

JULI 2026

INHALT

Lipinski-Mießner: Keine Maklerprovision für den verwaltenden Wohnungsvermittler – auch nicht vom Vermieter
..... **Seite 2**

Seminare

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

Das Berliner Zweckentfremdungsverbot
..... **Seite 3**

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

MARKUS GRUHN
Immobilien

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

Foto: bluejayphoto/Stock
Foto Gafron: Wikipedia

Bürger Berlins, hört die Signale

Berlins Parteien rüsten sich für die, gleich nach der Sommerpause anstehenden, Wahlen zum Abgeordnetenhaus. Wie so oft geht es nach Meinung aller um die Zukunft der Hauptstadt – ja, fast um Alles oder Nichts. Doch diesmal ist es wirklich so etwas wie eine Schicksalswahl!

Nach aktuellem Stand und noch vor Beginn der heißen Wahlkampfphase zeichnen sich zwei Szenarien ab: Stärkste Partei Berlins ist die (wenn auch nach starken Verlusten) CDU, gefolgt von der AfD. Da diese nach allseitigem Konsens nicht als Partner infrage kommt – Stichwort „Brandmauer“ –, bleiben als Kombination nur ein Bündnis zwischen Grünen, SPD und eben der Linkspartei. Oder – Option Nummer zwei: SPD und Grüne finden sich zu einer Koalition mit der CDU zusammen. Nur in diesem Fall bliebe die Linkspartei außen vor, wobei bereits jetzt klar erkennbar ist, dass Grüne und SPD einem Senat gemeinsam mit der Linkspartei den Vorzug geben würden.

Zur Linkspartei – und so viel Zeit muss sein:

Es handelt sich dabei um die mehrfach umbenannte und niemals aufgelöste Diktatur-Partei SED. Und dass sie sich deren Erbe auch weiterhin verpflichtet fühlt, zeigt ein Blick ins aktuelle Parteiprogramm. Hauptziel ist und bleibt nachlesbar die vollständige Aufhebung der gesellschaftlichen Verhältnisse

seiner Bundesrepublik Deutschland. Dabei steht an erster Stelle die Beseitigung des Privateigentums an den Produktionsmitteln. Konkret wären das Enteignungen und anschließend die sogenannte Vergesellschaftung der gesamten Wirtschaft einschließlich der Umerziehung der Menschen zu sozialistischen Persönlichkeiten. Im Klartext: Es geht zurück zur DDR! Nach dieser Doktrin ist der Staat immer das Instrument der herrschenden Klasse, das heißt der Eigentümer der Wirtschaft. Im Sozialismus und später Kommunismus also das sogenannte Volk, dessen Eigentümerrechte nach Beseitigung der Privateigentümer die Partei als Vertreter des Volkes übernimmt. Danach sind im Gegensatz dazu alle Parteien, die sich dem Privateigentum in der Wirtschaft verpflichtet fühlen, nichts anderes als „Handlanger“ des Kapitals und dadurch potentiell als faschistische oder faschistoide Kräfte zu bekämpfen und letztlich zu beseitigen.

Zurzeit ist die CDU in ungewohnter und eher naiver Offenheit als solch eine faschistische Partei bezeichnet worden. Getan hat dies der neue Co-Vorsitzende der Linkspartei Luigi Pantisano. Auch wenn er sich von taktisch gewiefteren Genossen rügen lassen musste (damit würde er mögliche Annäherungen zur CDU in den Ländern zur Verhinderung von AfD-Beteiligungen gefährden), verhielt er



sich ideologiegetreu.

Wie gefährlich dies für die Demokratie in Deutschland werden kann, belegen auch aktuelle Radikalisierungen in der Linkspartei. So wird in Internetforen munter über die Vorzüge des Stalinismus (mit Millionen Toten) schwadroniert, werden die über tausend Morde an der Grenze durch Deutschland als notwendig gerechtfertigt, Gewalt als Mittel des „Fortschritts“ für zwangsläufig erklärt und prangt als Symbol die Staatsfahne der DDR, also einer Diktatur, über ganzen Veranstaltungen dieser Partei.

Die CDU scheint die Zeichen der Gefahr erkannt zu haben und warnt bereits vor irgendwie gearteten Bündnissen mit der Linken und sucht die ideologische Abgrenzung nach links. Auch aus der SPD gibt es erste Alarmzeichen. Wer die Geschichte der Sozialdemokraten kennt, wird sich sehr schnell an die Schmähung der Sozialdemokraten als „Sozialfaschisten“ in der Weimarer Republik erinnern, wie auch an die tausendfache Inhaftierung von Sozialdemokraten durch Sowjets und Kommunisten in den sowjetischen Besatzungszonen in den ersten Nachkriegsjahren.

Gerade jetzt scheint der Zeitpunkt gekommen zu sein, sich jenseits aller taktischen Bündnisse und Machtspiele zentraler Grundsatzpositionen zu erinnern und für diese auch kämpferisch einzutreten. Als mögliches Ergebnis kann so gesehen nur eine Koalition zwischen CDU, Grünen und SPD stehen.

