



Neues zum Immobilienrecht 02/2026



Liebe Leserinnen und Leser,

in der aktuellen Ausgabe unseres Newsletters „Neues zum Immobilienrecht 02/2026“ informieren wir Sie über drei praxisrelevante Entscheidungen, die für EigentümerInnen, Wohnungseigentümergeinschaften, MaklerInnen und VermieterInnen gleichermaßen von Bedeutung sind.

Monique Ruttmann beschäftigt sich mit einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs zur Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft bei Balkonsanierungen.

Elisabeth Rolfes befasst sich mit einer aktuellen Entscheidung zum Maklervertrag, in der der Bundesgerichtshof die Bedeutung der gesetzlich vorgeschriebenen Textform betont.

Abschließend stellt **Matthias Morguet** einen Beschluss des Verwaltungsgerichts Berlin zum Zweckentfremdungsverbot vor. Das Gericht präzisiert, unter welchen Voraussetzungen eine Nutzung noch als Wohnnutzung anzusehen ist.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre und stehen Ihnen bei Fragen oder zur Vertiefung der Themen gerne zur Verfügung.

Ihr

Michael Göger



LEINEMANN PARTNER
RECHTSANWÄLTE

Themen

Monique Ruttmann, Hamburg

Beschlusskompetenz der Gemeinschaft bei Balkonsanierung trotz Übertragung der Kostenlast auf einzelne Eigentümer

Elisabeth Rolfes, Hamburg

Maklervertrag setzt Textform voraus – keine Textform, keine Provision!

Matthias Morguet, Berlin

Kriterien einer Nutzung zu Wohnzwecken i.S.d. ZwVbG



Monique Ruttmann, Hamburg

Beschlusskompetenz der Gemeinschaft bei Balkonsanierung trotz Übertragung der Kostenlast auf einzelne Eigentümer

In dieser Entscheidung wird durch den BGH klargestellt, dass eine Vereinbarung in der Teilungserklärung, wonach einzelne Wohnungseigentümer die Instandhaltung und Instandsetzung „ihrer“ Balkone auf eigene Kosten übernehmen müssen, die Beschlusskompetenz der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) nicht ausschließt. Die Gemeinschaft bleibt für die Erhaltung des Gemeinschaftseigentums verantwortlich und ist bei einem zwingenden Sanierungsbedarf mehrerer Balkone sogar verpflichtet, selbst tätig zu werden. Beschließt die Gemeinschaft entsprechende Maßnahmen, verbleibt es jedoch bei der vereinbarten Kostenlast der betroffenen Eigentümer.

BGH, Urteil vom 24.04.2026 – V ZR 102/24

Der Fall

In einer Wohnungseigentumsanlage waren mehrere Balkone aufgrund erheblicher Betonschäden sanierungsbedürftig. Es bestand die Gefahr des Absturzes von Betonteilen; Teile der Grünflächen unterhalb der Balkone mussten bereits gesperrt werden. Die Teilungserklärung sah vor, dass Balkone von den jeweiligen Wohnungseigentümern auf eigene Kosten instand zu halten und instand zu setzen sind.

Nachdem ein Sachverständiger drei Sanierungsvarianten vorgestellt hatte, fanden in der Eigentümerversammlung sämtliche Beschlussanträge zur Balkonsanierung keine Mehrheit. Ein Wohnungseigentümer focht die Negativbeschlüsse an und begehrte zugleich die gerichtliche Ersetzung eines Beschlusses zur Durchführung der Sanierung.



Entscheidung

Der BGH hob die Entscheidungen der Vorinstanzen auf und erklärte die Negativbeschlüsse für ungültig. Zudem ersetzte er die unterbliebene Beschlussfassung durch einen Grundlagenbeschluss, wonach die Balkone und Balkonbrüstungen zu erneuern sind. Die fortbestehende Beschlusskompetenz der Gemeinschaft für das Gemeinschaftseigentum wird durch den BGH erstmalig klargestellt.

