

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

ZIV

Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für die Immobilienwirtschaft



Herausgegeben von:



Mit freundlicher Unterstützung von:



Impressum/ AGB/ Datenschutz
siehe ganz unten

Aktuelle WEBINAR-THEMEN:

PV Module am Balkon genehmigt - und was sagt die Feuerwehr dazu? T: 04.02.2026

Praktische Anwendung von Generativer KI für Immobilienverwalter T: 04.03.2026

Buchbar unter: www.verwalterakademie.de

Immobilienrecht:

BGH: Der Bumerang nach dem Grundstücksverkauf

Gewerbemietrecht:

BGH: Intensivlehrgang Gewerbemietrecht

OLG Düsseldorf: VPI-Mietanpassung: AGB-Recht und PrkIG

WEG-Recht:

BGH: Hausgeld im Verhältnis zu Zurückbehaltung und Aufrechnung

BGH: Wer erstellt die offenen Hausgeldabrechnungen?

BGH: Pyrrhussieg zur baulichen Änderung

BGH: Strafgeelder in der WEG

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 |

6/2025

Seiten 70-82
20. Jahrgang

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

wir wünschen Ihnen ein gesundes, frohes und erfolgreiches neues Jahr 2026. Und mit der letzten Ausgabe 2025 haben wir auch etwas zu feiern. Die ZIV erscheint nun sage und schreibe seit 20 Jahren! Viel ist in dieser Zeit passiert. Wir wollen nicht alle Gesetzesänderungen und bahnbrechenden BGH-Urteile Revue passieren lassen, zumal ja ein guter Teil unserer Leserschaft diese Ereignisse – zumindest beruflich – noch nicht wahrgenommen haben wird und dies eher langweilig wäre. Andere würden jetzt auflisten, wie viel Kästen Bier für das Projekt verbraucht wurden. Das Ergebnis fällt bei der ZIV etwas trocken aus: es war kein einziger. Aber

wir können vielleicht mit ein bisschen Statistik den inhaltlichen Umschlag greifbarer machen. In den 20 Jahren haben wir rund 1.600 Seiten ZIV produziert und dabei rund 1.000 BGH-Entscheidungen und rund 700 instanzgerichtliche Entscheidungen für Sie zusammengefasst. Dafür mussten alleine rund 15.000 Seiten Urteile und Beschlüsse des Bundesgerichtshofs durchgearbeitet werden; das sind 6 Kartons mit 5 x 500 Pack Kopierpapier. Gut, dass das hinter uns liegt. Und wie geht es weiter? Im Zeitalter von KI ist es nur noch eine Frage der Zeit, wann diese Aufgabe ein Computer übernimmt. Wir haben es testweise bereits versucht. Die Ergebnisse sind nicht schlecht,

der Aufbau und die Darstellung sind etwas ungewöhnlich. Aber auch das kann man vermutlich in nicht zu ferner Zeit verbessern. Es ist gut, wenn die Technik vielleicht in 5 Jahren übernimmt. Das würde die Arbeit sehr erleichtern, auch wenn sicherlich redaktionelle Aufgaben bleiben werden. Geben wir der Technik noch 5 Jahre. Dann ist einer der Protagonisten der ZIV Rentner und mit 25 Jahren Laufzeit hört es sich doch gut auf.

Doch nun zur neuen Ausgabe, die jubiläumswürdig wirklich erstaunlich viele, sehr interessante Entscheidungen enthält. Wir wünschen wie immer eine interessante Lektüre.

Es grüßt herzlich
Ihr

Heinz G. Schultze
Reik Westerhoff

Kurze Meldungen

Sind Fliesen Bodenbeläge?

Vor dem OLG Schleswig stritten eine Gebäudeversicherung (GV) und eine Hausratversicherung (HV) um die hälftige finanzielle Beteiligung der HV an dem Austausch der bei einem Leitungswasserschaden zerstörten Fliesen. Nach § 8 Nr. VHB waren Reparaturkosten für Leitungswasserschäden an *Bodenbelägen* gedeckt. Die Hausratversicherung meinte, die Fliesen seien hiervon nicht erfasst, weil sie fest mit dem Gebäude verbunden seien. Der norddeutsche Senat vertrat demgegenüber die Auffassung, dass es hierauf nicht ankäme. Auch Fliesen seien – im Gegensatz zum darunter befindlichen Estrich – „Bodenbeläge“. Unbeachtlich sei auch, dass die Fliesen nur zerstört wurden, um an die darunter befindlichen Bestandteile des durchfeuchteten Bodens zu gelangen. Die GV habe daher einen hälftigen

Ausgleichsanspruch gegen die HV, § 78 Abs. 2 VVG, Hinweisbeschluss vom 1.10.2025, [16 U 98/24](#).

Rolltor Tiefgarage muss für alle sicher sein

Der Vermieter eines einzelnen Stellplatzes in Hamburg musste Schadensersatz in Höhe von rund 42.000 € leisten, nachdem das Tiefgaragenrolltor einen Pkw beschädigt hatte. Der Pkw musste beim Ausfahren aus der Garage anhalten, um die Vorfahrt des Querverkehrs zu beachten. Dabei stand dessen Heck noch unter dem Rolltor (Maschengittertor). Das Rolltor schloss sich, weil der Lamborghini zu flach gebaut war, um von der Lichtschranke erfasst zu werden. Der Drucksensor am Tor führte zwar dazu, dass das Tor wieder anhub. Die Maschengitter verfangen sich aber dabei in dem Spoiler und

beschädigten den Sportwagen. Der Vermieter, so das OLG Hamburg, habe eine Fürsorgepflicht, deren Verletzung nach § 536a BGB oder §§ 280 Abs. 2, 241 Abs. 2 BGB ihn schadenersatzpflichtig machten. Die Verletzung dieser Verkehrssicherung korrespondiere mit dem deliktischen Anspruch aus § 823 Abs. 1 BGB. Die Mietsache müsse so beschaffen sein, dass eine Schädigung vermieden werden könne. Die technischen Besonderheiten des Sportwagens seien nicht von Relevanz, es handele sich um ein marktgängiges Fahrzeug. Das Risiko sei dem Vermieter zuzuordnen (vgl. BGH-Urteil vom 21.11.2024, VII ZR 39/24 – [ZIV 2025, 35](#)). Der im Mietvertrag formulierte Haftungsausschluss sei unbeachtlich, § 307 Abs. 1 BGB, Urteil vom 15.10.2025, [4 U 33/25](#).