Nachzudenken ist dabei auch über einen gut überlegten Austausch zwischen der CDU und der AfD. Denn was immer man von diesen Kräften hält, eine komplette Ausgrenzung deren Wählerschaft vom demokratischen Prozess ist bei weiteren Wachstumsraten demokratietechnisch nicht machbar.

Auch hier kommt es auf Prinzipientreue, Verfassungspatriotismus und Mut an. Die Freiheit in Deutschland und gerade in Berlin wurde zu hart erkämpft, als dass man sie leichtfertig aufs Spiel setzen darf.

Keine Maklerprovision für den verwaltenden Wohnungsvermittler – auch nicht vom Vermieter

BGH, Urteil vom 21. Mai 2026 – I ZR 224/25

Viele Hausverwalter vermieten die von ihnen betreuten Wohnungen gleich selbst neu und lassen sich das im Verwaltervertrag mit einer Provision honorieren, meist ein oder zwei Monatsmieten je Vermietung. Bisher ging man verbreitet davon aus, gegenüber dem Eigentümer sei das unproblematisch, weil der Verwalter ja in dessen Auftrag tätig wird. Damit ist es vorbei. Der Bundesgerichtshof hat am 21. Mai 2026 entschieden, dass ein Verwalter für die Vermittlung einer von ihm verwalteten Wohnung keine Provision verlangen kann – auch nicht vom Vermieter. Eine entsprechende Klausel im Verwaltervertrag ist unwirksam, gezahlte Provisionen muss der Verwalter zurückzahlen.

Dem Urteil lag der folgender Sachverhalt zu Grunde

Die klagende Eigentümerin hatte der beklagten Verwaltungsgesellschaft 2020 die Verwaltung ihrer Immobilien mit 129 Wohneinheiten und 134 Garagen übertragen, einschließlich des Abschlusses von Mietverträgen in ihrem Namen. Vergütet wurde die laufende Verwaltung mit monatlich 24 € je Wohneinheit und 4 € je Garage. Für den Fall der Neuvermietung sah der Vertrag zusätzlich eine Provision von zwei Monatskaltmieten zzgl. USt vor, gedeckelt auf 10.000 € brutto jährlich. In den Jahren 2020 bis 2022 vermittelte die Beklagte 13 Neuvermietungen und stellte hierfür insgesamt 16.815,71 € in Rechnung, die die Klägerin beglich. Nach Kündigung des Verwaltervertrags verlangte die Klägerin diese Provisionen zurück. Das LG Krefeld wies die Klage weitgehend ab; das OLG Düsseldorf verurteilte die Beklagte zur Rückzahlung. Die Revision der Beklagten blieb ohne Erfolg.

Die Entscheidung des BGH

Die Beklagte war nicht nur Vermittlerin, sondern verwaltete die Wohnungen

auch selbst – und ist damit Verwalterin im Sinne des Gesetzes. Anders liegt es beim reinen WEG-Verwalter: Wer nur das Gemeinschaftseigentum einer Eigentümergemeinschaft verwaltet, gilt nicht als Verwalter der einzelnen Wohnung und kann für deren Vermittlung weiterhin eine Provision verlangen (BGH, NJW 2003, 1393 – III ZR 299/02). Maßgeblich ist § 2 Abs. 1 Satz 1 WoVermittG:

„Ein Anspruch auf Entgelt für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume steht dem Wohnungsvermittler nur zu, wenn infolge seiner Vermittlung oder infolge seines Nachweises ein Mietvertrag zustande kommt.“

Dieser Anspruch ist nach § 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WoVermittG ausgeschlossen:

„Ein Anspruch nach Absatz 1 Satz 1 steht dem Wohnungsvermittler nicht zu, wenn ... der Mietvertrag über Wohnräume abgeschlossen wird, deren Eigentümer, **Verwalter** oder Vermieter der Wohnungsvermittler ist.“

Die zentrale, jahrzehntelang umstrittene Frage war aber, ob dieser Ausschluss nur gegenüber dem Mieter oder auch gegenüber dem Vermieter gilt. Der Senat entscheidet sich für die weite Lesart. Wortlaut und Systematik geben keine Beschränkung auf den Wohnungssuchenden her – anders als § 2 Abs. 3 Satz 1 WoVermittG enthält die Norm keinen Bezug auf einen Anspruch gegen den Wohnungssuchenden (Rn. 11 f.).

Bemerkenswert ist die Begründung: Der Senat stützt das Ergebnis gerade nicht auf den sonst tragenden Interessenkonflikt. Diesen sieht er allein



RA Axel Lipinski-Mießner



im Verhältnis zum Mietinteressenten; gegenüber dem Vermieter erbringe der verwaltende Vermittler „typischerweise eine echte Vermittlungstätigkeit“ (Rn. 25). Tragend sind vielmehr zwei andere Erwägungen: Eine teleologische Reduktion scheide aus, weil keine planwidrige Regelungslücke vorliege – der Gesetzgeber habe sowohl 1971 als auch bei Einführung des Bestellerprinzips 2015 differenzieren können, es aber nicht getan (Rn. 19 f.). Und der Ausschluss diene dem Mieterschutz auch mittelbar, weil eine vom Vermieter geschuldete Provision über eine höhere Miete weitergereicht werden könne (Rn. 26). Eine verfassungskonforme Auslegung nach Art. 12 Abs. 1 GG sei nicht geboten; dem Vermittler verblieben genügend Betätigungsfelder (Rn. 28 f.).