Nach Auffassung des BGH führt die Übertragung der Erhaltungs- und Kostenlast für bestimmte Teile des Gemeinschaftseigentums nicht zum Verlust der Beschlusskompetenz der Gemeinschaft. Die Verwaltung und Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegen nach §§ 18, 19 WEG grundsätzlich der GdWE. Zwar können einzelne Erhaltungslasten durch Vereinbarung auf Wohnungseigentümer übertragen werden; die Gemeinschaft bleibt jedoch weiterhin Trägerin der Verantwortung für den ordnungsgemäßen Zustand des Gemeinschaftseigentums.

Der Senat betont insbesondere, dass die GdWE für den baulichen Zustand der Anlage verantwortlich ist. Nur sie ist in der Verantwortung, das Gemeinschaftseigentum zu erhalten und die Verkehrssicherungspflicht sicherzustellen. Daher muss sie auch die Möglichkeit haben, erforderliche Erhaltungsmaßnahmen selbst durchzuführen. Eine vollständige Verlagerung der Entscheidungsbefugnis auf einzelne Eigentümer wäre mit diesem Verantwortungsbereich nicht vereinbar.

Wird die Gemeinschaft trotz einer entsprechenden Vereinbarung selbst tätig und beschließt die Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen, geht die praktische Zuständigkeit für die Maßnahme auf die Gemeinschaft über. Die Kostenlast verbleibt jedoch bei denjenigen Wohnungseigentümern, denen die Teilungserklärung die Instandhaltungspflicht zugewiesen hat. Der BGH trennt damit ausdrücklich zwischen Entscheidungs- und Kostenkompetenz.

Ein Anspruch auf Tätigwerden der Gemeinschaft sieht er als Ausfluss der ordnungsgemäßen Verwaltung für gegeben.

Besondere Bedeutung misst der BGH der Frage bei, wann sich die Gemeinschaft selbst um die Sanierung kümmern muss. Nach seiner Auffassung besteht jedenfalls dann eine Pflicht zum Tätigwerden, wenn mehrere Balkone zwingend sanierungsbedürftig sind. Bei nur einem betroffenen Balkon kann eine Verpflichtung entstehen, wenn dem einzelnen Eigentümer die Durchführung der Maßnahme nicht zugemutet werden kann oder Gefahren für andere Eigentümer oder Dritte drohen.

Im vorliegenden Streitfall war wegen der Vielzahl der betroffenen Balkone und der bestehenden Gefahrenlage ein koordiniertes Vorgehen erforderlich. Das Ermessen der Wohnungseigentümer war daher hinsichtlich des „Ob“ der Sanierung auf Null reduziert. Offen blieb lediglich die Auswahl der konkreten Sanierungsvariante.

Mit der Entscheidung beendet der BGH eine lange umstrittene Frage der wohnungseigentumsrechtlichen Praxis. Zahlreiche Instanzgerichte hatten angenommen, dass mit der Übertragung der Erhaltungslast auf einzelne Eigentümer zugleich die Beschlusskompetenz der Gemeinschaft entfalle. Andere Ansichten vertraten die Meinung, dass die Entscheidungskompetenz der GdWE damit konkurreiere oder subsidiär auszuüben sei. Diese Frage hat der Senat klar beantwortet. Die Entscheidung stärkt die Handlungsfähigkeit von Wohnungseigentümergeinschaften. Gerade bei Balkonen, Loggien oder Terrassen ist ein koordiniertes Vorgehen häufig unverzichtbar und die Entscheidungskompetenz bleibt bei der GdWE.

Fazit



Der BGH stellt klar, dass die Übertragung von Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten auf einzelne Wohnungseigentümer die Beschlusskompetenz der Gemeinschaft nicht beseitigt. Besteht erheblicher Sanierungsbedarf, insbesondere bei mehreren Balkonen, muss die Gemeinschaft selbst tätig werden können und ist gegebenenfalls dazu verpflichtet.

