

RDM KOMPAKT

JUNI 2026

INHALT

Spitz auf Knopf – Kolumne von Georg Gafron: Die Berliner FDP will's wissen!
..... Seite 2

Lipinski-Mießner: Feststellungsklage im WEG-Recht: BGH bejaht Zulässigkeit – Wohnungseigentümer kann Gültigkeit einer Kostentragungsregelung gerichtlich überprüfen lassen
..... Seite 2

Seminare

Mieterhöhungen in der Wohnraummiete
..... Seite 3

Schönheitsreparaturen: Die Rechtsprechung des BGH und ihre Auswirkungen auf die Instandsetzung der Mietsache
..... Seite 3

Das Berliner Zweckentfremdungsverbot
..... Seite 4

Untervermietung und andere Formen der Gebrauchsüberlassung 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

Spitz auf Knopf



Kolumne von Georg Gafron



Foto: bluejayphoto/Stock
Foto Gafron/Wikipedia

**MARKUS
GRUHN**

Immobilien

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

Riesen Chance für Berlin!

Nach 14 Jahren Dornröschenschlaf ist mit einem Mal ein uralter Traum Berliner Stadtplaner wiedererwacht: Die Bebauung des Tempelhofer Feldes. Mit einer Fläche von 300 Hektar ist das ehemalige Flughafengelände eine der größten innerstädtischen Brachflächen der Welt!

Durch einen Volksentscheid ist die städtebauliche Nutzung 2014 scheinbar für immer aufs Eis gelegt worden. Doch was heißt schon für immer! Neues Nachdenken ist angesichts größerer Herausforderungen nicht verboten! Zumal: Hatten im Frühjahr 2014 noch knapp 64 % der Berliner gegen eine Bebauung des Tempelhofer Feldes votiert, hat sich bis heute ein Stimmungswandel vollzogen. Nach einer aktuellen Umfrage der IHK sprechen sich heute 59 % dafür aus. Sicher auch ein Grund für eine Gruppe Stadtplaner und Investoren rund um den renommierten Architekten Hans Kollhoff, mit einer neuen Initiative für das Tempelhofer Feld an die Öffentlichkeit zu gehen.

Herausgekommen ist ein Konzept zur Randbebauung des Riesenareals mit Wohnfläche für über 50.000 Berliner in angemessener Mieterstruktur für eine sozial durchmischte, vornehmliche Nutzung junger Familien in architektonisch angepasster Blockhausstruktur. Ein Drittel der insgesamt vorhandenen Fläche würde dafür beansprucht.

Kaum lagen die Pläne auf dem Tisch,

erhob sich ein breiter Proteststurm des rot-grünen Milieus. Ein Großteil der durch abgesicherte Jobs im öffentlichen Dienst gut versorgten erhob plötzlich einen ewigen Besitzanspruch auf die Gesamtfläche, die sie als eine Art Wohlfühlereffekt mit Ewigkeitsgarantie ansehen. Auf die vielen Tausenden verzweifelt Wohnungssuchenden in unserer Stadt muss das wie blanker Hohn wirken.

Der Verweis der Besitzstandswahrer auf viele leerstehende Büroflächen und andere über die Stadt verstreute Landesflächen ist weder vergleichbar in der Verfügung noch in einer absehbaren Umsetzung.

Im Kern geht es um nichts anderes als die Befriedigung gut vernetzter Gruppeninteressen auf dem Rücken des Allgemeinwohls.

Der in Berlin Regierende Bürgermeister Wegner hat die soziale Sprengkraft des anhaltenden Wohnungsmangels längst erkannt. So verwundert es nicht, dass er sofort seine Unterstützung des Kollhoff-Projektes bekanntgab. Unweigerlich wurde es damit zum Kampfobjekt mit Blick auf die Wahlen im September. Prompt widersprachen SPD und Grüne dem Ansinnen und brachten altbekannte klimatische Argumente ins Spiel. Die CDU konterte: „Für sie sei das Thema Wohnungsbau auf dem Tempelhofer Feld nicht verhandelbar.“ Bei kommenden Koalitionsverhandlungen werde dies ein



Schwerpunkt sein. Schon jetzt ist klar, dass das Thema Tempelhofer Feld ein eigenes Schlachtfeld im Wahlkampf wird – aggressiv und ideologisch überladen.