Rechtliche Qualität einer Standard-PV-Anlage

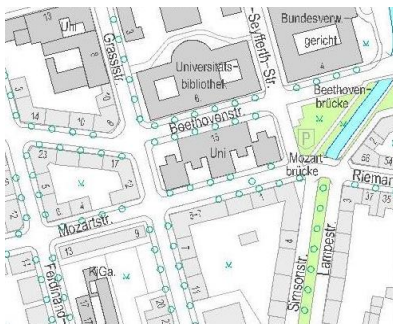
Nach einem Urteil des OLG Stuttgart vom 9.12.2025 stellt der Vertrag zur Lieferung einer PV-Anlage mit Batterie einen Kaufvertrag mit Montageverpflichtung dar und keinen Werklieferungsvertrag. Zur

Abgrenzung der beiden Vertragstypen sei darauf abzustellen, ob der Schwerpunkt der Leistung (bemesen nach dem Wert) auf der Montage- und Bauleistung liege oder auf der Lieferung von Teilen (vgl. BGH-Urteil vom 30.8.2018, VII ZR

243/17 – ZIV 2018, 82). Im konkreten Fall liege der Schwerpunkt auf der Lieferung von Teilen, so dass ein Kaufvertrag mit Montageverpflichtung anzunehmen sei. Danach richteten sich dann auch die Gewährleistungsansprüche des Käufers, [6 U 36/25](#).

Immobilienrecht

Der Bumerang nach dem Grundstücksverkauf



Die erbittertsten Konflikte entstehen immer zwischen Menschen, die einander nahe sein sollten. Das bekommen auch immer wieder Nachbarn zu spüren und das noch mehr, wenn sie auch noch Kollegen sind. Zwei Landwirte im Gerichtssprengel des LG Saarbrücken stritten über Duldungspflichten von Baulichkeiten, die über die Grenze ragten. Der eine Landwirt (L) baute 2000 einen Rinderstall und eine Lagerhalle und versorgte seine Gebäude mit einer unterirdischen Stromleitung. Ferner errichtete er aufgrund einer Auflage des Veterinäramtes einen Zaun, um seine Tiere vor der Wildschweinpest zu schützen.

2015 erwarb sein Nachbar (N) von ihm (L) einen schmalen Grundstücksstreifen von 11,5 Ar, der zwischen mehreren Parzellen des L lag. Der Grundstücksstreifen des N durchtrennte da-

bei die Betriebsfläche des L zwischen den beschriebenen Gebäuden. Der Rinderstall befand sich durch den Verkauf mit einer Fläche von 117 m² auf dem Grundstück des N. Das Dach der Lagerhalle ragte nun mit einer Fläche von 5,7 m² in das Grundstück des N. Auch das unterirdisch verlegte Stromkabel und der Zaun verletzten die durch den Verkauf geschaffenen Eigentumsgrenzen.

N verlangte nun von L die Beseitigung sämtlicher Eigentumsbeeinträchtigungen durch die Baulichkeiten. Er klagte schließlich vor dem LG Saarbrücken und unterlag. Die Berufung hatte keinen Erfolg. Schließlich legte N auch noch Revision zum BGH ein.

Im Urteil vom 7.11.2025 führte der Bundesgerichtshof aus, dass mit der Begründung des Berufungsgerichts die Klage nicht hätte abgewiesen werden dürfen. Die tatbestandlichen Voraussetzungen von § 1004 Abs. 1 BGB durch die über die Grenze ragenden Baulichkeiten seien erfüllt. Entgegen der Annahme des Berufungsgerichts könne wegen Überbaus nach § 912 BGB keine Duldungspflicht angenommen werden. Insoweit komme es nicht auf eine Abwägung der

wechselseitigen Interessen an. Zu den eigentlichen Voraussetzungen der Norm (Verschulden) habe das Berufungsgericht dagegen keine Feststellungen getroffen.

Auch aus dem Grundsatz von Treu und Glauben und dem nachbarschaftlichen Gemeinschaftsverhältnis könne keine Duldungspflicht angenommen werden. Die Rechtskonstruktion begründe keine selbständigen Ansprüche, sondern wirke nur als Schranke der Rechtsausübung (vgl. BGH-Urteil vom 13.7.2018, V ZR 308/17 – ZIV 2018, 88). Das Rechtsinstitut dürfe insbesondere nicht dazu dienen, die nachbarrechtlichen Regelungen in ihr Gegenteil zu verkehren (vgl. BGH-Urteil vom 29.6.2012, V ZR 97/11 – ZIV 2012, 40).

Unbeachtlich sei schließlich die Auflage des Veterinäramtes, die zur Vermeidung der Ausbreitung der Wildschweinpest erfolgte. Behördliche Anordnungen könnten zwar im Einzelfall Ansprüche aus § 1004 Abs. 1 BGB ausschließen. Vorliegend sei nicht einmal geklärt, ob eine Inanspruchnahme des Grundstücks von N erforderlich sei, um der Auflage nachzukommen.

Für die Stromleitung könne eine Duldungspflicht nur bestehen, wenn die Voraussetzungen für eine Notleitungsrecht gegeben seien. Dieses könne aus landesrechtlichen Regelungen, oder wenn diese nicht vorhanden

seien, aus einer analogen Anwendung des Notwegerechts (§ 917 BGB) hergeleitet werden. Auch hierzu hatte das Berufungsgerichts keine Feststellungen getroffen.

Der BGH verwies daher den Rechtsstreit zurück an das OLG Saarbrücken, [V ZR 121/24](#).

Gewerbemietrecht

Intensivlehrgang Gewerbemietrecht



Das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 19.11.2025 wäre eine so schöne Hausarbeit oder Klausur für das I. Staatsexamen gewesen, dass man sich den Fall fast nicht hätte ausdenken können. Ein Ausflug quer durch das BGB mit Schwerpunkt Gewerbemietrecht und auch eine Prise terra incognita ist dabei.

Zum Fall. Eine Stiftung, die ein Museum betrieb, schloss 2012 mit der Vermieterin einen bis 2022 befristeten Mietvertrag über Gewerberäume mit einer Fläche von 330 m² in Frankfurt. Die vereinbarte Nettokaltmiete betrug zunächst 5.000 € im Monat. Daneben waren Betriebskostenvorauszahlungen von 800 € im Monat zu leisten. Seit 2020 wurden Vorauszahlungen von 1.500 € geleistet. Ferner waren zwei Verlängerungsoptionen von jeweils 5 Jahren vereinbart.