Praxistipp

Verwalter und Beiräte sollten sich künftig nicht mehr auf entsprechende Regelungen in Teilungserklärungen berufen, um notwendige Sanierungen abzulehnen. Die Gemeinschaft bleibt entscheidungs- und handlungsbefugt; die Kosten können jedoch weiterhin den betroffenen Eigentümern auferlegt werden.



Elisabeth Rolfes, Hamburg

Maklervertrag setzt Textform voraus – keine Textform, keine Provision!

BGH, Urteil vom 11.03.2026 – I ZR 202/25

Sachverhalt

Der Kläger verfolgt als Eigentümer eines Einfamilienhauses (sowie aus abgetretenem Recht seiner Ehefrau) gegen die Beklagte Maklerin die Rückzahlung gezahlter Maklerprovision nebst Zinsen. Im August 2022 schlossen die Parteien mit der Beklagten einen Käufermaklervertrag, da sich das Ehepaar für eine von der Beklagten angebotenen Immobilie interessierte. Später sollte die Beklagte sodann auch beim Verkauf des eigenen Einfamilienhauses des Klägers und seiner Ehefrau tätig werden. Die Kommunikation zu den Verkaufsverhandlungen fand dabei per E-Mail statt. Am 30.03.2023 übersandte der Kläger der Beklagten ein Gegenangebot für die Kaufinteressenten ihrer Immobilie. Hierauf reagierte die Beklagte mit E-Mail vom 03.04.2023. Unterhalb ihres Nachrichtentextes befanden sich mehrere Hinweise, unter anderem Datenschutzhinweise, Hinweise auf die AGB, eine Widerrufsbelehrung und insbesondere ein „Hinweis zur Fälligkeit der Provision“.

Darin erklärte die Beklagte:

- Bei Abschluss eines Kaufvertrags über ein Einfamilienhaus werde eine Provision fällig.
- Die Provision betrage maximal 3,57 % des Kaufpreises je Partei.
- Mit Vereinbarung eines Besichtigungstermins oder eines Termins in den Geschäftsräumen erkläre sich der Kunde mit der Zahlung der Provision einverstanden, sofern er nicht vorher schriftlich widerrufe.

Am 13.04.2023 schrieb der Kläger der Beklagten wiederum per E-Mail, sie solle „wie besprochen“ einen



Notartermin für den Verkauf des Hauses vereinbaren. Am 12. Mai 2023 verkauften der Kläger und seine Ehefrau ihr Haus mit notariellem Kaufvertrag für 617.000 €. Hierin wurde festgehalten, dass der Verkauf durch die Beklagte vermittelt worden sei und ihr aufgrund einer gesonderten Vereinbarung eine Courtage zustehe.

Die Klausel sollte nach ihrem Wortlaut lediglich Beweiswirkung zugunsten der Maklerin entfalten und keine neuen Zahlungspflichten begründen.

Am 15. Mai 2023 stellte die Beklagte eine Rechnung über 8.810,76 € (1,2 % des Kaufpreises zzgl. Umsatzsteuer). Der Kläger und seine Ehefrau zahlten die Rechnung.

Mit anwaltlichem Schreiben vom 3. August 2023 widerriefen der Kläger und seine Ehefrau die dem Maklervertrag zugrunde liegenden Erklärungen und verlangten die Rückzahlung der bereits gezahlten Provision. Die Beklagte zahlte nicht.

Das Landgericht Stade gab der Klage statt und verurteilte die Beklagte zur Rückzahlung der Provision. Das Oberlandesgericht Celle wies die Berufung der Beklagten zurück. Hierbei ging das Oberlandesgericht davon aus, dass kein wirksamer Maklervertrag zustande gekommen sei.

Mit der Revision verfolgt die Beklagte weiterhin die Abweisung der Klage.

Wesentliche Kernfragen des Rechtsstreits sind daher, ob zum einen überhaupt ein wirksamer Verkäufermaklervertrag zustande gekommen war, obwohl § 656a BGB für solche Maklerverträge Textform verlangt und zum anderen, ob die E-Mail-Korrespondenz die erforderliche Textform erfüllte und somit die gezahlte Provision ohne Rechtsgrund geleistet und folglich nach Bereicherungsrecht zurückzahlen ist.