Denn, ein Schelm, der nichts Böses dabei denkt, nutzt doch die anhaltende Wohnungsnot auch denjenigen, nicht nur in der Links-Partei, die das Problem als agitatorischen Hebel gegen das

private Wohneigentum und seine Entwertung nutzen wollen.

Doch zum Ende noch eine Idee: Wie wäre es mit einem Internationalen Wettbewerb zur Gestaltung eines großstädtischen Spielparks für Groß und Klein auf den restlichen 200 Hektar?

Was für ein Magnet für die Stadt. Nachdenken muss erlaubt sein!

so aus, dass die konkrete Kostentragungspflicht für die bevorstehende Erneuerung des Spielplatzes festgestellt werden soll. Ein Feststellungsinteresse liegt vor, da in der GdWE aktuell Streit über die Wirksamkeit der Kostenregelung und den damit verbundenen Umfang der Kostentragung bei der anstehenden Sanierung besteht.

Richtiger Klagegegner: die GdWE

Als richtigen Klagegegner bestimmte der BGH die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer selbst. Nach der WEG-Reform obliegt der GdWE die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Ein Urteil gegen die GdWE gilt gemäß § 44 Abs. 3 WEG (hier analog angewandt) auch für und gegen alle Wohnungseigentümer – dies beeinträchtigt weder die Passivlegitimation der GdWE noch das Feststellungsinteresse. Für die analoge Anwendung des § 44 Abs. 3 WEG spricht zudem, dass der Kläger statt der Feststellungsklage auch eine Beschlussersetzungsklage über die Auslegung der Kostenregelung hätte einreichen können.

Begründetheit: Sonderregelung unwirksam

In der Begründetheit gaben die BGH-Richter dem Kläger ebenfalls Recht: Die spezielle Kostenregelung ist unwirksam. Sie ist zu unbestimmt, nicht vollständig und in der Praxis nicht durchführbar. Für die Erneuerung des Spielplatzes gilt daher die allgemeine Kostenregelung – alle Eigentümer tragen die Kosten entsprechend ihrer Miteigentumsanteile.

Feststellungsklage im WEG-Recht

BGH bejaht Zulässigkeit – Wohnungseigentümer kann Gültigkeit einer Kostentragungsregelung gerichtlich überprüfen lassen

Kann ein Wohnungseigentümer bei einem Streit innerhalb der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) über eine Kostentragungsregelung das Gericht zur Feststellung von deren Gültigkeit anrufen? Mit Urteil vom 27. Februar 2026 (V ZR 98/25) hat der BGH dies bejaht – unter bestimmten Voraussetzungen.

Der Fall

Eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer besteht aus drei Wohnblöcken und 110 Tiefgaragenstellplätzen. Die Stellplätze stehen überwiegend im Teileigentum benachbarter Reihenhauseigentümer. Innerhalb der GdWE herrscht Uneinigkeit darüber, wer die Kosten der Erneuerung eines Kinderspielplatzes auf dem Gemeinschaftsgrundstück zu tragen hat.

Die Gemeinschaftsordnung sieht grundsätzlich vor, dass Lasten und Kosten nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile abgerechnet werden. Eine Sonderregelung bestimmt jedoch abweichend davon, dass die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung des Spielplatzes allein von den Miteigentümern der Tiefgarage getragen werden sollen – mit gestaffelten Kostenanteilen je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche (1,2 für Reihenhauseigentümer, 1,0 für Wohn-/Teileigentümer). Ein Reihenhauseigentümer, dem auch ein Stellplatz gehört, klagte auf Feststellung, dass diese Sonderregelung

unwirksam sei und daher die allgemeine Kostenregelung für alle Eigentümer gelte.