Die unwirksame Provisionsabrede (§ 2 Abs. 5 Nr. 1 WoVermittG) führt zur Rückzahlungspflicht; § 5 Abs. 1 Halbsatz 1 WoVermittG verweist dazu auf das Bereicherungsrecht:

„Soweit an den Wohnungsvermittler ein ihm nach diesem Gesetz nicht zustehendes Entgelt geleistet worden ist, kann die Leistung nach den allgemeinen Vorschriften des bürgerlichen Rechts zurückgefordert werden.“

Fazit und Handlungsempfehlung

Wer Bestandsverwaltung und Neuvermietung in einer Hand bündelt, sollte seine Verwalterverträge überprüfen: Die übliche Klausel „bei Neuvermietung X Monatsmieten“ ist unwirksam und über die gesamte Verjährungsfrist rückforderbar.

Ein generelles Provisionsverbot ist das Urteil aber nicht. Der Ausschluss greift nur, wenn der Vermittler gerade das vermittelte Objekt selbst verwaltet. Unberührt bleibt die Vermittlung von Gewerberaum, ebenso eine mit dem verkaufenden Eigentümer vereinbarte Innenprovision beim Verkauf des verwalteten Objekts; und natürlich kann der Verwalter die Vermittlung einem echten – nicht bloß formal ausgegliederten – Dritten überlassen.

Online-Seminare über die Videoplattform „Zoom“

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 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 Kostenbeteili-**



gungspflichten: 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 Hausverwalter 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
 - Folgen verbotener 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 €

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.

Die Rechtsprechung hat die Tatbestandsmerkmale der Vorschrift bislang großzügig zu Gunsten des Mieters ausgelegt.

Dem Mieter wird hierdurch sowohl die Weitergabe der Einflussnahme auf die Mietsache durch Mietvertragsfremde als auch die wirtschaftliche Verwertung der Mietsache, die originär dem Vermieter als Eigentümer zusteht, erlaubt.

Der Vermieter muss zur Abwehr des Untervermietungsbegehrens frühzeitig Argumente sammeln, um einem Untervermietungsbegehren des Mieters kritisch begegnen zu können.

Bei dem Umgang mit dem Untervermietungsbegehren des Mieters durch den Vermieter ist größte Vorsicht geboten, da bei Verstößen gegen die Pflichten des Vermieters ihm Schadensersatzansprüche drohen.

Die berechtigte Aufnahme von Personen in die Wohnung kann zum Übergang des Mietverhältnisses auf den zunächst Vertragsfremden beim Ableben des Mieters führen. Hierfür müssen zusätzliche Kriterien erfüllt sein, um die sich im Nachhinein die Parteien streiten. 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.



Inhalte des Seminars:

- Besitzüberlassung; Abgrenzung zu anderen Nutzungsmöglichkeiten der Mietsache
- Grundsatz des Verbots der Gebrauchsüberlassung
- Aufnahme von Personen in den Mieterhaushalt; (nicht)privilegierter/erlaubnisfreier Personenkreis
- Voraussetzungen der Untervermietung von Wohnraum
- Gesetzliche Regelungen/vertragliche Vereinbarungen
- Erlaubnis, Versagung, Widerruf und Erlöschen der Untervermietungs Erlaubnis
- Schadensersatzpflicht des Vermieters bei unberechtigter Ablehnung
- Abmahnung und Kündigung des Mietverhältnisses
- Auskunftsbefahren des Vermieters vor und während der Untervermietung
- Richtiger Umgang mit dem Mieterbegehren; insbesondere Vermieterschweigen
- Untermietzuschlag zu Gunsten des Vermieters
- Mieterhöhungen und Untervermietung
- Rechtsverhältnisse der beteiligten Personen zueinander
- Vermietung an Mietergemeinschaften
- Prozessuale Durchsetzbarkeit der Rechte und Ansprüche der Mietvertragsparteien

Zielgruppe: Immobilienmakler, Hausverwalter

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: 11. November 2026, 10 bis 13 Uhr

Teilnahmegebühren:

RDM-Mitglieder	120 €
Externe	220 €

Vorschau

Hybrid-Seminar am Donnerstag, 19. November 2026, 11.00 bis 13.00 Uhr

Der Immobilienkaufvertrag – Grundstruktur und ausgewählte Gestaltungsmöglichkeiten

Online-Seminar am Donnerstag, 3. Dezember 2026, 16.00 bis 18.00 Uhr

Ableben des Mieters

Online-Seminar am Donnerstag, 18. Februar 2027, 10.00 bis 12.30 Uhr

Wettbewerbsrecht für Immobilienmakler