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs

Der Bundesgerichtshof stellt zunächst klar, dass die in § 656a BGB vorgeschriebene Textform grundsätzlich auch durch einen Austausch von E-Mails gewahrt werden kann. Es ist nicht erforderlich, dass sich Angebot und Annahme in einem einzigen Dokument befinden. Vielmehr genügt es, wenn die jeweiligen Erklärungen der Vertragsparteien auf dauerhaften Datenträgern – etwa in getrennten E-Mails – festgehalten sind. Ebenso betont der Senat, dass auch nach Einführung des Textformerfordernisses Maklerverträge weiterhin nicht nur ausdrücklich, sondern auch durch schlüssiges Verhalten (konkludent) geschlossen werden können. Voraussetzung ist allerdings, dass sich die wesentlichen Vertragsbestandteile, insbesondere die Vertragsparteien, die Höhe der Provision und das betroffene Objekt aus den textförmig abgegebenen Erklärungen bestimmen lassen. Zur Auslegung dürfen auch außerhalb der Erklärungen liegende Umstände herangezogen werden, sofern die Erklärungen selbst hierfür einen ausreichenden Anhaltspunkt bieten.

Vorliegend scheitert der Vertragsschluss jedoch daran, dass die von der Maklerin versandte E-Mail vom 3. April 2023 kein formwirksames Provisionsverlangen enthielt. Der Hinweis auf die fällige Provision befand sich nicht im eigentlichen Nachrichtentext, sondern erst unterhalb der Grußformel und der Signatur in einem Block weiterer Hinweise zu Datenschutz, AGB und Widerrufsbelehrung. Nach Auffassung des Bundesgerichtshofs muss auch bei der Textform erkennbar sein, wo die Erklärung endet. Zwar verlangt § 126b BGB seit seiner Neufassung keine Unterschrift mehr, dennoch muss der Erklärende deutlich machen, dass seine Erklärung abgeschlossen ist. Da die E-Mail bereits durch Grußformel und Signatur beendet war, konnte der anschließend eingefügte Provisionshinweis nicht als formwirksame Vertragserklärung angesehen werden. Damit fehlte es an einem wirksamen Angebot zum Abschluss eines Verkäufermaklervertrags.



Der Bundesgerichtshof prüfte ferner, ob sich ein wirksamer Maklervertrag aus anderen Umständen ergeben könnte. Dies verneinte er. Der bereits im August 2022 geschlossene Maklervertrag betraf lediglich den geplanten Erwerb einer anderen Immobilie und nicht den späteren Verkauf des eigenen Hauses des Klägers. Auch die im notariellen Kaufvertrag enthaltene Maklerklausel begründete keinen eigenständigen Zahlungsanspruch, da sie nach ihrem Inhalt lediglich Beweiszwecken diene und keine neue Provisionsverpflichtung schaffen sollte.

Da somit kein wirksamer Maklervertrag zustande gekommen war, erfolgte die Zahlung der Provision ohne Rechtsgrund. Der Kläger konnte deshalb gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 BGB die Rückzahlung verlangen. Einen Gegenanspruch auf Wertersatz für ihre tatsächlich erbrachten Maklerleistungen verneint der Senat. Der Bundesgerichtshof hebt hervor, dass § 656a BGB gerade dem Schutz der Beteiligten und der Vermeidung von Streit über das Zustandekommen und den Inhalt von Maklerverträgen dient. Würde man dem Makler trotz Formmangels über das Bereicherungsrecht einen Vergütungsanspruch zubilligen, würde der gesetzliche Formzweck unterlaufen. Aus diesem Grund scheiden bereicherungsrechtliche Ansprüche des Maklers aus, wenn die nach § 656a BGB vorgeschriebene Textform nicht eingehalten wurde.

