

# RDM KOMPAKT

## MAI 2026

### INHALT

Spitz auf Knopf – Kolumne von Georg Gafron: Die Berliner FDP will's wissen!

..... Seite 2

Lipinski-Mießner: BGH kippt die Drei-Angebote-Regel im Wohnungseigentumsrecht

..... Seite 2

### Seminare

Wettbewerbszentrale/Beal. Wettbewerbsrecht für Immobilienmakler

..... Seite 3

Mieterhöhungen in der Wohnraummiere

..... Seite 3

Seminarserie: Energetische Immobilien-Sanierung

..... Seite 4

Schönheitsreparaturen – die Rechtsprechung des BGH und ihre Auswirkungen auf die Instandsetzung der Mietsache

..... Seite 4



### IMPRESSUM

RDM KOMPAKT  
Informationsbeilage des  
Ring Deutscher Makler  
Landesverband Berlin und Brandenburg e.V.  
Potsdamer Straße 143  
10783 Berlin  
Telefon 030 / 213 20 89  
Telefax 030 / 216 36 29  
eMail: info@rdm-berlin-brandenburg.de

Chefredakteur (verantwortlich i.S.d.P.):  
Markus Gruhn, Vorstandsvorsitzender

## Klartext Chefsache

von Markus Gruhn

Warum gibt es nicht genügend Investitionen in den Wohnungsneubau von Mietwohnungen, obwohl die handelnden Politiker genau wissen, dass neue Mietenregulierungen wie Mietpreisbremse, Mietendeckel oder die Ankündigung jeder Form der Vergesellschaftung Investoren vertreiben? Gerade in Wahlkampfzeiten wird aber immer wieder genau das eingefordert. Gerade linke Parteien lieben es, alle Vermieter pauschal unter Generalverdacht des Mietwuchers zu stellen.

Auch diese Politiker verfügen natürlich über die wahren Erkenntnisse und stellen sich gerne dümmer als sie sind: Die Mietverhältnisse zwischen Vermietern und Bestandsmietern laufen zu über 90 % reibungslos.

Das Problem, dass Investoren nur unzureichend neue Mietwohnungen bauen, ist hausgemacht. Durch ständige Verschärfung des Mietrechts, das Einstellen von Förderungen und tägliche Anfeindungen gegenüber Vermietern ist es politisch so gewollt, um das eigene Klientel – in der Regel die Mieter – bei der Stange zu halten. Dass dies nicht ganz so funktioniert, zeigt sich am Erstarken der AfD. Wie kann es nur möglich sein, dass jetzt auf einmal eine extreme Partei von der Mehrheit der Arbeiter (also früheren Genossen) gewählt wird?

Wahrscheinlich liegt es daran, was schon Churchill sagte:

*„Politiker denken an die nächste Wahl, Staatsmänner an die nächste Generation. Wir brauchen mehr Staatsmänner.“* Genau das offenbart die große Politikkrise in Deutschland: Wir haben in unserem Land keine Staatsmänner, sondern nur noch Politiker! Und dummerweise hat sich das auch schon bei den Wählern rumgesprochen.

Deshalb hier noch einmal der einzig sinnvolle Vorschlag, der den Bau von Mietwohnungen mit dem Turbo an-



schieben würde, der benötigt wird, damit es endlich wieder genügend Mietwohnungen am Markt in Großstädten gibt.

Um wirtschaftlich neue Mietwohnungen bauen zu können, braucht es zurzeit eine Kostenmiete von 23,00 Euro pro Quadratmeter, was sich aber nur in München erzielen lässt.

Namhafte Immobilienentwickler sind insolvent gegangen. Auf ein vernünftiges Aktionsprogramm der Bundesregierung wartet die Immobilienwirtschaft vergebens.

Die neue Bundesregierung nimmt billigend in Kauf, dass ihre selbst gesteckten Neubauziele kläglich scheitern werden.

Die Regierung muss dringend handeln und – wie nach der Wiedervereinigung in den neuen Bundesländern – mit einer Sonder-AfA von 50 % gezielt für Mietwohnungsneubau in Universitätsstädten gegensteuern. Nur so werden wir wieder einen Mietermarkt wie Mitte der 1990er Jahre bekommen.

