

MietrechtInformationen

MietR-Info 04/2026

Leipzig, August 2026

Rechtsprechung

Kein Vermittlungshonorar für Wohnungsverwalter	Seite 1
Indexklausel muss auch der AGB-Kontrolle standhalten	Seite 2
Modernisierung: künftige Betriebskosten angeben	Seite 2

Seminarangebote

Umgang mit Garagennutzungsverträgen aus DDR-Zeiten	Seite 3
Besonderheiten des Gewerbemietverhältnisses	Seite 3

Rechtsprechung

Wohnraummietrecht:

Kein Vermittlungshonorar für Wohnungsverwalter BGH, Urteil vom 21.05.2026, Az.: I ZR 224/25

Eine Immobilieneigentümerin (A) beauftragte eine Verwalterin (B) mit der laufenden Verwaltung von 129 Wohnungen und 134 Garagen. B durfte im Namen der A Mietverträge abschließen. Der Verwaltervertrag sah neben der monatlichen Verwaltervergütung für jede Neuvermietung einer Wohnung eine Provision von zwei Monatskaltmieten vor, gedeckelt auf 10.000 € brutto jährlich. Während der Vertragslaufzeit vermittelte B 13 Neuvermietungen und stellte hierfür insgesamt 16.815,71 € in Rechnung. A zahlte zunächst, verlangte nach Kündigung des Verwaltervertrages

aber Rückerstattung. Das Landgericht wies die Klage weitgehend ab, das Oberlandesgericht gab ihr überwiegend statt. Die Revision der B blieb ohne Erfolg! Der BGH hat entschieden, dass einem Wohnungsvermittler weder gegen den Mieter noch gegen den Vermieter eine Provision zusteht, wenn der Mietvertrag über eine Wohnung geschlossen wird, deren Verwalter er ist. § 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WoVermittG erfasst damit auch die Provisionsabrede im Verwaltervertrag mit dem Eigentümer. Die Zahlung erfolgte ohne Rechtsgrund und war zurückzuerstatten.

Gewerberaummietrecht:

**Indexklausel muss auch der AGB-Kontrolle standhalten
BGH, Urteil vom 11.03.2026, Az.: XII ZR 51/25**

Eine Vermieterin (A) schloss mit einer Mieterin (B) einen Gewerberaummietvertrag über Räume zum Betrieb einer Physiotherapiepraxis. Der Vertrag begann am 01.09.2019 und sollte mindestens zehn Jahre laufen. Die von A gestellte Wertsicherungsklausel sah vor, dass die Miete zunächst bis 31.08.2021 fest bleibt und sich danach automatisch entsprechend der Veränderung des Verbraucherpreisindex gegenüber Mai 2017 anpasst. Zugleich sollte die Änderung erst ab dem auf die Indexänderung folgenden Monat und nach schriftlicher Aufforderung durch A wirksam werden. B zahlte zunächst erhöhte Miete, berief sich

später aber auf die Unwirksamkeit der Klausel und verlangte Rückzahlung. Landgericht und Oberlandesgericht gaben ihr Recht. Die Revision der A blieb ohne Erfolg! Der BGH hat klargestellt, dass formularmäßige Indexklauseln im Gewerberaummietvertrag nicht nur am Preisklauselgesetz, sondern auch an § 307 BGB zu messen sind. Die Klausel benachteiligte B unangemessen, weil sie einen vor Mietbeginn liegenden Ausgangsindex wählte, und war zudem intransparent. Die Folge ist die Unwirksamkeit von Anfang an; überzahlte Erhöhungsbeträge sind zurückzuzahlen.

Wohnraummietrecht:

**Modernisierung: künftige Betriebskosten angeben
BGH, Beschluss vom 18.11.2025, Az.: VIII ZR 174/25**

Die Mieter (A) bewohnten seit 2002 eine Wohnung in einem Mehrparteienhaus. Die Vermieterin (B) kündigte im März 2023 umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen an, mit denen das Gebäude energetisch auf den Standard eines KfW-70-EE-Wohnhauses gebracht werden sollte. B teilte Beginn und Dauer mit und kündigte eine Erhöhung der Nettokaltmiete von 661 € auf voraussichtlich 868 € an. Zu den künftigen Betriebskosten hieß es lediglich, durch die Modernisierung würden „höhere Energiekosten“ infolge von Preissteigerungen eingespart. A verweigerte die Duldung. Das Amtsgericht wies die Duldungswiderklage

der B ab, weil die Modernisierung nicht ordnungsgemäß angekündigt sei. Während das Landgericht B noch Recht gab, erklärten die Parteien den Rechtsstreit im Revisionsverfahren für erledigt. Der BGH legte B die Kosten auf. Die Revision der A wäre voraussichtlich erfolgreich gewesen. Bei einer Modernisierungsankündigung müssen, wenn anschließend eine Mieterhöhung nach § 559 BGB verlangt werden soll, auch die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten angegeben werden. Fehlen diese Angaben, wird der Duldungsanspruch nicht fällig. Zudem muss eine Berufung jede selbstständig tragende Begründung des erstinstanzlichen Urteils angreifen.

