch. Die Anfechtungsklage wurde daher letztinstanzlich abgewiesen, [V ZR 76/24](#).

Baurecht

Wer ist für die Sicherung der Werkarbeiten zuständig?



Verkehrssicherung ist nicht nur auf dem Bürgersteig und im Aufzug eine relevante Frage, sondern auch bei der Ausführung von Werkarbeiten. Eine Generalunternehmerin (GU) wurde beauftragt in Frankfurt a.M. ein neues Gebäude zu errichten. Sie beauftragte dafür ihrerseits ein Tiefbauunternehmen (TU) mit dem Ausheben der Baugrube. Das TU wiederum beauftragte damit einen selbständigen Baggerführer mit den Aushubarbeiten. Die notwendigen Verbauarbeiten wurden von der GU ebenfalls an ein Nachunternehmen vergeben. Überwachen sollte die Arbeiten der zusätzlich beauftragte Bauleiter. Die GU hatte somit ein Tiefbauunternehmen, ein Unternehmen für Verbauarbeiten und einen Bauleiter beauftragt, das Tiefbauunternehmen hatte den Baggerführer vertraglich gebunden.

Die Erstellung der Baugrube war so geplant, dass das Verbauunternehmen Stahlträger in den Boden einlässt und dann das TU den Raum dazwischen auskoffert. Das sollte sukzessive und bedacht erfolgen, so dass man von oben nach unten zwischen den vertikalen Stahlträgern Holzbalken horizontal befestigen kann, die ein Nachrutschen von Erdreich verhindern sollten. Der

Baggerführer hob die Baugrube entgegen der Weisung des Bauleiters in einem ersten Schritt zu tief aus. Der Mitarbeiter des Tiefbauunternehmens begann die Holzbohlen an den Stahlträgern zu befestigen. Dabei kam es zu einem Erdbeben, bei dem der Mitarbeiter verschüttet wurde und sich schwere Verletzungen zuzog.

Die Versicherung des Verbauunternehmens erkannte den Unfall als Arbeitsunfall an und gewährte Versicherungsdeckung. Aus gesetzlich übergegangenem Recht (§ 116 Abs. 1 SGB X) forderte sie nun ihre Aufwendungen vor allem für Heilbehandlungen bei der GU ein. Es kam zum Rechtsstreit. Die Versicherung verklagte schließlich neben der GU auch das Verbauunternehmen, das Tiefbauunternehmen und den selbständigen Baggerführer (nur der Bauleiter blieb verschont). Alle wurden gesamtschuldnerisch zur Zahlung von rund 52.000 € verurteilt. Nur die GU legte Berufung ein und verlor vor dem Oberlandesgericht Frankfurt a.M.

Das OLG führte im Urteil aus, dass der Besteller von Werkleistungen in sinngemäßer Anwendung von § 618 BGB alles Zumutbare und Mögliche unternehmen müsse, um den Nachunternehmer vor Schäden zu bewahren. In den Schutzbereich einbezogen seien auch die Mitarbeiter des Unternehmens, denen eine den Arbeitsschutzvorschriften genügende Baugrube geboten werden müsse. Das sei nicht erfolgt.

Die GU habe zwar nicht selbst fehlerhaft gehandelt; sie müsse sich aber das Fehlverhalten des Tiefbauunternehmens und des Baggerführers nach § 278 BGB zurechnen lassen.

Die GU legte gegen das Urteil Revision zum Bundesgerichtshof ein. Im Urteil vom 8.5.2025 führten die Richter des VII. Zivilsenates aus, dass das Oberlandesgericht die GU zu Unrecht nach § 280 Abs. 1 BGB i.V.m. § 116 Abs. 1 SGB X aus übergegangenem Recht verurteilt habe. Das Berufungsgericht habe das Urteil ausschließlich damit begründet, dass die GU sich das Verschulden des Tiefbauunternehmens und des Baggerführers zurechnen lassen müsse. Dabei habe sie rechtfehlerhaft den Kreis der vertraglichen Schutzpflichten überdehnt.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes treffe den Besteller einer Werkleistung die vertragliche Pflicht, alles ihm zumutbare zu tun, um seinen Vertragspartner bei der Ausführung von Arbeiten vor Schaden zu bewahren. Diese Pflicht werde sowohl aus dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB), als auch aus § 618 BGB analog hergeleitet. Bei schuldhafter Verletzung der vertraglichen Schutzpflichten hafte der Besteller seinem Vertragspartner und den in den Schutzbereich des Vertrages einbezogenen Personen nach § 280 Abs. 1 BGB auf Schadensersatz. Verletzte er – oder ein zur Erfüllung der betref-

fenden Schutzpflichten eingesetzter Erfüllungsgehilfe i.S.v. § 278 BGB – diese Pflicht schuldhaft, hafte er dem Geschädigten aus Vertrag (vgl. BGH-Urteil vom 7.12.2017, VII ZR 204/14 – mit Ammoniak gefüllte Kälteanlage auf Baustelle, BGH-Urteil vom 15.6.1971, VI ZR 252/69, BGHZ 56, 269 – dem Unternehmer überlassenes, nicht verkehrssicheres Gerüst, BGH-Urteil vom 20.2.1958, VII ZR 76/57, BGHZ 26, 365 – vermintes Baugrundstück, Reichsgericht, Urteil vom 20.12.1939 III 46/38, RGZ 159,

268 – nicht verkehrssichere Baustreppe im Neubau).