Alles andere wird die jetzigen Mangelzustände nicht beheben, die unserer Demokratie und unserem Gemeinwohl schweren Schaden zufügen.

Eine Sonderabschreibung lässt sich durch den neuen Bauboom und die zusätzlichen Einnahmen an Lohn- und Einkommensteuer, Umsatzsteuer, Gewerbesteuer und Grunderwerbsteuer gegenfinanzieren.

Das Thema Wohnen in den Ballungszentren ist die wichtigste soziale Frage mit dem größten Sprengstoffpotential in unserer Gesellschaft. Das Einzige,



was der Politik bisher aufgefallen ist, ist die Reglementierung bestehender Mietwohnungen. Das löst aber das Problem nicht – im Gegenteil: Es verschärft die Mietwohnungsneubaukrise extrem!

Reglementierungen führen eben dazu, dass Investoren immer weniger Mietwohnungen bauen und ihr Geld in andere Anlageprodukte investieren.

Viele Politiker haben leider immer noch nicht eingesehen, dass die Bestandsmieten nicht das derzeitige Problem sind. Deshalb sind Forderungen nach einem Mietendeckel wunderbare Wahlkampfgeschenke für Bestandsmieter; sie schaffen aber keine einzige neue Wohnung und werden für die Wohnungssuchenden die Ausgangslage weiter erschweren.

## BGH kippt die Drei-Angebote-Regel im Wohnungseigentumsrecht

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 27. März 2026 eine der am weitesten verbreiteten Praxisregeln im Wohnungseigentumsrecht gekippt:



RA Axel Lipinski-Mießner

die sogenannte Drei-Angebote-Regel. Danach galt es bislang vielfach als selbstverständlich, dass eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) für Erhaltungsmaßnahmen mindestens drei Vergleichsangebote einholen muss, um einen wirksamen Beschluss fassen zu können. Der BGH stellt nun klar: Eine solche starre Pflicht besteht nicht.

**Der Fall:** In einer GdWE beschlossen die Wohnungseigentümer mehrere Erhaltungsmaßnahmen an einzelnen Gebäuden. Im Mittelpunkt stand der Austausch mehrerer Fenster mit Gesamtkosten von 7.030,52 €. Daneben wurden weitere Maßnahmen – Vordachverglasung und Malerarbeiten – mit einem Gesamtvolumen von 2.709,61 € beschlossen.

Sämtliche Aufträge wurden auf Grundlage jeweils nur eines Angebots an Unternehmen vergeben, die bereits seit Jahren für die GdWE tätig und als „bekannt und bewährt“ galten. Vergleichsangebote wurden nicht eingeholt.

Ein Wohnungseigentümer focht die Beschlüsse an. Errügte das Fehlen einer ausreichenden Tatsachengrundlage – bei Maßnahmen dieser Größenordnung seien Vergleichsangebote zwingend erforderlich. Das Amtsgericht wies die Klage vollständig ab; das Berufungsgericht erklärte hingegen einen Teil der Beschlüsse – insbesondere die Fenstermaßnahme – für unwirksam. Beide Parteien legten Revision ein.

**Das Urteil:** Der BGH hebt die Vorentscheidung teilweise auf und stellt klar:

**Spitz auf Knopf**

Immobilien

**Kolumne von Georg Gafron**

Mit freundlicher Unterstützung von  
Markus Gruhn Immobilien e. Kfm.  
Kaiserdamm 18, 14057 Berlin  
Tel. 030-326 729 14  
www.markusgruhnimmobilien.de

Foto: bluejaphoto/Stock  
Foto Gafron: Wikipedia

### Die Berliner FDP will's wissen!

Ganzschön mutig – die Berliner FDP! Ja, Sie haben richtig gelesen: Die Liberalen an der Spree gibt es wirklich noch. Und das gar nicht so leise, wie man beim aktuellen Umfragestand von 3 bis 4 % erwarten könnte. Im Gegenteil: Die Partei hat sich vorgenommen, die alte Weisheit „Den frühen Vogel frisst die Katze“ ins Gegenteil verkehren zu wollen.