Kurz nach Vertragsschluss teilte die Vermieterin, eine GmbH der

Stiftung mit, dass man entschieden habe, der Stiftung jährlich Spenden in Höhe von 72.000 € zukommen zu lassen, wenn man im Gegenzug eine Spendenquittung hierfür erhalte. Gleichzeitig sollte es zu einer Anhebung der Miete kommen.

Mit der Stiftung schloss man hierzu eine „*Vereinbarung zur Abwicklung des Mietvertrages vom 25.3.2012*“. Darin verpflichteten sich die Vermieterin quartalsweise Spenden von 18.000 € gegen Ausstellung einer Spendenquittung zu bezahlen, während die Mieterin künftig 800 € mehr monatlich, also 5.800 € bezahlen sollte. Ferner sollte die Mietzahlung künftig nur noch quartalsweise erfolgen.

Am 7.8.2020 wurde ein „*1. Nachtrag zum Mietvertrag vom 25.3.2012*“ geschlossen. Darin wurde ein Vermieterwechsel vereinbart. Die bisherige Vermieterin sollte aus dem Vertrag ausscheiden und deren Gesellschafter sollten dafür als Vermieter eintreten. Kurz darauf, mit Notarvertrag vom 2.9.2020 veräußerten die beiden Gesellschafter die gesamte Immobilie für 50 Mio. € an den Käufer und neuen Vermieter. Für den Zeitraum

vom 1.9.2021 bis 30.6.2022 sollte der Käufer die Spendenverpflichtung übernehmen. Am 16.10.2020 kam es zu einer Nachtragsvereinbarung zum Kaufpreis. Darin wurde der Kaufpreis um 2 Mio. € reduziert und gleichzeitig sollte der Käufer die Spendenverpflichtung gegenüber der Stiftung ad ultima übernehmen.

Der neue Vermieter stellte die Spendenzahlungen ab September 2021 ein. Die Stiftung teilte daraufhin dem Vermieter mit, dass man die Spendenzahlung benötige, um die Miete bezahlen zu können. Ab November 2021 stellte dann die Stiftung die Mietzahlungen ein. Die Hausverwaltung des Vermieters kündigte das Mietverhältnis mit Schreiben vom 8.12.2021 außerordentlich und hilfsweise ordentlich. Die Stiftung widersprach der Kündigung und erklärte zudem, die Option zur Verlängerung des Mietvertrags bis zum 30.6.2027 zu ziehen. Der Vermieter klagte daraufhin auf Räumung und Herausgabe sowie auf Bezahlung ausstehender Mieten und auf Nutzungsentschädigung in Höhe von 63.650 €. Das Landgericht Frankfurt a.M. gab der Klage statt.

Die Berufung hatte Erfolg. Das OLG Frankfurt änderte das landgerichtliche Urteil ab und wies die Klage ab. Hiergegen richtete der Vermieter seine vom BGH zugelassene Revision.

Der BGH hob das Berufungsurteil mit Urteil vom 19.11.2025 auf und verwies den Rechtsstreit an einen anderen Senat (!) des OLG Frankfurts zurück. Mit der vom Berufungsgericht gewählten Begründung könne ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe nach § 546 BGB nicht verneint werden. Dasselbe gelte für den möglichen Anspruch auf Bezahlung von Miete (§ 535 Abs. 2 BGB) bzw. Nutzungsentschädigung (§ 546a BGB).

Unzutreffend sei die Annahme des Berufungsgerichts, dass die Spendenabrede ein nach § 117 BGB unwirksames Scheingeschäft sei und in Wirklichkeit eine Mietzinsreduzierung vereinbart sei, tatsächlich aber eine Steuergestaltung unternommen wurde. Der BGH vertrat demgegenüber die Auffassung, dass die steuerliche Absetzbarkeit der Spende nach § 10b EStG gegeben und wirksam sei. Eine Vereinbarung könne nicht steuerlich wirksam sein, wenn sie zivilrechtlich nicht gewollt sei. Maßgeblich sei hier aber der steuerliche Gestaltungswille.

Außerdem habe die Spendenzahlung von 6.000 € die Nettokaltmiete um 200 € überstiegen, so dass man nicht mehr von einer entgeltlichen Raumüberlassung (Miete) ausgehen könnte, wenn man der Auffassung folgen wollte. Vielmehr läge eine Leihe vor. Auf die Leihe sei die vom Berufungsgericht herangezogene

Vorschrift des § 566 BGB weder unmittelbar, noch analog anwendbar.

Auch sei die wegen Zahlungsverzugs ausgesprochene Kündigung nicht deshalb unwirksam, weil die Mieterin den Zahlungsverzug nicht zu vertreten habe (§ 286 Abs. 4 BGB), weil die Spendenzahlungen zuvor ausgeblieben seien. Eine Leistungsunfähigkeit aufgrund wirtschaftlichen Unvermögens befreie den Schuldner nicht von den Rechtsfolgen, auch wenn die Ursache unverschuldet sei. Jedermann habe nach dem Prinzip der unbeschränkten Vermögenshaftung ohne Rücksicht auf ein Verschulden für seine finanzielle Zahlungsfähigkeit einzustehen. Dies sei auch aus dem Zwangsvollstreckungs- und Insolvenzrecht ableitbar. Dieses Prinzip gelte auch für die Mietzahlungsverpflichtung.

Damit war der Bundesgerichtshof mit der Begründung der kassierenden Entscheidung schon fertig. Viel spannender als diese Begründung waren dann aber knapp 10 weitere Seiten, auf denen er Hinweise für das weitere Verfahren nach der Zurückverweisung gab.

Der Vermieter sei nach §§ 566, 578 BGB in die Spendenverpflichtung der vormaligen Vermieterin nicht eingetreten. Die Vorschrift des § 566 BGB sei eng auszulegen. Von ihr würden nur solche Rechte und Pflichten erfasst, die als mietrechtlich zu qualifizieren seien oder die in untrennbarem Zusammenhang mit dem Mietvertrag stünden. Der Erwerber trete daher nicht in Rechte und Pflichten ein, die

zwar im Mietvertragsdokument geregelt seien, aber außerhalb des Mietverhältnisses lägen, vgl. BGH-Urteil, vom 12.10.2016, XII ZR 9/12 - ZIV 2016, 82, BGH-Urteil vom 25.7.2012, XII ZR 22/11 - ZIV 2012, 57.