Fazit

Zusammenfassend stellt der Bundesgerichtshof fest, dass Immobilienmaklerverträge zwar weiterhin flexibel durch E-Mails und sogar konkludent geschlossen werden können, die gesetzlichen Anforderungen an die Textform jedoch strikt einzuhalten sind. Da dies im vorliegenden Fall nicht geschehen war, bestand kein wirksamer Maklervertrag und die gezahlte Provision musste an den Kläger zurückerstattet werden.



Matthias Morguet, Berlin

Kriterien einer Nutzung zu Wohnzwecken i.S.d. ZwVbG

Das Verwaltungsgericht Berlin hat entschieden, dass eine wiederholte kurzzeitige, möblierte Vermietung einer Wohnung zu deutlich überhöhten Preisen keine Nutzung zu Wohnzwecken im Sinne des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes darstellt.

VG Berlin, Beschl. v. 05.02.2026, VG 6 L 529/25

Der Eigentümer einer Berliner Wohnung vermietete diese regelmäßig befristet und voll möbliert zum vorübergehenden Gebrauch. Die Mietverträge sahen ausdrücklich eine zeitlich begrenzte Nutzung zu Übergangszwecken, etwa bis zum Bezug einer anderen Wohnung oder während eines auswärtigen Arbeits- oder Ausbildungsaufenthalts, vor. Häufig wurden zunächst Mietzeiten unter drei Monaten vereinbart und später verlängert. Eine Mietzeit betrug neun Monate. Die Mietverhältnisse begannen und endeten oft im laufenden Monat. Vereinbart wurde jeweils eine sämtliche Nebenkosten umfassende Pauschalmiete, die deutlich über der ortsüblichen Vergleichsmiete lag. Zudem wurde eine Endreinigungspauschale erhoben. Nachdem das Bezirksamt von dem Vermietungskonzept erfahren hatte, untersagte es dieses unter Verweis auf das Zweckentfremdungsverbotsgesetz (ZwVbG) und verpflichtete den Vermieter unter Androhung eines Zwangsgeldes von 10.000 Euro, die Wohnung wieder Wohnzwecken zuzuführen. Der Vermieter erhob erfolglos Widerspruch, klagte und beantragte vor dem VG Berlin vorläufigen Rechtsschutz.

Das VG Berlin wies den Antrag mit der Begründung zurück, es liege keine Nutzung zu Wohnzwecken im Sinne des ZwVbG vor. Maßgeblich für eine solche sei die „auf Dauer angelegte Häuslichkeit“. Nach der Rechtsprechung des OVG Berlin-Brandenburg spreche eine Mietdauer von unter drei Monaten gegen, eine Dauer von über sechs Monaten regelmäßig für eine Wohnnutzung; dazwischen sei eine Gesamtwürdigung erforderlich. Im konkreten Fall überwogen die gegen eine Wohnnutzung sprechenden Umstände: regelmäßig nur vorübergehende Vermietungen, vollständige Möblierung, Pauschalmiete einschließlich Strom und Internet, fehlende melderechtliche Anmeldung,



Endreinigungspauschale, überdurchschnittlich hohe Miete sowie Mietbeginn und -ende im laufenden Monat. Auch die einmalige Vermietung über neun Monate ändere am Gesamtkonzept nichts. Das androhte Zwangsgeld hielt das Gericht für rechtmäßig.

Fazit

Die Entscheidung verdeutlicht, dass für die Beurteilung nicht einzelne Mietverträge, sondern das gesamte Vermietungskonzept maßgeblich ist. Selbst längere Mietzeiten schließen eine zweckentfremdungsrechtlich unzulässige Nutzung nicht aus, wenn das Konzept auf regelmäßig wechselnde Übergangsnutzungen ausgerichtet ist. Zugleich erweitert das VG Berlin die maßgeblichen Indizien, etwa um Miethöhe, Endreinigungspauschale und untermonatige Mietzeiträume. Für Vermieter möblierter Wohnungen steigt damit das rechtliche Risiko erheblich. Eine sorgfältige rechtliche Prüfung des Vermietungskonzepts ist daher dringend zu empfehlen.