Lange vor dem Beginn des Straßenwahlkampfes für die Wahlen zum Abgeordnetenhaus im September sind in einigen Stadtteilen, besonders im Südwesten unserer Stadt, die vorwiegend gelben Aufhänger zu sehen. Je früher man den Kopf hebt, noch ehe der ganze Rummel losbricht, sichert man sich dadurch immerhin eine Alleinstellung. Ein klarer Überraschungscoup der Berliner FDP und ihrer Spitzencrew um den Landesvorsitzenden Christoph Meyer. Auch die Strategie scheint zu stimmen: keine Losungen und ins Allgemeine gehenden Botschaften, sondern ganz konkrete und punktgenaue Aussagen werden geliefert. „Autofreie Stadt – Nein! Wohnungen am Tempelhofer Feld – Ja“, ist eine davon. Im Grunewald wird das Ja zu einer Fahrradinfrastruktur in Berlin mit einem klaren Nein zur Einrichtung einer Fahrradautobahn durch die

Villenkolonie Grunewald verbunden. Das Ganze ohne jede Polemik, sondern mit sachlichen Argumenten. Immerhin 25 Millionen Euro will die CDU-geführte Senatsverwaltung für Verkehr für dieses Augenzwinkern in Richtung Grüne von Halensee über den Kronprinzessinnenweg bis nach Wannsee spendieren. Durch die Beschränkung des Auerbachtunnels gibt es für die Pkw-Fahrer keine Verbindung mehr nach Westend oder Spandau. Das Autofahren würde nur noch bis zur Eichkampstraße erlaubt. „Vorrang für den Radverkehr im gesamten Gebiet!“ Die Folge: Die Hälfte der Parkplätze wird gestrichen. Das ist nur ein Beispiel für ideologische Verkehrspolitik, vor der auch die CDU in Berlin längst nicht mehr Halt macht.

Je öfter und je mehr die Berliner FDP den Finger in die vielen Wunden dieser Stadtpolitik legt, umso mehr könnte sich der frühe Vogel als glorreicher Frühstart auszahlen.

Mit rund 60.000 Stammwählern kann die FDP in Berlin rechnen. Es fehlen etwa 30.000 mehr, um die 5%-Hürde im Herbst sicher zu nehmen. Berlin wäre das zu wünschen. Auch weil eine FDP im Parlament eine Mehrheit für Rot-Rot-Grün unwahrscheinlich macht.



Das Fehlen von Vergleichsangeboten stellt für sich genommen keinen Verstoß gegen ordnungsmäßige Verwaltung dar.

Maßgeblich ist allein, dass die Wohnungseigentümer ihre Entscheidung auf einer ausreichenden Tatsachengrundlagetreffen. Zwargehört zur ordnungsmäßigen Verwaltung auch die ordnungsgemäße Vorbereitung von Beschlüssen – diese verlangt jedoch keine schematische Einholung mehrerer Angebote. Das gilt auch dann, wenn eine bestimmte Bagatellgrenze überschritten ist. Eine starre Kostengrenze, ab der zwingend Vergleichsangebote vorliegen müssen, würde der Vielfalt möglicher Erhaltungsmaßnahmen nicht gerecht und das Ermessen der Wohnungseigentümer unzulässig einschränken.

Entscheidend ist – wie so häufig im Wohnungseigentumsrecht – eine Einzelfallbetrachtung. Ob die Beschlussfassung ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, richtet sich danach, ob die vorhandenen Informationen aus der Sicht eines vernünftig und wirtschaftlich denkenden Wohnungseigentümers ausreichen, um eine sachgerechte Entscheidung zu treffen. Dabei sind insbesondere zu berücksichtigen:

- Art, Umfang und Komplexität der Maßnahme
- Dringlichkeit der Maßnahme
- Konkrete Marktumstände, etwa die Verfügbarkeit geeigneter Handwerksbetriebe

Auch ein einziges Angebot kann demnach genügen – insbesondere bei bewährten Unternehmen, ausreichender Prüfung oder besonderer Dringlichkeit.

Der BGH betont zugleich: Ein Beschluss kann trotz fehlender Vergleichsangebote gegen ordnungsmäßige Verwaltung verstoßen, wenn das zugrunde liegende Angebot objektiv ungeeignet oder überteuert ist. Dies stellt jedoch einen eigenständigen Beschlussmangel dar, den der anfechtende Wohnungseigentümer innerhalb der Anfechtungsfrist darlegen und gegebenenfalls beweisen muss.