Seminarangebote

Die Kanzlei veranstaltet Fachseminare zu Schwerpunktbereichen unserer juristischen Beratungstätigkeit. Außerdem besteht die Möglichkeit, auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittene *Inhouse*Schulungen als Präsenzveranstaltung in Ihren Räumlichkeiten oder als Online-Schulung zu buchen. Kontaktieren Sie uns unter info@kanzlei-schenderlein.de.

Online Schulung

Umgang mit Garagennutzungsverhältnissen aus DDR-Zeiten

Angebot einer Online-Schulung

Die Gemeinden der neuen Bundesländer sind vielerorts Vertragspartner in Nutzungsverhältnissen über kommunale Garagengrundstücke. Die Garagen wurden überwiegend zu DDR-Zeiten auf Grundlage des seinerzeit geltenden Zivilgesetzbuches errichtet. Obgleich das Schuldrechtsanpassungsgesetz aus dem Jahr 1995 die Besonderheiten der Nutzungsverträge an das bundesdeutsche Recht sozialverträglich angleichen sollte, bestehen bei der Verwaltung der Garagengrundstücke nach wie vor Unsicherheiten hinsichtlich der Beurteilung der rechtlichen Situation.

Das Seminar arbeitet systematisch die dingliche und schuldrechtliche Rechtslage auf und beleuchtet die Rechte und Pflichten

der Vertragsbeteiligten. Es bildet einen Leitfaden zum Umgang der Nutzungsverhältnisse. Insbesondere werden folgende Themen behandelt:

- Erwerb und Verlust des Eigentums an Garagen
- Gestaltung des Nutzungsentgelts
- Die Garagengemeinschaft als Vertragspartner
- Beendigung des Nutzungsverhältnisses

Das Seminar richtet sich an kommunale Mitarbeiter, die mit der Verwaltung der kommunalen Grundstücke und der Gestaltung der Rechtsverhältnisse betraut sind. Jeder Teilnehmer erhält umfangreiche Seminarunterlagen.

Besonderheiten des Gewerbemietverhältnisses

Angebot einer Online-Schulung

Im Unterschied zum Wohnungsmietvertrag gibt es für Gewerbemietverträge weitreichende Vertragsfreiheit. Die Gestaltungsmöglichkeiten für die Vertragsparteien sind vielfältig, bergen aber auch zahlreiche Fallstricke. Durch gute Kenntnisse und Nutzung der gesetzlichen Rahmenbedingungen kann der Vermieter seine Immobilien wirtschaftlich vermarkten.

Das Seminar befasst sich anhand einschlägiger Gerichtsentscheidungen mit den wesentlichen Merkmalen des Gewerbemietvertrages unter anderem zu folgenden Themen:

- Abgrenzung zu Wohnungsmietverträgen
- Bedeutung des vereinbarten Nutzungszwecks
- Schwerwiegende Folgen von Schriftformverstößen
- Wesentlich erweiterte Umlage von Betriebskosten
- Abwälzung von Instandhaltung und Instandsetzung

Für Vermieter und Verwalter von Gewerbeimmobilien bietet das Seminar eine Übersicht der wichtigsten gesetzlichen Regelungen und der gerichtlichen Spruchpraxis.

Zur Anmeldung für den kostenfreien E-Mail-Versand unserer Newsletter mit aktueller Rechtsprechung im Verwaltungsrecht, Baurecht, Vergaberecht, Mietrecht und Arbeitsrecht nutzen Sie bitte unsere Homepage www.kanzlei-schenderlein.de Sie können den Bezug jederzeit ohne Angabe von Gründen hier formlos abbestellen.

Impressum

Gesetzlich vorgeschriebene Angaben nach § 5 TMG:

Redaktion: Rechtsanwalt Dr. Volker Schenderlein
SCHENDERLEIN Rechtsanwälte
Käthe-Kollwitz-Str. 5, D-04109 Leipzig
Telefon: 0341/ 46 23 50
Telefax: 0341/ 46 23 525
E-Mail: info@kanzlei-schenderlein.de
Internet: <http://www.kanzlei-schenderlein.de>
USt-ID: DE 227724334

Die Rechtsanwälte der Kanzlei SCHENDERLEIN Rechtsanwälte sind Mitglieder der Rechtsanwaltskammer Sachsen, Glacisstraße 6, 01099 Dresden und durch den Präsidenten des Landgerichtes Leipzig als solche in der Bundesrepublik Deutschland zugelassen. Alle Rechtsanwälte unterliegen berufsrechtlichen Regelungen. Diese werden auf der Homepage der Bundesrechtsanwaltskammer <http://www.brak.de> bereitgehalten. Zu den berufsrechtlichen Regelungen gehören insbesondere:

BRAO Bundesrechtsanwaltsordnung
RVG Rechtsanwaltsvergütungsgesetz
BORA Berufsordnung der Rechtsanwälte
FAO Fachanwaltsordnung
Berufsregeln der Rechtsanwälte der Europäischen Union

Die vorstehenden Angaben dienen lediglich der allgemeinen Information und nicht der rechtlichen Beratung im Rahmen eines Mandatsverhältnisses. Trotz sorgfältiger Auswahl der Informationen kann keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der Daten übernommen werden. Eine Haftung ist insoweit ausgeschlossen.