RA Axel Lipinski-Mießner

Die Entscheidung des BGH

Der BGH bejahete zunächst die Zulässigkeit der Feststellungsklage. Zwar kann sich eine solche Klage grundsätzlich nur auf das Bestehen oder Nichtbestehen eines Rechtsverhältnisses richten – nicht auf die Klärung einzelner Vorfragen, Elemente eines Rechtsverhältnisses oder Berechnungsgrundlagen. Eine abstrakte Auslegung der Kostenregelung in der Gemeinschaftsordnung wäre daher unzulässig.

Die Richter legten die Klage jedoch

Kernaussagen des BGH im Überblick

- Eine Feststellungsklage ist zulässig, wenn die Gültigkeit einer Kostentragungsregelung anhand eines konkreten, aktuell relevanten Einzelfalls überprüft werden soll.
- Die Klage muss sich gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) richten – nicht gegen einzelne Eigentümer.
- § 44 Abs. 3 WEG gilt analog: Ein Urteil gegen die GdWE wirkt für und gegen alle Wohnungseigentümer.
- Keine abstrakte Auslegungsfrage: Der Bezug zu einem konkreten, anstehenden Sachverhalt ist zwingend erforderlich.
- Unbestimmte, unvollständige oder undurchführbare Sonderregelungen in der Gemeinschaftsordnung sind unwirksam.



Praktische Bedeutung für Wohnungseigentümer

Das Urteil stärkt die Rechte einzelner Wohnungseigentümer: Sie können die Gültigkeit einer Kostentragungsregelung nun effektiv gerichtlich überprüfen lassen, wenn in der Gemeinschaft ein konkreter Streitfall über eine bevorstehende Maßnahme besteht. Die Klage muss dabei klar auf die konkrete Kostentragungspflicht – nicht auf eine abstrakte Rechtsfrage – gerichtet sein, und sie ist gegen die GdWE zu richten. Darüber hinaus verdeutlicht die Entscheidung, dass Sonderregelungen in Gemeinschaftsordnungen zur Kostentragung einer sorgfältigen Formulierung bedürfen. Unklare oder lückenhafte Regelungen können für unwirksam erklärt werden – mit der Folge, dass die allgemeine gesetzliche Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen zur Anwendung kommt.

Urteilsdaten auf einen Blick

- Gericht: Bundesgerichtshof (BGH), V. Zivilsenat
- Aktenzeichen: V ZR 98/25
- Entscheidungsdatum: 27. Februar 2026
- Rechtsgebiet: Wohnungseigentumsrecht (WEG)

Quelle: BGH, Urteil vom 27. Februar 2026 - V ZR 98/25, abrufbar auf [bundesgerichtshof.de](https://www.bundesgerichtshof.de)

Online-Seminar über die Videoplattform „Zoom“

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

Termin: 24. Juni 2026, 10 bis 13 Uhr

Teilnahmegebühren:

RDM-Mitglieder 120 €
Externe 220 €

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 vermietenseitigen 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 Einzelfalls 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

Termin: 16. September 2026, 11 bis 13 Uhr

Teilnahmegebühren:

RDM-Mitglieder	120 €
Externe	220 €

Das Berliner Zweckentfremdungsverbot

In Berlin gilt seit über zehn Jahren ein Zweckentfremdungsverbot für Wohnraum. Das Gesetz betrifft nicht nur Ferienwohnungen sondern fast alle Aspekte der Immobilienverwaltung. Auch (teil-)gewerbliche Vermietungen, Leerstand und selbst Abriss und Neubau von Wohnraum und sogar Miethöhen werden durch das Gesetz geregelt. Dabei ist selbst für Fachleute kaum erkennbar, welche Räume unter das Gesetz fallen: „Das war schon immer Gewerbe“ schafft für das aktuelle Gesetz keine Freistellung. In Anbetracht der extrem hohen Bußgelder, die auch gegen Hausver-



walter verhängt werden können, ein Muss für jeden, der in Berlin Immobilien vermietet.