Im konkreten Fall erklärt der BGH die gefassten Beschlüsse für wirksam: Es handelte sich um Standardmaßnahmen, die Unternehmen waren bewährt, und es lagen keinerlei Anhaltspunkte für Überteuierung oder Ungeeignetheit vor.

**Fazit:** Die Entscheidung ist ausdrücklich zu begrüßen. Der BGH verabschiedet sich von der oft rein formalen Drei-Angebote-Regel und stellt klar, dass es auf eine sachgerechte Entscheidung im Einzelfall ankommt.

Für Verwalter und GdWE bedeutet das eine spürbare Entlastung: Ein erheblicher bürokratischer Aufwand entfällt – sowohl in den Verwaltungen als auch bei Handwerksbetrieben, die bislang häufig Angebote ohne echte Zuschlagschance erstellen mussten. Zugleich reagiert der BGH auf die Realität des Handwerker mangels, in der mehrere vergleichbare Angebote schlicht oft nicht verfügbar sind. Für Eigentümer schafft das mehr Flexibilität, ohne den Grundsatz wirtschaftlichen Handelns aufzugeben.

**BGH, Urteil vom 27. März 2026 - V ZR 7/25 -**

**Online-Seminar über die Videoplattform „Zoom“**



**Wettbewerbszentrale**

**Wettbewerbsrecht für Immobilienmakler**

Rechtssichere Werbung ist für Immobilienmakler unerlässlich – ganz gleich, ob sie über Websites, Immobilienportale, Printanzeigen oder soziale Netzwerke erfolgt. Verstöße gegen gesetzliche Vorgaben passieren oft schneller als gedacht und können kostspielige Konsequenzen haben.

Dieses Seminar vermittelt Ihnen kompakt und praxisnah, worauf es im Wettbewerbsrecht wirklich ankommt. Anhand konkreter Beispiele aus der täglichen Praxis lernen Sie typische Risiken kennen und erfahren, wie Sie diese sicher umgehen.

**Inhalte des Seminars:**

- Grundlagen des Wettbewerbsrechts (UWG), insbesondere zu irreführender Werbung, Gütesiegeln, Tipp-Provisionen und Cookie-Bannern

- Anforderungen an die Preisangaben bei Immobilien und Maklerleistungen – einschließlich Besonderheiten bei Erbbaurechten
- Zentrale Informationspflichten (z. B. GEG, WoVermRG, DDG, Widerrufsbelehrungen sowie der Umgang mit Kundenbewertungen)
- Rechtliche Aspekte bei der Nutzung von Social Media wie Instagram oder YouTube
- Typische Fallstricke bei der Kundengewinnung, etwa bei Kontaktformularen oder dem Einsatz KI-gestützter Tools
- Praktische Hinweise zum Umgang mit Abmahnungen und zur Abgabe von Unterlassungserklärungen

**Zielgruppe:** Immobilienmakler

**Referentin:** RAin Jennifer Beal, Wettbewerbszentrale | Leiterin Büro Berlin, Nürnberger Straße 49, 10789 Berlin

**Termin:** 11. Juni 2026, 10 bis 12.30 Uhr

**Teilnahmegebühren:**

|                |       |
|----------------|-------|
| RDM-Mitglieder | 120 € |
| Externe        | 220 € |

**Mieterhöhungen in der Wohnraummiete**



Das vom Mieter zu zahlende Entgelt macht dessen Hauptleistungspflicht aus. Die Höhe der Miete kann sowohl abhängig sein vom übereinstimmenden Willen der Mietvertragsparteien im Rahmen einer einzelnen Miethöhevereinbarung, einer Indexmiet- oder Staffelmietvereinbarung, als auch abhängig von äußeren Umständen bei der Entwicklung der Betriebskosten und vom Willen des Vermieters oder Gesetz- und Verordnungsgebers bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen an der Mietsache.