Die Spendenverpflichtung, die ursprünglich von der GmbH an die Mieterin gegeben worden war, sei zudem nach § 518 BGB formunwirksam. Es handele sich um eine unentgeltliche Geldzuwendung und damit um eine Schenkung, § 516 BGB. Diese sei beurkundungspflichtig gewesen, erfolgte aber nur privatschriftlich.

Möglicherweise sei später eine Heilung eingetreten, als man die Vereinbarung in den Grundstückskaufvertrag mitgeregelt habe. Dies sei allerdings kein Vertrag zwischen Schenker (Vermieter) und Beschenktem (Mieter), sondern zwischen Verkäufer (Vermieter) und Käufer (Neu-Vermieter). Das Berufungsgericht habe daher zu prüfen, ob die Regelung zur Schenkung im Grundstückskaufvertrag auch einen „echten“ Vertrag zugunsten Dritter (§ 328 BGB) enthalte, der dem Begünstigten (der Mieterin) ein eigenes Forderungsrecht gewähren würde.

Wenn das der Fall sei, könne dies der Kündigung die Wirksamkeit nehmen. Richtig sei zwar, dass in der gegebenen Situation ein Rechtsmissbrauch nach § 242 BGB nicht zu konstatieren sei, weil die Mieterin sich von der Forderung bei Vorliegen eines echten Vertrags zugunsten Dritter durch Aufrechnung hätte befreien können (§ 543 Abs. 2 Satz 3 BGB). Ausdrücklich habe die Mieterin keine Aufrechnung

erklärt und das bloße Vorliegen einer Aufrechnungslage entziehe dem Verzug nicht die Grundlage. Das Berufungsgericht müsse sich aber mit der Frage auseinandersetzen, ob im Wege der Auslegung aus dem Schreiben vom 16.12.2021, in dem die Mieterin die Kündigung zurückgewiesen habe, nicht konkludent auch eine Aufrechnungserklärung enthalten sei. Denn sie habe klar gemacht, dass sie die Kündigung nicht akzeptieren wolle, weil sie aufgrund der Spendenusage eine die Mietforderung übersteigende Gegenforderung habe.

Schließlich werde sich das Berufungsgericht mit der Frage auseinandersetzen müssen, ob die hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung das Mietverhältnis beendet habe. Die Mieterin habe ab 2020 statt 800 € Betriebskostenvorauszahlungen solche in Höhe von 1.500 € geleistet. Die Vorinstanz habe

keine Feststellungen darüber getroffen, ob auf der Grundlage einer Vereinbarung zwischen den Mietvertragsparteien so verfahren wurde. Sollte dies der Fall sein, wäre es eine wesentliche Vertragsänderung, die dem Schriftformerfordernis des § 550 BGB unterläge (vgl. BGH-Urteil vom 14.5.2025, XII ZR 88/23 – [ZIV 2025, 39](#)). Wenn die Schriftform verletzt sei, entfalle die Befristung und das Mietverhältnis habe danach ordentlich gekündigt werden können.

Problematisch sei insoweit auch die 1. Nachtragsvereinbarung. Diese nehme nur auf den Mietvertrag, nicht aber auf die vorangehende Vereinbarung vom 25.3.2012 Bezug, obwohl diese auch schon eine wesentliche Änderung des Mietvertrages (Quartalszahlung) enthielt. Die Schriftform erfordere die Bezugnahme auf den Mietvertrag und alle vorangehenden Nachträge. Dies sei nur dann unschädlich, wenn die

Mietvertragsparteien später von der Quartalszahlung einvernehmlich wieder Abstand genommen hätten (vgl. BGH-Urteil vom 9.4.2008, XII ZR 89/06 – [ZIV 2008, 32](#)).

Sollte das Berufungsgericht – so der BGH weiter – zu dem Ergebnis kommen, dass das Mietverhältnis durch eine der beiden Kündigungen wirksam beendet wurde, seien die abschließenden Zahlungsverpflichtungen zu klären. Nach § 546a BGB schulde die Mieterin dann als Mindestentschädigung die vereinbarte Miete zum Zeitpunkt der Mietvertragsbeendigung. Dieser Betrag könne sich nachfolgend erhöhen, wenn die Parteien eine Staffel- oder Indexmiete vereinbart hätten und sich die Miete dementsprechend auch bei fortgesetztem Mietverhältnis erhöht hätte (vgl. BGH-Urteil vom 21.2.1973, VIII ZR 44/71, WM 1973, 383), [XII ZR 106/23](#).

VPI-Mietanpassung: AGB-Recht und PrKlG

Gewiss, eine sperrige Überschrift. Um das Problem zu umreißen, das das OLG Düsseldorf im Urteil vom 5.6.2025 beschäftigte, sei folgendes Rechtsproblem aus der Praxis kurz skizziert. Das Preisklauselgesetz bestimmt, unter welchen Voraussetzungen die Miete eines Geschäftsraummietvertrages an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex gekoppelt werden kann. Eine anscheinend sehr vermietenfreundliche Regelung findet sich dabei in § 8 PrKlG. Eine rechtswidrige Preisklausel wird erst dann unwirksam, wenn dies durch ein Gericht rechtskräftig

festgestellt ist. Die Rechtswirkungen treten dann erst ab Rechtskraft ein.

Wendet ein Mieter die Unwirksamkeit ein, muss er klagen und ggf. viele Jahre durch die Instanzen prozessieren. Wenn dann das Urteil der letzten Instanz z.B. nach 8 Jahren rechtskräftig feststellt, dass die Klausel unwirksam ist, sind hiervon alle bisherigen Mieterhöhungen nicht betroffen. Es gibt keine Rückabwicklung.

Ganz anders im AGB – Recht. Ist eine Klausel nach dem AGB-Recht unwirksam, dann ist sie es

von Anfang an. Das Urteil wirkt nicht rechtsgestaltend, es ist rechtsfeststellend. Ohne wirkliche Vertragsgrundlage erbrachte Leistungen können nach Bereicherungsrecht zurückgefordert werden.