Inhalte des Seminars:

- Welche Räume werden vom Gesetz geschützt?
 - Baurechtliche Bestimmung
 - Mindestanforderungen an Wohnraum
 - Fehlvorstellung: „Das war schon immer Gewerbe“
- Was ist eine Zweckentfremdung?
 - „Wohnen“ im Sinne des Gesetzes
 - Ferienwohnung, Flüchtlinge u. Ä.
 - Gewerbliche Nutzungen
 - Teilgewerblich
 - Hohe Miete = Zweckentfremdung?
 - Leerstand
 - Umbau und Abriss
- Für wen gibt es Bestandsschutz?
 - Voraussetzungen des Bestandsschutzes
 - Bestandsschutz für Beherbergungs- und Ferienwohnungsbetriebe?
 - Bestandsschutz für gewerbliche/freiberufliche Nutzungen
 - Stand der Bestandsschutzverfahren vor Verfassungsgericht und OVG
- Für wen gibt es Genehmigungen?
 - Voraussetzungen der „Airbnb-Genehmigungen“
 - Genehmigungen aus sozialen Gründen?
 - Genehmigung bei Stellung von Ersatzwohnraum
- Auskunftsrechte und Zwangsmaßnahmen der Behörde
 - Auskunftsrechte der Behörde und Möglichkeiten der Verweigerung
 - Betretungsrechte der Behörde
 - Registriernummern
 - Rückführungs- und Wiederherstellungsanordnungen
 - Zwangsverwaltung durch Treuhänder
 - Zwangsgelder
 - Bußgelder
- Zweckentfremdungsverbot und Baurecht
 - Baugenehmigung zu Wohnzwecken und Ferienwohnungsnutzung
 - Gewerbe ist nicht gleich Gewerbe – wann ist baurechtliche Umnutzung notwendig?
- Zweckentfremdungsverbot und Mietrecht
 - Folgenverbotener Mietverträge – das wird teuer!
 - Der Mieter soll sich um die Genehmigung kümmern?
 - Verstoß des Mieters gegen das Zweckentfremdungsverbot

Zielgruppe: Hausverwalter, Wohnungseigentumsverwalter, Vermieter, Sachbearbeiter von Wohnungsbaugesellschaften

und Wohnungsbaugenossenschaften, Rechtsanwälte, Mitarbeiter der Immobilienabteilungen von Banken und Versicherungen

Referent: RA Lukas Andreas Wenderoth ist seit fast 30 Jahren Rechtsanwalt in Berlin und seit 2006 Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht. An vielen Musterprozessen gegen staatliche Einschränkungen auf dem Immobiliensektor war seine Kanzlei beteiligt. Durch seine Erfahrungen auf diesen Rechtsgebieten zeichnen sich seine Vorträge durch einen hohen Praxisbezug und konkrete Vorschläge zur Umsetzung der aktuellen Rechtsprechung aus.

Termin: 24. September 2026, 10 bis 13 Uhr

Teilnahmegebühren:

RDM-Mitglieder	120 €
Externe	220 €

Vorankündigung: Online-Seminar im November

Untervermietung und andere Formen der Gebrauchsüberlassung der Mietsache

In den Ballungsgebieten steigt der Bedarf an Wohnraum stetig an. Dieser Bedarf wird längst nicht mehr allein durch den Eigentümer als Vermieter von Wohnungen gedeckt, sondern auch von Mietern in Form einer sowohl unentgeltlichen als auch entgeltlichen Gebrauchsüberlassung, Letzteres als sogenannte Untervermietung. Der Vermieter entscheidet sich für einen Vertragspartner, dem er den Gebrauch der Mietsache überlassen muss und will. Der Gesetzgeber verbietet dem Mieter zunächst die Überlassung des Gebrauchs an andere Personen als den Mieter, insbesondere durch den Mieter an Dritte, um dem Mieter von Wohnraum jedoch durch eine spezielle Regelung die Möglichkeit zu eröffnen, bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen auch gegen den Willen des Vermieters den Besitz an der Mietsache anderen Personen zu überlassen. Das Seminar behandelt gesetzliche und vertragliche Möglichkeiten der Gebrauchsüberlassung, insbesondere der Untervermietung von Wohnraum und den Umgang der Rechte und Pflichten der Beteiligten; es ermöglicht einen sicheren Umgang mit der Thematik.

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

Termin: 16. November 2026, 10 bis 13 Uhr

Teilnahmegebühren:

RDM-Mitglieder	120 €
Externe	220 €