Jede Mieterhöhung folgt ihren eigenen besonderen Voraussetzungen und erfordert vertiefte Kenntnisse im jeweiligen Teilgebiet des Mietrechts. Der Anspruch auf Zustimmung zum Mieterhöhungsbegehren, die Erhöhung von Pauschalen oder Vorauszahlungen auf die Betriebskosten und die Mieterhöhung nach durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen erfordern unterschiedliche Voraussetzungen.

**Inhalte des Seminars**

- Mietbegriffe, Mietstrukturen; Mieterhöhungsausschluss; zulässige Mieterhöhungen
- Mieterhöhungsvereinbarung zu Beginn des Mietverhältnisses – Staffelmiete/ Indexmiete/Umsatzmiete
- Wirksamkeitsvoraussetzungen, Umgang in der Praxis
- Mieterhöhungen während des Mietverhältnisses



- Mieterhöhung nach dem Vergleichsmietensystem
- gesetzliche Voraussetzungen
- außergerichtliche Mieterhöhungsbegehren, Zustimmungs- und Klagefrist
- gerichtliches Mieterhöhungsbegehren, Klageerhebung und Vortrag
- Mieterhöhung und Betriebskosten
- gesetzliche Voraussetzungen und Vereinbarungen bei Betriebskostenpauschale und Vorauszahlungen
- die richtige Betriebskostenabrechnung
- Mieterhöhung nach Modernisierung
- gesetzliche Voraussetzungen
- Voraussetzung und Abschluss von Modernisierungsmaßnahmen
- Modernisierungsmieterhöhung; richtige Erklärung, Abzug von ersparten Instandsetzungen, richtiger Umlageschlüssel; Fälligkeitsfristen; Einwendungen des Mieters gegen die Mieterhöhung
- Neue Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Höhe der Modernisierungsmieterhöhung
- Staffelmiete
- Indexmiete
- Anpassung von Vorauszahlungen und Pauschalen für Betriebskosten
- Kombination von (Miet-) Erhöhungsmöglichkeiten
- Mieterhöhung und Kündigung des Mietverhältnisses
- Nutzungsentgeltanspruch des ehemaligen Vermieters gemäß § 546a BGB

Das Seminar ermöglicht einen sicheren Umgang mit der Thematik der Mieterhöhungen. Zum Seminar gehört ein ausführliches Themenskript.

**Referent:** Dr. Carsten Brückner, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Vorsitzender des Landesverbandes Haus & Grund Berlin Mitglied im Vorstand des Zentralverbandes Haus & Grund Deutschland [www.vermieterexperte.de](http://www.vermieterexperte.de)

**Termin:** 24. Juni 2026, 10 bis 13 Uhr

**Teilnahmegebühren:**

|                |       |
|----------------|-------|
| RDM-Mitglieder | 120 € |
| Externe        | 220 € |

### Seminarserie: Energetische Immobilien-Sanierung



#### Modul 3 – Wärmepumpenfähigkeit in Liegenschaften

In diesem Modul der Seminarserie geht es darum, Wärmepumpen in Bestandsgebäu-

den realistisch einzuschätzen. Behandelt werden technische Voraussetzungen wie Heizlastberechnung, hydraulischer Abgleich, Schall- und Platzanforderungen sowie der Stromanschluss. Zusätzlich werden Wirtschaftlichkeit, PV-Integration und die aktuellen Förderbedingungen kompakt dargestellt.

**Inhalt:**

- Funktionsweise & Typen – Grundlagen und Einsatzmöglichkeiten
- Voraussetzungen im Bestandsbau – Heizlastberechnung und hydraulischer Abgleich als Förderbedingung
- Einsatzfähigkeit im Bestandsobjekt – Schall, Platzbedarf, Stromanschluss
- Wirtschaftlichkeit und Lebenszykluskosten – Photovoltaik-Integration & Stromkostenoptimierung
- Förderbedingungen für Wärmepumpen – Antragsverfahren und Beauftragung von Angeboten
- Fragerunde

**Zielgruppe:**

Immobilienmakler, Hausverwalter, Fachkräfte der Immobilien- und Bauwirtschaft

**Referenten:** Matthias Pusch und Jörg Oschatz von der p2partner – Energie- und Immobilienberatung

**Termin:** 28. Mai 2026, 11 bis 12.30 Uhr

**Teilnahmegebühren:**

|                |       |
|----------------|-------|
| RDM-Mitglieder | 75 €  |
| Externe        | 150 € |