Nun ist in der Praxis umstritten, ob eine Preisanpassungsklausel immer nur im Lichte des PrKlG – mit den entsprechenden Restriktionen – rechtlich zu prüfen ist oder ob daneben auch eine AGB-Prüfung stattfindet. Konkret stellt sich die Frage, ob eine gegen das Preisklauselgesetz verstoßende Klausel auch eine unangemessene Benachteiligung

des Vertragspartners des Klauselverwenders darstellt, § 307 BGB. Denn Gewerbemietverträge und allen voran die darin enthaltenen Preisanpassungsklauseln sind praktisch immer AGB. Es ist nur zu klären, ob sie vom Mieter oder vom Vermieter gestellt wurde.

Zum Fall: Die Mietvertragsparteien schlossen 2019 einen Mietvertrag über Geschäftsräume für die Dauer von 10 Jahren. Unter § 6, der mit „Wertsicherung“ überschrieben war, wurde im Mietvertrag geregelt: Die Miete bleibt für 24 Monate, d.h. bis zum Ablauf des 31.8.2021 fest. Danach erfolgen Mieterhöhungen nach folgender Regelung.

Ändert sich der (...) Verbraucherpreisindex (VPI) gegenüber dem für Mai 2017 veröffentlichten Index, so ändert sich automatisch die Miete im gleichen Verhältnis. Die Änderung der Miete wird (...) nach schriftlicher Aufforderung durch den Vermieter wirksam. Bei jeder weiteren Indexänderung (...) ist diese Regelung entsprechend anwendbar. Die Parteien vereinbaren ab September 2019 als Ausgangswert für die Indexierung des Mietzinses 100% (=1.748,00 €). (...).

Die Wirksamkeit der Klausel wurde zwischen den Mietvertragsparteien streitig. Die Mieterin klagte vor dem Landgericht auf Rückzahlung zu viel bezahlter Miete und obsiegte. Das Landgericht behandelte die Wertsicherungsklausel als AGB, befand sie für rechtswidrig und damit für als von Anfang an unwirksam, § 307 BGB. Es verurteilte die Vermieterin zur Rückzahlung rechtsgrundlos bezahlter Mieten in Höhe von 6.498,90 €.

Gegen das Urteil legte die Vermieterin Berufung zum OLG Düsseldorf ein. Ohne Erfolg. Der 10. Zivilsenat vom OLG Düsseldorf führte im Urteil vom 14.8.2025 aus, dass die Frage, ob Preisanpassungsklauseln in Gewerbemietverträgen auch einer AGB-Kontrolle nach Maßgabe der Vorschriften der §§ 307 ff. BGB unterworfen sind und von Anfang an unwirksam sein können, nicht einheitlich beantwortet werde. Das OLG Schleswig habe im Hinweisbeschluss vom 5.2.2024 (12 U 69/23) die Auffassung vertreten, dass der Prüfungsmaßstab nach dem PrKIG und nach § 307 BGB identisch sei. Liege ein Verstoß nach dem PrKIG vor, sei ein Verstoß nach § 307 BGB nicht anzunehmen und die Unwirksamkeit richte sich dann auch nur nach dem PrKIG. In der Literatur werde auch die Auffassung vertreten, das PrKIG enthalte die speziellere Vorschrift (lex specialis) mit Anwendungsvorrang (Aufderhaar/Jaeger in NZM 2009, 564, Schulz in NZM 2008, 425). Nach einer weiteren Auffassung wiederum stehen beide Gesetze in der Rechtsprüfung nebeneinander (Guhling, Günter, Schweitzer Gewerberaummietrecht, 2024, § 8 PrKIG, Rn. 15, Bub, Treier, Schultz, Geschäfts- und Wohnraummiete, 2019, Rn 894, Gerber, in NZM 2008, 152).

Das OLG Düsseldorf schloss sich der letztgenannten Ansicht an. Der Bundesgerichtshof habe bei einem nach VPI preisgesicherten Erdgasliefervertrag die Wertsicherungsklausel nach § 307 Abs. 1 BGB für unwirksam erklärt (BGH-Urteil vom 24.3.2010, VIII ZR 304/08 – ZIV 2015, 20). In der Entscheidung habe der BGH ausgeführt, dass eine Vereinbarkeit

der Klausel mit dem PrKIG eine darüberhinausgehende Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 BGB nicht hindere. Das Berufungsgericht erkannte keinen Grund, warum eine Wertsicherung für einen Gaslieferungsvertrag rechtlich anders zu behandeln sei, als ein Mietvertrag. Auch den Gesetzesmaterialien zum PrKIG könne man nicht entnehmen, dass der Gesetzgeber die Absicht gehabt habe, die Anwendbarkeit des AGB-Rechts einzuschränken.

Die Prüfungen nach dem PrKIG und dem BGB müssten daher unabhängig voneinander erfolgen. Dies führe dazu, dass die Wertsicherungsklausel im Mietvertrag wegen Verstoßes gegen das Transparenzgebot nach § 307 Abs. 1 BGB unwirksam sei. Denn einerseits solle sich nach der Regelung der Mietpreis mit einer Änderung des VPI automatisch ändern. Andererseits solle die Änderung eintreten, wenn der Vermieter an den Mieter eine schriftliche Aufforderung richte. Intransparent sei zudem die Bezugnahme auf den relevanten Zeitpunkt der Veränderungsbeurteilung. Einerseits werde auf einen Zeitpunkt Bezug genommen, der zwei Jahre vor Mietvertragsbeginn (2017) liege. Auch für Folgeerhöhungen solle entsprechend verfahren werden, um die Berechnung anzustellen. Als 100%-Wert werde aber der Stand von September 2019 vorgegeben.

Die im Mietvertrag enthaltene salvatorische Klausel sei ebenso unwirksam und könne die rechtlich unwirksame Wertsicherungsklausel nicht retten. Eine geltungserhaltende Reduktion von ABG sei unzulässig, § 306 Abs. 2 BGB (vgl. BGH-Urteil

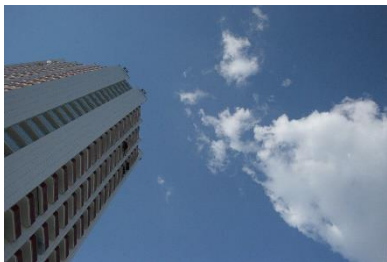
vom 8.5.2007, KZR 14/04). Der Düsseldorfer Senat bestätigte

daher die Vorinstanz. Die rechtsgrundlos bezahlten Erhöhungsbeträge seien vom Vermieter

nach § 812 Abs. 1 BGB zu erstatten, [10 U 146/24](#).