Bei der analogen Anwendung von § 618 BGB sei allerdings zu berücksichtigen, dass der beauftragte Unternehmer – anders als der Dienstverpflichtete (die Norm gehört zum Dienstvertragsrecht) seine Arbeiten selbstständig und in eigener Verantwortung ausführe. Die Pflicht zur verkehrssicheren Durchführung der Arbeiten trafe deshalb in erster Linie den Unternehmer selbst. Er sei hinsichtlich der Ausführung seiner Leistung primär

verkehrssicherungspflichtig. Demgemäß wendeten sich die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften an den Unternehmer. Der Besteller, der einen Unternehmer mit der Ausführung von Arbeiten beauftragte, habe daher keine primären vertraglichen Schutzpflichten dahingehend, dass die Arbeiten verkehrssicher durchgeführt würden. Die GU sei daher zu Unrecht verurteilt worden. Das Urteil des OLG Frankfurt a.M. hob der BGH daher auf und wies die Klage ab, [VII ZR 86/24](#).

Verbraucherpreisindex (VPI) – Basis 2020

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

Vorstehende Darstellungen beziehen sich auf Verträge mit Indexanpassung seit dem

1.1.2003. Für ältere Zeiträume kann die Ermittlung der Änderung vor allem dann Schwierigkeiten bereiten, wenn die Vertragsparteien es in der Vergangenheit versäumt haben, eine Anpassung durchzuführen oder ein anderer Index verwandt wurde. Das Statistische Bundesamt bietet unter dem folgenden [Link](#) einen Onlinerechner zur Berechnung von Schwellenwerten und Veränderungsraten von Wertsicherungsklauseln, die auf Verbraucherpreisindizes basieren.

Hinsichtlich des vormals vom Bundesamt für Statistik ermittelten Index für die Lebenshaltung eines 4-Personen-Arbeitnehmer-Haushalts wird auf die Umrechnungsmöglichkeit gemäß BGH-Urteil vom 4.3.2009 (XII ZR 141/07), [ZIV 2009, 47](#) verwiesen. Soweit der Vertrag noch älter ist und/oder andere Indizes verwendet wurden, berechnet das Statistische Bundesamt gegen eine Entgelt von 30 € auch diese Teuerungsrate.

Basis: 2020

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Januar	96,4	97,7	99,8	101,0	105,2	114,3	117,6	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	122,2		
August	98,8	100,2	99,7	103,5	110,7	117,5	119,7	122,3		
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 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 Verbraucher-beteiligung %	Zeitraum	Basiszinssatz %	Verzugszinssatz %	Entgelt ohne Verbraucher-beteiligung %
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 (tieferer 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: Firma Die Verwalterakademie GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Reik Westerhoff, Karl Heine Straße 99, 04229 Leipzig;

E-Mail: verwalter@verwalterakademie.de

Telefon: 0341/94038004

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

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

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

3. Betroffenenrechte

Sie haben das Recht:

- gemäß Art. 15 DSGVO Auskunft über Ihre von uns verarbeiteten personenbezogenen Daten zu verlangen. Insbesondere können Sie Auskunft über die Verarbeitungszwecke, die Kategorie der personenbezogenen Daten, die Kategorien von Empfängern, gegenüber denen Ihre Daten offengelegt wurden oder werden, die geplante Speicherdauer, das Bestehen eines Rechts auf Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung oder Widerspruch, das Bestehen eines Beschwerderechts, die Herkunft ihrer Daten, sofern diese nicht bei uns erhoben wurden, sowie über das Bestehen einer automatisierten Entscheidungsfindung einschließlich Profiling und ggf. aussagekräftigen Informationen zu deren Einzelheiten verlangen;
- gemäß Art. 16 DSGVO unverzüglich die Berichtigung unrichtiger oder Vervollständigung Ihrer bei uns gespeicherten personenbezogenen Daten zu verlangen;
- gemäß Art. 17 DSGVO die Löschung Ihrer bei uns gespeicherten personenbezogenen Daten zu verlangen, soweit nicht die Verarbeitung zur Ausübung des Rechts auf freie Meinungsäußerung und Information, zur Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung, aus Gründen des öffentlichen Interesses oder zur Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen erforderlich ist;
- gemäß Art. 18 DSGVO die Einschränkung der Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten zu verlangen, soweit die Richtigkeit der Daten von Ihnen bestritten wird, die Verarbeitung unrechtmäßig ist, Sie aber deren Löschung ablehnen und wir die Daten nicht mehr benötigen, Sie jedoch diese zur Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen benötigen oder Sie gemäß Art. 21 DSGVO Widerspruch gegen die Verarbeitung eingelegt haben;
- gemäß Art. 20 DSGVO Ihre personenbezogenen Daten, die Sie uns bereitgestellt haben, in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesebaren Format zu erhalten oder die Übermittlung an einen anderen Verantwortlichen zu verlangen;
- gemäß Art. 7 Abs. 3 DSGVO Ihre einmal erteilte Einwilligung jederzeit gegenüber uns zu widerrufen. Dies hat zur Folge, dass wir die Datenverarbeitung, die auf dieser Einwilligung beruhte, für die Zukunft nicht mehr fortführen dürfen und
- gemäß Art. 77 DSGVO sich bei einer Aufsichtsbehörde zu beschweren. In der Regel können Sie sich hierfür an die Aufsichtsbehörde Ihres üblichen Aufenthaltsortes oder Arbeitsplatzes oder unseres Kanzleisitzes wenden.

4. Widerspruchsrecht

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

Möchten Sie von Ihrem Widerrufs- oder Widerspruchsrecht Gebrauch machen, genügt eine E-Mail an 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](#)