### Schönheitsreparaturen – die Rechtsprechung des BGH und ihre Auswirkungen auf die Instandsetzung der Mietsache

Mit zwei Urteilen vom 8. Juli 2020 hat der Bundesgerichtshof das Recht der Schönheitsreparaturen revolutioniert, indem erstmalig festgestellt wurde, dass der Mieter unter bestimmten Voraussetzungen an der Pflicht zur Durchführung der Schönheitsreparaturen und damit an der Instandhaltungslast des Vermieters in der Regel mit 50 % zu beteiligen ist. Diese Auffassung hat drastische Auswirkungen auf die Frage nach dem vertragsgemäßen Zustand der Mietsache, die Gestaltung von Mietverträgen, die Überlegungen zur Neuvermietung und die Überlassung in einem tatsächlichen festzuhaltenden Zustand sowie auf die Beratung von Vermietern und Mietern.

Die neuen Überlegungen des Bundesgerichtshofs zur Kostenverteilung der Instandhaltung der Mietsache hat Auswirkungen auf die Folgen der immer restriktiveren Rechtsprechung des BGH zur Modernisierungsmieterhöhung.



Das Seminar stellt zunächst Kriterien zur Ermittlung des vertragsgemäßen Zustands der Mietsache und die Entwicklung des Rechts der Schönheitsreparaturen dar. Erörtert werden die Voraussetzungen der Pflicht zur Durchführung der Schönheitsreparaturen für die jeweilige Mietvertragspartei sowie die vom BGH neu eingeführte Pflicht des Mieters, sich an den Kosten der vermietetseitigen Schönheitsreparaturen zu beteiligen. Der Referent stellt ausführlich die von ihm exklusiv erarbeiteten Kriterien der Kostenbeteiligung im Regelfall und bei den (vom BGH sogenannten) Besonderheiten des Einzelfalles dar und entwickelt damit die Ansätze der BGH-Rechtsprechung fort damit gibt er den Mietvertragsparteien sowie Gerichten notwendige Hilfestellung zum Umgang mit der neuen Thematik.

**Inhalte des Seminars:**

- **Vertragsgemäßer Zustand der Mietsache:** Vereinbarung der Parteien; Ermittlung anhand gesetzlicher Vorschriften; Auslegungskriterien des BGH
- **Entwicklung, Inhalt und Fälligkeit von Schönheitsreparaturen:** Ursprung der Schönheitsreparaturen; zulässige Vereinbarungen; begrenzter Inhalt; Kriterien für die Fälligkeit der Renovierung (Fristen)
- **Renovierungs- und Kostenbeteiligungspflichten:** Hauptleistungspflicht einer der Mietvertragsparteien; Kostenbeteiligungspflicht des Mieters an den vom Vermieter durchzuführenden Schönheitsreparaturen – Voraussetzungen, Geltendmachung, Rechtsfolge
- **Weiterentwicklung der BGH-Rechtsprechung:** Kriterien für die Bestimmung des Anteils des Mieters an den Renovierungskosten; Kriterien für den Regelfall (50 % Kostenbeteiligung); Kriterien für Abweichungen (Besonderheiten des Einzelfalles)
- **Auswirkungen auf die Gestaltung des vertragsgemäßen und tatsächlichen Zustands der Mietsache:** Gestaltung von Mietverträgen; Gestaltung der Mietsache; Auswirkungen auf Vormietverhältnisse; Dokumentationen
- **Auswirkungen auf den Umgang mit den Kosten von Baulichen Maßnahmen nach § 555b BGB**

**Referent:** Dr. Carsten Brückner, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Vorsitzender des Landesverbandes Haus & Grund Berlin Mitglied im Vorstand des Zentralverbandes Haus & Grund Deutschland [www.vermieterexperte.de](http://www.vermieterexperte.de)

**Termin:** 16. September 2026, 11 bis 13 Uhr

**Teilnahmegebühren:**

|                |       |
|----------------|-------|
| RDM-Mitglieder | 120 € |
| Externe        | 220 € |