WEG-Recht

Hausgeld im Verhältnis zu Zurückbehaltung und Aufrechnung



Im Januar 2021 beschlossen die Eigentümer einer WEG in Düsseldorf die Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne sowie die Zuführung zur Rücklage mit Wirkung für die Zeit ab dem 1.1.2021 einschließlich deren Fortgeltung bis zur erneuten Beschlussfassung. Eine Eigentümerin stellte für die Zeit Juni 2022 bis September 2022 die Geldleistungen ein und berief sich dabei auf ein bestehendes Zurückbehaltungsrecht. Sie begründete die Einrede mit der fehlenden Erstellung der Hausgeldabrechnung für das Jahr 2019. Die GdWE sei 2021 rechtskräftig zur Erstellung verurteilt worden. Auch die Abrechnungen der Jahre 2012 bis 2018 fehlten.

Die GdWE erhob Zahlungsklage vor dem AG Düsseldorf. Das Gericht gab der Klage statt. Die Berufung der Eigentümerin hatte keinen Erfolg. Sie wandte sich daher mit Ihrer Revision zum BGH. Dieser stützte im Urteil vom 14.11.2025 die Entscheidungen der Vorinstanzen.

Die Erstellung der jeweiligen Jahresabrechnung von der GdWE entspräche ordnungsmäßiger Verwaltung (§ 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG, BGH-Urteil vom 19.4.2024, V ZR 167/23 - [ZIV 2024, 45](#)). Die Jahresabrechnungen seien dennoch nicht erstellt worden. Die Eigentümerin habe daher einen fälligen Anspruch gegen die GdWE.

Nach dem bis zum 30.11.2020 geltenden WEG hätte die Eigentümerin schon deshalb kein Zurückbehaltungsrecht nach § 273 BGB gehabt, weil es an der notwendigen Gegenseitigkeit der Forderungen fehlte (vgl. BGH-Urteil vom 1.6.2012, V ZR 171/11 – [ZIV 2012, 43](#)). Während der Zahlungsanspruch der GdWE zustand, richtete sich der Anspruch des Wohnungseigentümers auf Erstellung der Jahresabrechnung nach § 28 Abs. 3 WEG a.F. gegen den Verwalter (vgl. hierzu auch das BGH-Urteil vom 26.9.2025 in dieser Ausgabe). Das sei nun anders. Der Anspruch richtet sich nunmehr gegen die GdWE.

Der Eigentümerin stünde gleichwohl kein Zurückbehaltungsrecht zur Seite. Die auf der Grundlage des Wirtschaftsplans nach § 28 Abs. 1 WEG eingeforderten Vorschüsse seien das zentrale Finanzierungsinstrument der GdWE. Nur laufende

Leistungen sicherten die Bewirtschaftung der Anlage (vgl. BGH-Urteil vom 20.9.2024, V ZR 235/23 - [ZIV 2024, 62](#)). Ein Zurückbehaltungsrecht eines einzelnen Wohnungseigentümers könnte auch die anderen dazu verleiten, ihre Zahlungen einzustellen. Es drohten Zahlungsausfälle, Versorgungssperren und auch die Versicherungsdeckung werde möglicherweise gefährdet. Das Zurückbehaltungsrecht müsse daher insoweit eine Beschränkung erfahren. Das gelte auch, wenn die Forderung gegen die GdWE anerkannt oder rechtskräftig zuerkannt sei.

Richtig sei demgegenüber, dass ein Wohnungseigentümer rechtlich nicht gehindert sei, Aufrechnung zu erklären, wenn die Forderung anerkannt oder rechtskräftig festgestellt sei (§ 387 BGB, BGH-Urteil vom 29.1.2016, V ZR 97/15 – [ZIV 2016, 43](#)). Dies sei darin begründet, dass die Aufrechnung nach § 389 BGB die Tilgung der Vorschussforderung bewirke; es handele sich um ein Erfüllungssurrogat.

Da keine Aufrechnung vorlag (keine Gleichartigkeit der Ansprüche), wurde die Revision mit Urteil vom 14.11.2025 zurückgewiesen, [V ZR 190/24](#).

Wer erstellt die offenen Hausgeldabrechnungen?

Mit Wirkung zum 1.1.2023 bestellte eine WEG in Bielefeld eine neue WEG-Verwalterin. Daneben forderte sie die aus dem Amt ausscheidende Verwalterin auf, die Jahresabrechnung für 2022 zu erstellen. Da dies unterblieb, wurde die vormalige Verwalterin gerichtlich in Anspruch genommen. Das Amtsgericht Bielefeld wies die Klage ab. Die GdWE legte Berufung zum LG Dortmund ein. Das Landgericht verneinte gleichermaßen einen Anspruch auf Erstellung der Jahresabrechnung für 2022. Mit Ablauf des 31.12.2022 sei die Verwalterin aus ihrem Amt geschieden. Für die Erstellung der Jahresabrechnung sei nun die neue Verwalterin zuständig.

Die GdWE legte hiergegen Revision ein. Im Urteil vom 26.9.2025 führten die fünf Karlsruher Bundesrichter aus, dass nach der bis zum 30.11.2020 geltenden Rechtslage, der Verwalter mit Ablauf des Kalenderjahres verpflichtet gewesen sei, die Jahresabrechnung zu erstellen, § 28 Abs. 3 WEG a.F.. Bei dieser Pflicht handelte es sich um eine persönliche Pflicht des Verwalters; dieser sei nicht nur als Vertreter des Verbandes tätig geworden (vgl. BGH-Urteil vom 1.6.2012, V ZR 171/11 – ZIV 2012, 43). Deshalb habe sich bei einem Verwalterwechsel die Frage gestellt, wer die Jahresabrechnung für das abgelaufene Kalenderjahr zu erstellen habe. Nach der Rechtsprechung des BGH traf die Pflicht denjenigen Verwalter, der im

Zeitpunkt des Entstehens der Pflicht Amtsinhaber war. Schied der Verwalter im Laufe des Kalenderjahres aus, schuldete er – vorbehaltlich abweichender vertraglicher Regelungen – nach § 28 Abs. 3 WEG a.F. die Jahresabrechnung für das bereits abgelaufene Kalenderjahr (vgl. BGH-Urteil vom 16.2.2018, V ZR 89/17 – ZIV 2018, 26). Die Frage allerdings, wann die Abrechnungspflicht bei einem Verwalterwechsel zum Jahreswechsel entsteht, wurde in der Entscheidung nicht beantwortet.

Das WEG sei mit Wirkung zum 1.11.2020 grundlegend neu gestaltet worden. Nach § 28 Abs. 2 WEG würden die Eigentümer nach Ablauf des Kalenderjahres über die Einforderung von Nachschüssen oder Anpassung der beschlossenen Vorschüsse einen Beschluss fassen. Zu diesem Zweck habe nach § 28 Abs. 2 WEG der Verwalter eine Abrechnung über den Wirtschaftsplan aufzustellen, die darüber hinaus die Einnahmen und die Ausgaben enthalte. Auch wenn die Formulierung darauf hindeute, dass sich die Pflicht wiederum an den Verwalter richte, sei dies nicht der Fall. Die Pflicht zur Abrechnung habe die GdWE zu erfüllen. Mit der Nennung des Verwalters werde lediglich das für die Erfüllung dieser Aufgabe zuständige Organ bestimmt (vgl. BGH-Urteil vom 21.7.2023, V ZR 90/22 – ZIV 2023, 55). Dementsprechend richte sich der Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers

auf Erstellung der Jahresabrechnung auch nicht mehr gegen den Verwalter, sondern gegen die GdWE (vgl. auch BGH-Urteil vom 14.11.2025, in dieser Ausgabe und BGH-Urteil vom 19.4.2024, V ZR 167/23 – ZIV 2024, 45).

Nach dem Ende des Kalenderjahres sei der ausgeschiedene Verwalter nicht mehr zuständig für die Aufstellung der Jahresabrechnung, weil er kein Organ der WEG mehr sei. Eine nach dem Ende der Amtszeit fortwirkende Organpflicht gäbe es nicht. Die Pflicht zur Erstellung der Jahresabrechnung entstehe am 1.1. des Folgejahres. Qua Verwaltervertrag könne allerdings der vormalige Verwalter verpflichtet sein, die Jahresabrechnung zu erstellen. Dann seien beide Verwalter zur Erstellung der Abrechnung verpflichtet (einmal aus Gesetz, einmal aus Vertrag). Es bedürfe einer ausdrücklichen vertraglichen Regelung, wenn der neue Verwalter den ausgeschiedenen zur Erstellung der Abrechnung auffordern wolle (Rz. 16). Eine Begründung hierfür blieb der Senat schuldig.

Nach dem Ausscheiden würden sich für den vormaligen Verwalter dennoch nachlaufende Pflichten ergeben. So schulde der ausscheidende Verwalter noch eine Rechnungslegung nach §§ 675, 666, 259 BGB (vgl. BGH-Urteil vom 26.2.2021, V ZR 290/19 – ZIV 2021, 46, BGH-Urteil vom 16.2.2018, V ZR 89/17 – ZIV 2018, 26), [V ZR 206/24](#).

Pyrrhussieg zur baulichen Änderung

Die Wohnungseigentümergemeinschaft bestand nur aus drei Wohneinheiten. Eine Einheit stand im Eigentum von E1, eine im Eigentum von E2 und die dritte Wohnung stand im gemeinschaftlichen Eigentum von E2 und E3. Den Wohnungen W2 und W3 waren Sondernutzungsrechte im Keller zugewiesen, der als solches in der Teilungserklärung auch bezeichnet worden war. Bei einer Eigentümerversammlung 2022 wurden E2 verschiedene bauliche Maßnahmen nachträglich genehmigt, u.a. den Einbau einer Dusche, WC, Waschbecken unter Anschluss an die Wasserver- und Entsorgung und die Verlegung eines TV-Kabels zum Keller.

E1 focht den Beschluss an und unterlag vor dem AG München. Seine Berufung hatte Erfolg. Das Landgericht München erklärte den Beschluss für unwirksam. Der Beschluss, so das Landgericht, widerspräche nicht § 20 Abs. 4 WEG, weil die bauliche Änderung weder zu einer grundlegenden Umgestaltung der Wohnanlage führte, noch einzelne Eigentümer unbillig be-

nachteilige. Die bauliche Änderung würde aber der Zweckbestimmung der Teilungserklärung (Keller) widersprechen. Aus dem Zusammenspiel von § 20 und § 19 WEG folge, dass jede Beschlussfassung, die einer Vereinbarung widerspräche, gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung verstoße. Diese Auffassung konnte den Angriffen des Revisionsführers beim BGH nicht standhalten.

Im Urteil vom 10.10.2025 führte der BGH aus, dass es für die rechtliche Beurteilung des Sachverhaltes NICHT darauf ankäme, ob die Baumaßnahme vor oder nach dem Inkrafttreten des WEMog abgeschlossen wurde. Das wäre nur dann maßgeblich, wenn Gegenstand des Rechtsstreits ein Beseitigungsanspruch nach § 1004 BGB wäre (vgl. BGH-Urteil vom 21.3.2025, [V ZR 1/24 – ZIV 2025, 27](#), BGH-Urteil vom 18.7.2025, [V ZR 29/24 – ZIV 2025, 53](#)). Im vorliegenden Fall ging es dagegen um eine Anfechtungsklage und für die käme es jedenfalls auf das zurzeit der Beschlussfassung geltende (neue) recht an.

Richtig sei die Beurteilung des Berufungsgerichts, dass die Beschlüsse nicht gegen die Regelung in § 20 Abs. 4 WEG verstießen. Werde einem Wohnungseigentümer eine bauliche Veränderung gestattet, die eine Nutzungsmöglichkeit eröffne, die gegen die Zweckbestimmung verstoße, sei dies unbeachtlich, solange die vereinbarungskonforme Nutzung weiterhin möglich sei. Das sei der Fall. Ein „Kellerraum“ dürfe nicht zu Wohnzwecken genutzt werden (vgl. BGH-Beschluss vom 4.12.2014, [V ZB 7/13](#)). Das alleine mache die Genehmigung nicht rechtswidrig. Denn die WEG habe einen Unterlassungsanspruch gegen den Miteigentümer, wenn er in dem Keller eine Nutzung aufnehme, die bei typisierender Betrachtung mehr störe, als die Nutzung als Lager- Abstell- oder Hobbyraum. Im Ergebnis sei zwischen der Zulässigkeit der baulichen Maßnahme und der späteren Nutzung zu differenzieren und in diesem Rechtsstreit sei nur die bauliche Änderung zu prüfen, [V ZR 192/24](#).

Strafgelder in der WEG

Eine GmbH & Co. KG war Eigentümerin einer Sondereigentums-einheit in Berlin.

In der Gemeinschaftsordnung war geregelt, dass es der KG gestattet sei, den Dachbereich aus- und umzubauen sowie das Dach aufzustocken. Die Arbeiten soll-

ten aber zügig durchgeführt werden. Dafür war folgende Regelung vorgesehen:

Die Baumaßnahmen von Beginn bis zur Beendigung der Arbeiten müssen innerhalb von maximal 15 Monaten abgeschlossen werden. Der Beginn ist dem Verwal-

ter anzuzeigen. Bei einer Bauzeitüberschreitung von 15 Monaten ist eine Konventionalstrafe an die Wohnungseigentümergeinschaft in Höhe von 1% der Bausumme des Dachgeschosses pro Monat der Bauzeitüberschreitung zu zahlen. Als Bausumme wird ein Betrag von 1.500 €

pro Quadratmeter Wohnfläche für die Bemessung der Vertragsstrafe verbindlich festgelegt.

Am 30.9.2020 informierte die KG den Verwalter darüber, dass sie mit dem Dachausbau (1.000 m²) beginne. Die Baumaßnahme verzögerte sich eklatant. Die WEG verklagte die KG auf Zahlung der vereinbarten Konventionalstrafe. Zum Ende des amtsgerichtlichen Verfahrens im Sommer 2023, das mit einer Verurteilung zur Bezahlung von knapp 230.000 € endete, waren die Baumaßnahmen noch nicht abgeschlossen. Die Berufung der KG hatte keinen Erfolg. Das Landgericht Berlin II urteilte, dass die Regelung in der Gemeinschaftsordnung nicht dem AGB – Recht unterfalle und rechtlich einer Inhaltskontrolle nach allgemeinen Vorschriften (§§ 134, 138, 242 BGB) standhalte. Eine Anpassung der Höhe über § 313 BGB oder § 343 BGB sei nicht möglich, weil die Mitglieder der WEG an die Gemeinschaftsordnung gebunden seien.

Die KG reichte Nichtzulassungsbeschwerde und nach Zulassung der Revision auch Revision zum BGH ein. Eine Vereinsstrafe sei ebenso wie eine Verbandsstrafe Ausfluss der aus der Verbandsautonomie nach Art. 9 Abs. 1 GG hergeleitete Sanktionsgewalt. Eine solche Strafe sei keine Vertragsstrafe im Sinne von §§ 339 BGB, da sie nicht auf Vertrag, sondern auf der Unterwerfung der Mitglieder unter der Satzung beruhe. Sie werde nicht durch eine Vertragsverletzung ausge-

löst, sondern durch eine Verletzung mitgliedschaftlicher Verbandspflichten. Eine solche Strafe könne nur dahingehen überprüft werden, ob sie auf der Grundlage der Satzung erfolgt sei, gesetz- oder sittenwidrig bzw. offenbar unbillig ist. Eine Herabsetzung durch Urteil nach § 343 BGB sei dagegen nicht möglich. Wie Strafregelungen in Gemeinschaftsordnungen rechtlich zu klassifizieren seien (Vertragsstrafe oder Verbandsstrafe) müsse in diesem Rechtsstreit nicht geklärt werden.

Die Gemeinschaftsordnung sehe keine Verhängung von Strafen durch Beschluss vor, sondern begründe die unmittelbare Pflicht zur Bezahlung. Zu bezahlen sei eine „*Konventionalstrafe*“. All das spreche dafür, dass nicht die Vereinbarung einer Verbandsstrafe, sondern die einer Vertragsstrafe intendiert gewesen sei. Beide Varianten könnten zulässigerweise in einer Gemeinschaftsordnung vereinbart werden. Dies sei Ausfluss der dem teilenden Eigentümer zustehenden Privatautonomie (vgl. BGH-Urteil vom 20.11.2020, V ZR 196/19 - ZIV 2021, 26, BGH-Urteil vom 22.3.2019, V ZR 105/18 - ZIV 2019, 22)

Die Vertragsstrafenregelung sei nicht dem AGB-Recht unterworfen (vgl. BGH-Urteil vom 20.11.2020, V ZR 196/19- ZIV 2021, 26), sondern sei nur an Hand der allgemeinen Regelungen zu prüfen (§§ 134, 138, 242 BGB). Zutreffend habe das Berufungsgericht festgestellt, dass die Vertragsstrafe verwirkt sei.

Entgegen der Annahme der Vorinstanz sei aber eine Anpassung der Höhe nach § 343 BGB möglich. Dem stünde nicht entgegen, dass die Wohnungseigentümer an die Regelungen der Gemeinschaftsordnung gebunden seien. Nach § 10 Abs. 2 WEG könne jeder Wohnungseigentümer eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereinbarung verlangen, wenn ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer unbillig erscheine.

Die Herabsetzung der Vertragsstrafe sei auch nicht nach § 348 HGB ausgeschlossen. Danach könne eine Vertragsstrafe, die von einem Kaufmann im Betrieb seines Handelsgewerbes versprochen hat, nicht nach § 343 BGB herab gesetzt werden und die KG sei Formkaufmann nach § 6 HGB. Die KG habe aber das Strafversprechen nicht im Rahmen des Betriebs seines Handelsgewerbes abgegeben. Die Gemeinschaftsordnung sei nicht Teil des Erwerbsvertrages, sondern bestimme den Inhalt des Sondereigentums. In die Gemeinschaftsordnung sei die KG kraft Gesetzes durch den Erwerb der Sondereigentumseinheit „eingetreten“.

Der BGH verwies den Rechtsstreit zurück, damit das Landgericht nun die Herabsetzung der Vertragsstrafe prüfen kann, [V ZR 129/24](#).

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 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	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	122,6		
Oktober	99,1	100,2	99,9	104,3	113,5	117,8	120,2	123,0		
November	98,5	99,5	99,7	104,5	113,7	117,3	119,9	122,7		
Dezember	98,5	100	99,8	104,7	113,2	117,4	120,5	122,7		

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 Mah-

nung gleichgestellt sind die Klageerhebung sowie der Mahnbe-

scheid (§ 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	1.1. bis 30.6.2026	1,27	6,57	10,27

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: Reik Westerhoff, Die VerwalterAkademie GmbH, Karl Heine Straße 99, 04229 Leipzig

E-Mail: verwalter@verwalterakademie.de

Tel.: 0341/94 03 8004

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](#)